



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Deres ref:

Vår ref:
2012/143-40

Saksbehandler:
Anne Guri Ratvik

Dato:
22.12.2016

Planbestemmelser

Planid 201201 - Detaljregulering for Trøa - Hundhammeren - 1/30

Dato for siste revisjon: 22.12.2016
Reguleringsplan datert: 10.06.2015
Dato for kommunestyrets vedtak: 28.11.2016

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utarbeidet i hht plan- og bygningsloven av 2008 (pbl).

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Sameiet Trøa, datert 10.06.15, senest endret 14.12.15.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg; Boligbebyggelse: frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; Veg, Fortau
- Grønnstruktur; Turdrag
- Hensynssoner; Sikringssone frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal fremgår av plankartet. For delfeltene BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 tillates det en utnyttelse på 35% BYA. For delfelt BB tillates det en utnyttelse på 45% BYA.

3.2 Utforming

Det skal oppføres minimum 29 boenheter innen planområdet.

Postadresse
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
E-post
postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse
Torggata 7

www.malvik.kommune.no

Telefon
73972000
Telefaks
73972001

Bank
4218.07.50309
Org.nr
971035560

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. I alle felt, utenom felt BB, tillates garasjer plassert utenfor byggegrensene. Når garasjen er plassert med garasjevegg parallell med veg, skal avstand fra garasje til vegformål være minst 2 meter. Når garasjen er plassert med utkjøringssiden direkte mot veg, skal avstand fra garasje til vegformål være minst 5 meter.

For boligblokken tillates det flatt tak. Eneboligene skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.

Høyder

For alle delfeltene er maks byggehøyde påført plankartet på hver enkelt tomt.

3.3 Boligblokk

Lavblokka i 4 etg. må være terrassert, inkludert garasje.

3.4 Uteoppholdsareal

For området BB skal det avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav 50% pr. boenhet kan inngå i opparbeidet fellesareal.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 200m² uteoppholdsareal + 50m² pr. utleieenhet.

Kvalitetskrav:

- Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, strek vind og trafikk
- Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden
- Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med
- Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene

3.5 Parkering

For område BB skal det settes av 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 1,5 parkeringsplasser + 0,5 gjesteparkingsplass, i tillegg skal det etableres 1 parkeringsplass pr. utleieenhet.

3.6 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden.

3.7 Tilgjengelig boenheter

Der det er mulig, skal boligene utformes i henhold til krav om tilgjengelig boenhet jf. TEK10.

3.8 Renovasjon

Innenfor området o_RE skal det etableres renovasjonsanlegg med nedgravde bunntømte containere. Alle boenhetene innenfor planområdet skal benytte dette renovasjonspunktet. Kommunen og renovasjonsselskapet kan avgjør om også andre boenheter utenfor planområdet skal benytte dette renovasjonspunktet. Detaljutforming av renovasjonsløsning skal avklares med kommunen og renovasjonsselskapet i forbindelse med opparbeiding av teknisk infrastruktur.

3.6 Lekeplass

F_LEK skal være felles for planområdet samt de eiendommer som er tilknyttet denne lekeplassen gjennom tidligere reguleringsplaner. F_LEK skal opparbeides, plan for opparbeiding av lekeplass skal godkjennes av kommunen. Lekeplassen skal ikke brukes som riggområde.

3.7 Støybegrensende tiltak

For området skal støykrav gitt i T-1442/2012 tilfredsstilles. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som beskriver støyforholdene på uteareal.

Skjermingstiltak mot trafikkstøy i utearealene og innvendig skal dokumenteres i byggesaken, og etableres før det gis brukstillatelse.

Støybegrensende tiltak i henhold til støyrapport kan etableres utenfor byggegrense mot Malvikvegen, men innenfor planområdets avgrensning. Støyskjerm er vist som juridisk linje på plankartet. Nøyaktig plassering og høyde skal avgjøres sammen med detaljprosjektering av bebyggelsen innenfor delfelt BB.

Alle boenheter skal ha en stille side, og minimum ett soverom skal plasseres på stille side.

Område BF5 tillates planert på minimum + 17 moh. for å ivareta anbefalinger gitt i Asplan Viak sin støyberegning, datert 15.10.13

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Innenfor området o_V1 og o_V2 skal det anlegges offentlig veg. Innenfor området f_V2 og f_V3 skal det anlegges felles adkomst til tomtene som ligger inntil.

4.2 Fortau

Innenfor området o_FTA er det etablert offentlig fortau.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag

Område f_GTD1 og f_GTD2 skal være felles for planområdet og være åpen for allmenn fri passasje.

Innenfor f_GTD1 og f_GTD2 tillates det ikke oppført bygninger. Ved opparbeidelse av uteoppholdsplasser skal vegetasjonen bevares slik at områdets visuelle karakter beholdes. Områdene tillates ikke inngjerdet men skal fremstå som en del av den eksisterende grønnstrukturen.

Grønnstrukturen skal ikke brukes som riggområde.

§ 6 HENSYNSSONE – SIKRINGSSONE FRISIKT

6.1 Innenfor frisisksonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utbyggingsavtale

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale som avklarer både fremtidig eierforhold og opparbeiding av følgende infrastruktur: lekeplass, renovasjonsanlegg, vei, vann og avløp samt støyskjerm.

7.2 Tekniske planer

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp. Det vises til «Rapport VA-forprosjekt Trøa» datert 19.12.13.

7.3 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

7.4 Tiltak mot støy

Tiltak mot støy for de berørte tomter innenfor planområdet skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

7.5 Lekeplass

Før brukstillatelse kan gis skal f_LEK være ferdig opparbeidet.

7.6 Sikkerhet mot jernbane

Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket før igangsetting av tiltaket.