



# MALVIK KOMMUNE

Deres ref:

Vår ref:

Saksbehandler:

Dato:

12.05.2016

## Planbestemmelser

### Planid 201175F - Detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B 11

Dato for siste revisjon: 12.05.2016  
Reguleringsplan datert: 26.08.2010  
Dato for kommunestyrets vedtak: 07.05.2012  
Mindre endring, vedtatt i ARESAM: 12.05.2016

#### § 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsane gjeld for det området som på plankartet er synt med reguleringsgrense. Planen er utforma som ein detaljert reguleringsplan i målestokk 1:500 og sist endra 12.05.2016.

#### § 2 FORMÅLET MED PLANEN

Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, jf pbl § 12-5 nr. 1, herunder:

- Bustadbebyggelse 1110 (B 1, B 2) - Lekeplass 1610 (f\_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf pbl § 12-5 nr. 2, herunder:

- Veg 2011 (f\_V) - Anna veggrunn – grøntanlegg 2019 (f\_AVG) - Parkering 2080 (f\_P)

Hensynssoner, jf pbl § 12-6, herunder:

- Sikringssone friskt 140, jf § 11-8a (H140)

#### § 3 FELLESEBESTEMMELSER

##### § 3.1 Utomhusplan

Saman med søknad om igangsetjing skal det sendast inn detaljert og høgdesett utomhusplan i målestokk 1: 200 for planområdet. Det skal dokumenterast eit heilheitleg program for utforming av bygg, materieval og farge. Utomhusplanen skal syne:

- Plassering av bygg

---

**Postadresse**

**Besøksadresse**

**Telefon**

**Bank**

**E-post**

**Telefaks**

**Org.nr**

postmottak@malvik.kommune.no

www.malvik.kommune.no

- Interne adkomst-og gangvegar, parkeringsplassar (felles og privat) og siktsoner for hver avkjørsel.
- Terrengjusteringer, støttemurar og opparbeiding og beplantning av ubebygd areal.
- Løysing for teknisk infrastruktur, inkl. lokal handtering av overvatn og snøopplag.
- Opparbeiding og møblering av fellesareal med leike- og opphaldsplass.
- Støyskjermingstiltak for uteareal og leikeplass.
- Sikringstiltak for uteareal, inkludert sikringsgjerde, som skal hindre direkte ferdsel mellom leikeplassen og tilgrensande køyrevegar (Vidhaugen, Svebergvegen).
- Valg av sikringstiltak mellom veger og for boområdet (inkludert sikringsgjerdet) med plassering, utforming og materialvalg.

Skriftlig dokumentasjon av valgte løsninger bør følge utomhusplanen. Plassering av sikringsgjerdet som i plankartet er synt mot Svebergvegen er rettleiande. Endeleg plassering vert fastsett i utomhusplanen. Plassering av støyskjerm, som vist i plankartet, er fast. Sikringsgjerde og støyskjerm skal gis ei estetisk utforming som er i harmoni med omgivande landskap og bebyggelse.

### **§ 3.2 Støy**

Boligar og utandørs opphaldsareal for boligar skal ikkje ha støy som overstiger Miljøverndepartementets anbefalne retningslinjar, T – 1442, teknisk forskrift til plan og bygningsloven og Norsk Standard (NS) 8175 klasse C.

### **§ 3.3 Utforming og bruk av ubebygd tomteareal**

Ubebygd tomteareal skal opparbeidast i samsvar med utomhusplan.

### **§ 3.4 Renovasjon**

Det er ikkje tillete med utvendige avfallsdunkar eller frittstående avfallshus innanfor planområdet. Sortering av avfall krev at mellomlagring av avfall i fraksjonar skal skje innandørs. Avfall skal leverast i felles avfallsløysning som vert utarbeida for området B 12. Avfallspunkta skal tilfredstilla krav til universell utforming.

### **§ 3.5 Førebyggjande sikring mot innsiv av radongass**

Alle bygningar skal vera godt nok sikra mot mogeleg innsiv av radongass. Metode må dokumenterast ved innsending av melding om tiltak. Innan 1 år etter at det er gitt bruksløyve på bygg skal utbyggar gjennomføre måling av radongass. Resultatet av målingane skal sendast Malvik kommune.

### **§ 3.6 Vatn-og avløpsplan**

Vatn-og avløpsplan skal sendast Malvik kommune til behandling saman med søknad om igangsetjing av tiltak i planområdet. Vatn-og avløpsløyser skal byggast i samsvar med godkjent plan. Handtering av overflatevatnet skal basera seg på å fordrøya og redusera/infiltrera overflateavrenninga ved lokal handtering av overflatevatnet. Kommunen kan setje krav til påsleppskontroll til kommunale ledningar og vilkår om at avrenning til vassdrag ikkje aukast i flaumperiodar.

### **§ 3.7 Geotekniske forhold**

I samband med søknad om igangsetjing av tiltak for grunnarbeid innan planområdet skal det liggje med rapport frå geoteknisk undersøking av lausmassane i austre del av feltet. Eventuelle avbøtande tiltak skal takast med i melding om tiltak

### **§ 3.8 Krav til universell utforming**

Det skal ved opparbeiding av felles leik-og uteoppholdsareal i tillegg til adkomst til desse leggast vekt på universell utforming slik at apparat og anlegg kan nyttast av på like vilkår av så mange som mogeleg. Adkomst til bygningar, medrekna kommunikasjonsvegar, skal leggas til rette for orienterings-og rørslehemma.

### **§ 3.9 Energiløysning**

Ved byggesøknad skal energiløysning og alternative energikjelder innomhus kunne dokumenterast.

### **§ 3.10 Fellesareal**

Adkomstveg f\_V, anna veggrunn – grønt f\_AVG, leikeområdet f\_L og parkering f\_P er felles for alle bueiningar innan planområdet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BUSTADSBYGG**

### **§ 4.1 Arealbruk**

Området skal nyttast til bustadhus med tilhøyrande anlegg. Tomteinndelinga er synt på plankartet.

### **§ 4.2 Utnytting**

Innan planområda B1 og B2 skal tomteutnyttinga BYA ikkje overstige henholdsvis BYA = 40 % og BYA= 35 %. Parkering på terreng utan overbygning skal medreknas i grad av utnytting.

### **§ 4.3 Plassering av bygg på tomta**

Bygg skal plasserast innanfor dei synte byggegrensene på plankartet. Så lenge ein held seg innan formålsgrensa for bustadbygg, er det tillete med takutstikk og balkong inntil 1,0 meter utanfor byggegrensa. Plassering av planlagde bygg synt på plankartet er rettleiande.

Det er tillete å føre opp bygg i nabogrensa, jamfør plankartet. Ved ei slik plassering skal det vera felles bruk av areal 1,0 meter frå veggliv for å sikra tilgang til drift og vedlikehald av bygget. Ved plassering nærare tomtegrensa enn 4 meter, trer krav til forskriftsmessig brannisolering mot nabohus og annen bygningsmasse inn.

Mellom regulert vegareal og garasjeport skal det vera minimum 5 meter.

### **§ 4.4 Høgde og utforming av bygg**

Maksimal høgde på bygg skal ikkje overstiga 10,0 meter over kotesett maks høgde på sokkelplate synt på plankartet.

Det er tillete med flatt tak og skråtak. For skråtak skal takvinkel ligge mellom 22° og 38°. Innan same delfelt ( B1 eller B2) skal det vera lik takform for å få ei mest mogeleg harmonisk og heilheitleg framtoning av bygningsmassen.

I § 9 i desse planbestemmelsane er synt snitt av fast bygningsutforming.

Utvendig kledning bør fortrinnsvis vera i tre, murstein, naturstein eller betong. Farge på tak skal vera mørk og ikkje reflekterande. Materiale og fargar skal veljast med tanke på å motverke eventuell uheldig fjernverknad.

Nye bygg skal, når det gjelder volumoppdeling, materialbruk og fargar, utformast på ein slik måte at verknaden av eit stort bygningsvolum vert dempa.

#### **§ 4.5 Parkering**

Det skal etablerast minimum 2,0 biloppstillingsplassar på eiga tomt, der ein oppstillingsplass er i garasje. I tillegg skal kvar tomt ha tilgang til 1,0 oppstillingsplass på felles parkeringsplass der 2 av 12 plassar er avsett til HC-parkering.

#### **§ 4.6 Ute-og leikeareal**

Innan planområdet skal det setjast av leikeareal i samsvar med punkt 3.3 i reguleringsbestemmelsar datert 21.01.11, for reguleringsplan for deler av Svebergmarka boligområde (planident 75E). Felles leikeområde f\_L, jamfør § 5.1, skal inngå i utrekningsgrunnlaget.

### **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG – LEIKEPLASS**

#### **§ 5.1 Leikeområde (f L)**

Området f\_L er felles for alle bueiningar innan planområdet. Området skal opparbeides i henhold til plan, jamfør §§ 3.1 og 8.1.

#### **§ 5.2 Støy**

Leikearealet skal utformast i samsvar med gjeldande støygrenser gitt i Miljødepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) ved at leikeplassen ikkje skal utsetjast for utandørs støynivå over Lden55 dB frå vegtrafikk. Som avbøtande tiltak mot støyforurensning fra vegen som fører til Vidhaugen, skal det setjast opp minimum 2 m høg støyskjerm (målt frå vegbana i Vidhaugen) som synt i plankartet. Se også §§ 8.1 og 8.2 for rekkefølgekrev knytta til etableringa av støyskjerm.

### **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Køyreveg (f V)**

Veg synt som f\_V er felles adkomst til alle bustadar innan felt B2, i tillegg til felles ferdsel fram leikeplassen. Formålsgrænse for f\_V som grenser til område B1, er samanfallande med vegkant. Der terrenget tilsier det må det settes opp støttemur for vegfundament. Vegen må sirkes med kjøresikkert rekkverk der terrenget tilsier det.

#### **§ 6.2 Parkering (f P)**

Området f\_P er felles for alle bustader innan planområdet ved at kvar tomt skal ha tilgang til 1,0 biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. To av plassane skal ha storleik tilpassa bilar for personar med rørslehemming (4 x 5 meter). Parkeringsplassane skal synast i utomhusplan, jamfør § 3.1.

### **§ 6.3 Anna veggrunn -grøntareal teknisk anlegg (f AVG)**

Arealet skal nyttast som tilpassing/skjerming mellom vegbane/eigendomstomt og felles parkeringsareal. Arealet kan såast og plantast til. Ved nyplanting, skal ein så langt råd er, nytta stadeigne artar.

## **§ 7 OMSYNSSONER**

### **§ 7.1 Frisiktssone (H140)**

Innan området som i plankartet er merka som omsynssone for frisikt, må det vera fri sikt i ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytande veg.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 8.1 Opparbeiding av fellesareal**

Felles leikeareal, inkludert støyskjerm, skal vera ferdig opparbeida i samsvar med plan og godkjent utomhusplan, før det vert gitt bruksløyve på bustadane (jamfør § 3.1). Felles sikringsgjerde, parkeringsplass og veg i planområdet, i tillegg til felles avfallsløysing i felt F3, jamfør reguleringsplan for Deler av Svebergmarka, godkjent 29.11.10 (planident 75E), skal vera ferdig opparbeida før det vert gitt bruksløyve på bustadane.

### **§ 8.2 Dokumentasjonskrav støy**

Før det gis bruksløyve på bustadane skal det foreligge dokumentasjon på at grenseverdiane for støy i støyfølsomme rom og for uteopphaldsareal, inkludert leikeplassen, er i henhold til krav gitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer T – 1442.

### **§ 8.3 Trafikksikkerhet**

Sikkerheten mot veg skal ivaretakast for areal som er satt av til bustad, uteopphald og leik. Det blir ikkje gitt bruksløyve på bustadane før uterommet er ferdig opparbeid med sikringsgjerde, jamfør §§ 3.1 og 8.1, og trafikksikkerheten for hele planområdet er dokumentert ivareteken.

### **§ 9.0 Illustrasjon**

Illustrasjonen nedanfor syner fast bygningsutforming, jamfør § 4.4.

