



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Deres ref:

Vår ref:
2013/1977-40

Saksbehandler:
Signhild Johanne Volden

Dato:
11.04.2014

Planbestemmelser

PlanID 201303 - Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia.

Dato for siste revisjon: 11.04.2014
Reguleringsplan datert: 29.10.2013
Dato for kommunestyrets vedtak: 26.05.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket «*Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia*», datert 29.10.2013. Planen er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven av 2008. Planen er i målestokk 1:1000.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B7A, B7B og B7C)
Energianlegg (E1)
Renovasjonsanlegg (f_REA)
Lekeplass (f_LEK)
Annet uteoppholdsareal (f_AU1 og f_AU2)

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

Veg (f_V)
Annen veggrunn (f_VT1 og f_VT2)
Parkeringsplass (f_P1 og f_P2)

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6, herunder:

Sikringszone friskt, jf. § 11-8a (H140)
Høyspenningsanlegg (H370)

Postadresse

Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

E-post

postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse

Torggata

www.malvik.kommune.no

Telefon

73972000

Telefaks

73972001

Bank

4218.07.50309

Org.nr

971035560

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Vedlagt illustrasjonsplanen er bindende for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Krav til prosjektering av terrengmessige tiltak skal være iht. geoteknisk kategori 2, jf. Geoteknisk notat fra Rambøll Norge AS – Geo-002 datert 21.11.2013.

Utomhusplan skal, i den grad det er relevant for byggesaken, vise:

- Plassering av bebyggelsen samt bebyggelsens høyde.
- Høyde på eksisterende og nytt terreng.
- Gangadkomst til lekeplass og annet uteoppholdsareal.
- Parkeringsplasser på privat og felles grunn.
- Terrengjusteringer, sikringsgjerd og forstøtningsmurer. Gjelder også forstøtningsmur mot Svebergvegen.
- Møblering og utforming av felles lekeplass (f_LEK) og felles uteoppholdsareal (f_AU1 og f_AU2). Kvalitet på opparbeidelse skal inngå, for eksempel angivelse av materialer og utførelse av overflater, utstyr mv.
- Plassering av gatebelysning.
- Egnede private utearealer på tomter.
- Løsning for teknisk infrastruktur, inkl. lokal overvannshåndtering.
- Løsning for avfallshåndtering.
- Fastsetting av tomtegrenser mellom hver parsell/boenhet.

Skriftlig dokumentasjon for valgte løsninger skal følge utomhusplanen. Søknad om tillatelse til utbygging skal inneholde plan for avvikling av anleggsperioden, jf. pkt. 3.12 og 8.3.

3.3 Radon

Ved bygging av boliger skal alle bygninger være tilstrekkelig sikret mot inntregning av radongass. Metode må dokumenteres ved innsending av byggesøknad. Ett år etter utsendelse av brukstillatelse/ferdigattest på bolig skal det foreligge dokumenterte målinger av radonkonsentrasjon. Tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over grenseverdiene i TEK10.

3.4 Avfallsløsning

Nedgravde containere er standard løsning og skal plasseres innenfor formål avsatt til f_REA. Andre utvendige løsninger, inkludert mellomlagring og sortering av avfall, tillates ikke.

3.5 Krav til universell utforming

For å sikre god tilgjengelighet til uteområdene for alle brukere, herunder orienterings- og bevegelseshemmede, skal de der det er mulig, utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

3.6 Krav til tilgjengelig boenhet

Minst 8 av boenhetene innenfor B7A skal tilpasses bevegelseshemmede ved at alle hovedfunksjoner kan etableres (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) i hovedplanet, og til tilstrekkelige deler av utearealet samt boder tilhørende boenheten jf. TEK10, kapittel 12.2.

3.7 Gatebelysning

Plan for gatebelysning og belysning av fellesarealer skal følge søknad om tillatelse til tiltak for teknisk infrastruktur, jf. § 3.5.

3.8 Adkomst og parkering

Bygeområdene skal ha adkomst fra regulert veg.

Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal avsettes iht. gjeldende parkeringsnorm der følgende gjelder:

- Boliger innenfor bygeområdene skal avsette plass for garasje/carport og minst 1 parkeringsplass pr. boenhet, totalt 2 plasser.
- Det skal avsettes minst 7 parkeringsplasser (andel 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet) innenfor f_P1 og f_P2 som er felles for alle.

3.9 Medvirkning for barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for felles leke- og utomhusareal.

3.10 Overvannshåndtering

Løsninger for håndtering av overvann og lokalisering av eventuelle fordrøyningsanlegg skal følge søknad om tillatelse til tiltak for teknisk infrastruktur. Prinsipp til løsning er vist på vedlegg til bestemmelsene "VA-plan, prinsipp", datert 22.11.2013, utarbeidet av Rambøll Norge AS.

Fordrøyningsmagasin for overvann kan bygges under f_P1.

3.11 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner, må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jf. kulturminnelovens § 8.2.

3.12 Støy og luftkvalitet

Boliger og utendørs oppholdsareal for boliger skal ikke ha støyverdier som overstiger Miljøverndepartement sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/12.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, legges til grunn. Det stilles rekkefølgekrav til utarbeidelse av plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen som skal følge søknad om igangsetting (jf. pkt. 8.3). For å minske ulempene fra anleggsperioden, skal hele feltet sprenges ut samlet.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B7A, B7B og B7C)

I disse områdene kan det føres opp inntil 26 boenheter.

4.1.1 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:

- Bebyggelsens endelige plassering er vist på plankartet.
- Plassering av åpne carporter er tillatt i en avstand på 3,0 meter fra regulert kant kjørebane. Gjelder ikke for bebyggelse nr. 15-20.
- Garasje/carport for bebyggelsen nr. 15-20 skal plasseres i en avstand fra regulert veg (formålsgrænse) på minst 5,0 meter.

Plassering av sikringsgjerder, støttmurer kan godkjennes utenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Bebyggelsens høyde

Kotesatt illustrasjonsplan, jf. pkt 3.1, benyttes for fastsetting av byggehøyder, der følgende gjelder:

- Bebyggelsen innenfor B7A kan oppføres i inntil 3 etasjer inkludert underetasje, med en høyde på 7,5 meter over OK gulv hovedplan (H01).
- Bebyggelsen innenfor B7B og B7C kan føres opp i inntil 3 etasjer inkludert underetasje, men en høyde inntil 10 meter over OK gulv nederste plan.

4.1.3 Utforming og boligkvalitet

Alle tak innenfor hvert delområde skal ha samme takform og takvinkel. Det skal være enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Det skal legges vekt på dempet fjernvirkning, svært lyse og reflekterende materialer/farger skal unngås. Boder og carporter kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse. Gjerder og alle øvrige skjermingstiltak er søknadspliktige.

4.1.4 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelsesgrad % - BYA er 45 %.

4.2 Energianlegg (E1)

Avsatt område skal benyttes til oppføring av nettstasjon. Bebyggelsen skal tilpasses tilstøtende bebyggelse og anlegg. Energianlegg vil være felles for felt B7 og felt B9.

4.3 Renovasjonsanlegg (f_REA)

Avsatt område skal benyttes til oppføring renovasjonsanlegg som skal være nedgravde beholdere med innkast på bakkenivå. Anlegget er felles for ny bebyggelse.

4.4 Lekeplass ved inngang, småbarnlekeplass (f_LEK)

Lekeplass for småbarn, minst 150 m², skal etableres maksimum 70 meter fra utgangen til hvert boligbygg. Lekeplassen er felles for ny bebyggelse.

4.5 Uteoppholdsareal på egen grunn og andel innenfor f_AU1 og f_AU2

Alle boenheter skal ha tilgjengelig uteareal på minst 20 m² knyttet til bolig på egen grunn på terreng eller balkong. Balkong/veranda for bebyggelsen nord for adkomstvegen skal være sør/vest- vendt.

I tillegg skal det for hver boenhet være avsatt minst 67 m² i felles uteoppholdsarealer innenfor f_AU1 og f_AU2, der følgende krav gjelder:

- f_AU1 skal opparbeides som grasforsterket ballslette. Deler av området skal møbleres og tilrettelegges som felles møteplass for beboerne i B7. Området skal sikres med hensyn til trafiksikkerhet.
- f_AU2 skal opparbeides som grasbakke, og deler av området skal tilrettelegges for felles møteplass, for eksempel i tilknytning til felles lekeplass.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (f_V)

Felles adkomstveg for bebyggelsen er merket på plankartet som ”Stavlia”. Veggen opparbeides med fast dekke og utforming og bredder som vist i plankartet. Veggen skal gi fri adkomst for drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur.

5.2 Annen veggrunn (f_VT1 og f_VT2)

Er vist på plankartet som f_VT1 og f_VT2. Områdene inkluderer anlegg innenfor disse områdene som er felles for ny bebyggelse. Endelig plassering av forstøtningsmur mot Svebergvegen skal avklares i utomhusplan, jf. pkt. 3.2. Murens fasade mot Svebergvegen skal hensynta omgivelsene og gis en estetisk god utforming. Muren skal i hovedsak være av naturstein.

5.3 Felles parkering, (f_P1 og f_P2)

Viste parkering er felles gjesteparkering for ny boligbebyggelse. Det skal etableres 1 HC-plass i hvert av de felles parkeringsanleggene.

§ 6 Friområde (o_FO)

o_FO skal være offentlig friområde. Innenfor friområdet skal all opparbeidelse skje iht. utomhusplan.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringsone – frisikt (H140)

Gjelder frisiktsone i vegkryss.

Innenfor sonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over kjørebanelen.

7.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som er til ulempe for drift og vedlikehold av nettstasjon.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan

Utområdene og felles utearealer, jf. pkt. 4.5, skal være opparbeidet iht. til utomhusplan før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

8.2 Fellesareal

Felles lekeområde f_LEK og f_P1 og f_P2 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

8.3 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting (jf. pkt. 3.12). Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreduserende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives. For å minske ulempene fra anleggsperioden, skal felt B7 sprenges ut samlet, ikke etappevis. Knusing av masser inne på området tillates ikke i forbindelse med ny terrengopparbeidelse.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442/2012, følges.

8.4 Tiltak i byggefasen

Utforming og sikring av fjellskjæringer innenfor planområdet skal geoteknisk godkjennes, jf. Ingeniørgeologisk notat Geo-001 fra Rambøll Norge AS datert 22.11.2013.

8.5 Krav til grensejustering

Før utbygging kan igangsettes skal det foretas grensejustering, jf. illustrasjon "Forslag til makebytte av arealer", Solem Arkitektur AS, datert 11.02.2014.

8.6 Tomtedelingsplan

Ved rammetillatelse for første bolig skal det utarbeides en tomtedelingsplan for gjeldende delfelt.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE

Illustrasjonsplan Solem Arkitektur AS, datert 29.10.2013

Arealer makebytte, Solem Arkitektur AS, datert 11.02.2014.

Ingeniørgeoteknisk notat GEO-001, Rambøll Norge AS datert 22.11.2013

Geoteknisk notat fra Rambøll Norge AS – Geo-002 datert 21.11.2013.

Va-notat, Rambøll Norge AS, datert 03.02.2014

Va-plan, prinsipp, Rambøll Norge AS, datert 22.11.2013.