

REGULERINGSBESTEMMELSAR

REG. 201403 - DETALJREGULERING AV GNR. 57, BNR. 10 M. FL., HYGGEN, MALVIK KOMMUNE.

Plankartet er datert	: 05.05.15
Dato for siste revisjon av plankartet	: 17.06.19
Dato for siste revisjon av bestemmelsane	: 17.06.19
Dato for kommunestyret sitt vedtak	: 17.06.19

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsane gjeld for det området som på plankartet er synt med reguleringsgrense.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN.

Området vert regulert til:

Bygningar og anlegg

- Idrettsanlegg (BIA)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kombinert bygning og anlegg (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gangveg (SGG)
- Annan veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (SPA)

Grøntstruktur

- Friområde (GF)

Omsynssoner

- Frisiktssone (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSAR.

3.1 Støy

Lydnivå på utandørs opphaldsareal og innandørs i bygningar skal tilfredsstillende gjeldande støygrenser gitt i Miljødepartementet sin retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og NS 8175, klasse C, eller seinare reviderte utgåver.

3.2 Utomhusplan

Saman med søknad om igangsetjing skal det sendast inn detaljert og høgdesett utomhusplan for planområdet. Utomhusplanen skal mellom anna syne plassering av bygningar, interne tilkomst- og gangvegar i tillegg til stigningsforhold for desse, varelevering, oppstillingsplassar for bil og sykkel, plassering av gatelys, terrengjusteringar, støttemurar og opparbeiding av ubebygd areal, løysing for lokal handtering av overvatn og snøopplag, løysing av avfallhandtering, skilting, opparbeiding og møblering av fellesareal med leike- og opphaldsplass.

3.3 Førebyggjande sikring mot innsiv av radongass

Alle bustadbygg skal vera godt nok sikra mot mogeleg innsiv av radongass. Metode må dokumenterast ved innsending av byggesøknad. Innan eitt år etter at det er gitt bruksløyve på bustadbygg skal utbyggar gjennomføre måling av radongass. Tiltak skal iverksetjast ved konsentrasjonar over grenseverdiane i gjeldande TEK. Resultatet av målingane skal sendast Malvik kommune.

3.4 Krav til universell utforming

Areal for forretning, tenesteyting, idrett og felles leike- og uteopphaldsareal, i tillegg til tilkomst til desse, skal vera universelt utforma, slik at apparat og anlegg kan nyttast på like vilkår av alle.

Tilgjengelege bueiningar skal ha universelt utforma tilkomst til felles uteopphaldsareal og felles avfallshandtering.

3.5 Krav til anleggsfasen

Plan for vern av omgjevnaden mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetjing. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Naudsynlege vernetiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan setjast i gang.

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal leggst til grunn luftkvalitets- og støygrensar gitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga, T-1520 og T-1442/2016, eller seinare reviderte utgåver.

3.6 Trafikktryggleik

Ei vurdering av trafikktryggleiken skal følgje søknad om tiltak.

3.7 Vatn- og avløpsplan

Vatn- og avløpsplan skal sendast kommunen 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 løysast lokalt, eventuelt ved fordrøyning. Kommunen kan setje krav til påsleppskontroll til kommunale ledningar og vilkår om at avrenning til vassdrag ikkje vert auka i flaumperiodar.

Vatn- og avløpsplanen skal gjera greie på korleis nye tiltak med tilhøyrande anlegg kan inngå i ei heilheitsløyser for området og korleis eksisterande ledningar og drenering vert ivareteke i anleggsperioden og etter utbygging.

Ved montering av uttak for vatn i parkeringskjellar, skal det også leggst ned oljeutskiljar.

3.8 Geotekniske forhold

I samband med søknad om igangsetjing av tiltak for grunnarbeid innan planområdet skal det liggje med rapport frå geoteknisk prosjektering som syner om det er krav til oppfølging av spesielle tiltak i byggeperioden.

3.9 Miljøteknisk undersøking

Før det vert gitt igangsetjingsløyve etter plan- og bygningslova, må tiltaksplan for handtering av forureina grunn, i samsvar med kapittel 2 i forureiningsforskrift, vera godkjent av forureiningsmyndigheit. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikkje er forureina leggst fram. Dokumentasjonen skal tilfredsstillе krav i rettleiar «Helsebasert tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009»

3.10 Forhold ved riving av bygningar

Med søknad om løyve til riving av bygningar skal det leggst fram daterte foto av eksteriøret av eksisterande bygg.

Bygningar som skal rivast skal kartleggast for eventuelt innhald av miljøgifter.

3.11 Arkeologiske forhold

Dersom det vert avdekka historiske spor i grunnen i form av moglege automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppast opp og funn meldast til respektive myndigheit.

3.12 Utforming av bygningar og anlegg

Nye bygningar skal, når det gjeld volum, detaljering, materialbruk og farge, utformast på ein slik måte at området samla får ei framtoning som syner eit godt heilskapt preg.

Estetisk rettleiar, utarbeida for planid 201205 – Områderegulering for Hommelvik sentrum, gir føringar for utforming av tiltak, og kan leggst til grunn for saksbehandling og utbygging innan planområdet.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG.

4.1 Idrett (BIA)

Området skal nyttast til idrett, sport og friområde. Området skal inngå i ein heilheitleg, parkmessig opparbeiding av tilstøytande idrettsanlegg og med skjøtsel tilpassa bruksområdet. Det kan opparbeidast tribuner innan arealet synt som o_BIA.

Støttemurar og terrengtilpassing skal utformast slik at det ikkje er til hinder for drift av idrettsanlegget.

Parkeringsplass (f_SPA) inkludert støttemur skal ha minimum 5 meter avstand til fotballbana si dødlinje.

4.2 RENOVASJONSANLEGG (BRE)

Det skal etablerast felles avfallssystem for bustadarealet gjennom nedgravde containerar plassert på f_BRE. Renovasjonspunkta skal tilfredsstillе krav til universell utforming, med areal til 3 fraksjonar. Området skal opparbeidast med belysning og fast dekke.

Renovasjonspunkt skal etablerast i tråd med gjeldande krav frå renovasjonsselskapet, mellom anna med tanke på frihøgde.

Renovasjonsanlegget skal utformast på ein trafikkisikker måte slik at det ikkje er naudsynt for bebuarane å bruke køyrebana for å kaste avfall.

4.3 KOMBINERT FORMÅL BYGNINGAR OG ANLEGG

4.3.1 Bustad / forretning / kontor / tenesteyting (BKB).

Området skal nyttast til kombinert formål bustad, forretning, kontor og offentleg eller privat tenesteyting. Det er ikkje tillete med etablering av bustad i første etasje.

4.3.2 Utnytting

I første etasje kan det etablerast maksimum 1600 m²-BRA.

For 2. - 5. etasje kan det samla etablerast maksimum 3600 m²-BRA.

Parkeringskjellar kan etablerast under areal regulert til samferdselsanlegg, uavhengig av byggegrensa på plankartet, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med regulert formål. Arealet nytta til parkeringskjellar og nedkøyring til parkeringskjellar skal ikkje reknast med i grad av utnytting.

Hyggen-prosjektet og Øyavegen 1 skal til saman ha maksimal % BYA=83 %

4.3.3 Høgde og utforming av bygg

Maksimum byggehøgde er synt på plankartet som h1-h4 med følgjande maksimum byggehøgde frå overkant på dekke over parkeringskjellar:

h1: 6,0 meter

h2: 15,5 meter

h3: 18,5 meter

h4: 12,5 meter

Parkeringskjellar sin overkant av takkonstruksjonar skal vera under bakkenivå. Dekke over rom under terreng utanfor bygningskroppen skal dimensjonerast for oppstilling av utrykningskøyretøy.

Mot Malvikvegen skal 4.etasje vera trekt inn 3,0 meter.

For å ivareta dei forhold som er nemnd i § 3.1, skal det på den del av bygningen som vender mot nord etablerast støyskjerming i form av glasskjerm eller tilsvarande. Støyskjermingstiltak og rekkverk for takterrassar kan etablerast over nemnde byggehøgder. Rekkverket skal vera i transparent og estetisk god utføring. Det er tillete med takterrassar mot Malvikvegen.

For å gi gode siktforhold ved inn- og utkøyring til parkeringskjellar skal nærmast del av yttervegg mot vest trekkast inn og deler av vegg mot sør skal utformast som spilevegg med glas.

Bygninga skal utformast slik at varelevering ikkje er til sjenanse for gangtrafikk på fortau og anna areal.

Alle bueiningar skal ha ei stille side, med minimum eit soverom.

Byggegrenser er synt i plankartet. Mot Malvikvegen og mot tverrvegen i vest skal bygning oppførast i byggelinja. Mot tverrvegen i vest i høgde minimum 4.5 meter opp frå fortausflata følgjer byggelinja formålsgrense for området BKB. For byggehøgde over 4.5 meter frå fortausflata er byggelinja som synt i plankartet.

Fasadar skal ha open karakter i 1. etasje og det skal vera inngangsparti mot nord og sør. Inngangspartia kan trekkast inn inntil 1,5 meter frå byggelinje.

Tre og pussa mur skal vera førande materiale i fasadar og utandørs installasjonar. Fasadar og tak skal ikkje ha reflekterande veggflater. Hovudmateriale i fasadar skal vera i tre.

Fasadar og store bygningsvolum skal delast opp i mindre einingar, slik at det tek opp i seg skalaen i eksisterande bygg.

Nye balkongar og svalgangsløysningar mot Malvikvegen er ikkje tillete, kun franske dørar.

Forretningslokaler skal ha fasade mot gata og trinnfri adkomst til forretningslokalet.

4.3.4 Parkering og tilkomst

Avkøyringspilar på plankartet syner kor det er tillete med inn og/eller utkøyring til området BKB. Ved avkøyring synt frå Malvikvegen skal det etablerast tiltak slik at det kun gir tilgang for varebil og renovasjonsbil.

Ved ny etablering innan området er det følgjande parkeringskrav:

Formål	Grunnlag pr	Bil	Sykkel minimum
Bustad	Bueiningar over 50 m ² BRA	1,4	2,0
	Bueiningar med inntil 50 m ² BRA	1	2,0
Forretning	Per 100 m ² BRA	2	
Kontor / næring	100 m ² BRA	1	2,0
Næring med kunderelatert aktivitet	Per 30 m ² BRA	1	
Servering	10 seter	1,0	2,0

Alle biloppstillingsplassar for bustadane skal dekkast i eigen parkeringskjellar.

Køyrefeltet i nedkøyringsrampe til parkeringskjellar skal vera minimum 3,0 meter brei. Minimum 5 % av biloppstillingsplassane skal vera utforma slik at dei er særleg eigna for personar med nedsett funksjonsevne, med dimensjon 4,5 meter x 6 meter.

4.3.5 Uteopphaldsareal

Minste uteopphaldsareal pr. bueining er 30 m², av det skal minimum 15 m² vera opparbeida som felles uteareal for leik og opphald innanfor området avsett til kombinert formål bygningar og anlegg. Resterande areal kan løysast som balkongar.

Uteopphaldsplassane skal gis gode klimatiske forhold og plasserast hensiktsmessig i forhold til inngangar. Uteopphald på tak bør plasserast slik at det er visuell kontakt mellom uteopphaldsarealet og bustadarealet. Det skal liggje solrikt til og vera skjerma mot forureining, støy, sterk vind og trafikk. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med. Privat og felles uteopphaldsareal skal leggjast i tilknytning til bueiningane.

Kommune kan tillate at inntil ein tredel av uteopphaldsarealet vert etablert utanfor planområdet. Det aktuelle området må vera:

- Regulert friområde
- Han ein trafikk sikker gangadkomst frå planområdet på høgst 600 meter
- Vera opparbeida som ein strøksleikeplass, tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Plassering og utforming av uteopphaldsarealet skal godkjennast av kommunen.

Allergiframkallande planter skal unngåast ved opparbeiding av uteområder.

4.3.6 Renovasjon for næringsdelen.

Næringsavfall skal mellomlagrast i kjellar eller bak gjerde / port som ikkje er eksponert mot gate.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg (SKV)

Veg synt som o_SKV er offentlig køyreveg og skal opparbeidast etter plan godkjent av kommunen.

5.2 Fortau (SF)

Fortau synt som o_SF er offentlig areal og skal opparbeidast etter plan godkjent av kommunen.

5.3 Gangveg (SGG)

Gangveg synt som o_SGG er offentlig areal og skal opparbeidast etter plan godkjent av kommunen. Innenfor arealet skal det opparbeidast ei trapp med minimum 2 meter breidde for å koble veg og idrettsanlegg. Trappa skal ha gelender på kvar side.

5.4 Annan veggrunn – grøntareal

Annan veggrunn, grøntareal, skal opparbeidast etter plan godkjent av kommunen.

5.5 Parkering (SPA)

Areal synt som o_SPA skal nyttast til offentlig parkering. Arealet skal opparbeidast etter plan godkjent av kommunen.

Areal synt som f_SPA skal vera felles parkering for kundar i forretnings-, kontor- og tenesteytingsarealet og brukarar av idrettsarealet på Øya Idrettsanlegg.

Veg- og parkeringsareal skal oppførast med fast dekke.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR.

6.1 Friområde (GF)

Området skal nyttast til friområde. Området skal inngå i ein heilheitleg parkmessig opparbeiding av tilstøytande idrettsanlegg og parkeringsareal med skjøtsel tilpassa bruksområdet.

§7 OMSYNSSONER

7.1 Frisiktssone (H140)

Innan området som i plankartet er merka som omsynssone for frisikt (H140) må det ikkje etablerast faste installasjonar eller leggst til rette for parkering som hindrar fri sikt i området mellom 0,5 meter og 3.0 meter over fortausflata.

§ 8 REKKEFØLGJEKRAV

8.1 Renovasjonsanlegg

f_BRE skal vera ferdig opparbeida før det vert gitt bruksløyve på bustadane.

8.2 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg innan planområdet skal vera ferdig opparbeida før det vert gitt bruksløyve for bustadane.

8.3 Barnehage- og skulekapasitet.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for bustadbygg skal det er sikra god nok barnehage- og skulekapasitet.

8.4 Idrettsanlegg.

Tilkomst synt som o_SGG skal vera ferdig opparbeida før det vert gitt bruksløyve for næringsdel av BKB.

Saman med søknad om tiltak skal det synast ein plan for anleggsperioden som tek omsyn til bruken av idrettsareala.

8.5 Vatn- og avløpsanlegg.

Før det vert gitt bruksløyve for bustadane skal tiltak synt i vatn- og avløpsplanen vera gjennomført.

8.6 Utbyggingsavtale.

Det kan utarbeidast utbyggingsavtalar for mellom anna leikeplass, fortau, p-plassar, drift og vedlikehald av p-plassar, gangveg, vatn og avlaup.

8.7 Avkøyring.

Før det kan gis midlertidig bruksløyve må det etablerast nye adkomstar frå tverrvegen til naboeigedomen i vest. Dagens avkøyring til eigedomen i vest skal avviklast.

8.8 Uteopphaldsareal.

Før det kan gis mellombels bruksløyve for bustadar skal det vera ferdig opparbeida uteopphaldsareal i samsvar med punkt 4.3.5.

8.9 Einvegskøyrt gate.

Før det kan gis bruksløyve for bygget skal tverrvegane mellom Malvikvegen og Øyavegen sikrast som einvegskøyrt vegar.

8.10 Luftkvalitet.

Før løyve til tiltak kan gis, må det gjennomførast ei vurdering av luftkvaliteten i høve til T-1520 for heile planområdet. Dersom vurderinga syner at det er behov for naudsynte tiltak for å oppnå tilfredsstillande luftkvalitet, skal dette etablerast før det kan gis bruksløyve.

8.11 Støy

Før løyve til tiltak kan gis, må sumstøy dokumenterast og vurderast. Det skal dokumenterast at det er mogeleg å oppnå tilfredsstillande støy nivå på uteareal og for nye bueningar ved søknad om tiltak. Støyutgreiinga må syne støy nivå for alle etasjar langs Malvikvegen. Dersom bygg vert liggjande i raud støysone skal bueningane vera gjennomgåande og at minst halvparten av støyfølsomme rom og minst eitt soverom skal liggje på stille side. Før det kan gis bruksløyve for bueningar skal naudsynte avbøtande tiltak etablerast.