

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID 201404 – Områdereguleringsplan for Betania Malvik

Kommunens arkivsaksnummer: 2014/1741

Planforslag er datert: 30.06.2015

Dato for siste revisjon av plankartet: 18.10.2016

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.06.2017

Dato for godkjenning i kommunestyret: 19.06.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Områdereguleringsplan for Betania Malvik datert 30.06.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Overordnet målsetning for planområdet

Formålet med planen er å:

- tilrettelegge for fremtidig drift av Betania i Malvik gjennom å rive deler av eksisterende bygninger og bygge nytt institusjonsbygg
- tilrettelegge for nye boliger

2.2 Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse, B1, B2 og B3.
- offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon, BOP
- offentlig renovasjonsanlegg, o_BRE1 og o_BRE2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, f_SKV4 og f_SKV5
- fortau, o_SF1 og o_SF2
- gang-/sykkelveg, o_SGS1 og o_SGS2
- annen veggrunn – grøntareal
- annen veggrunn – tekniske anlegg

Grønnstruktur

- grønnstruktur, f_G1 og f_G2
- turveg, o_GT

Hensynssone

- sikringssone – friskt
- sikringssone - vannledning

§ 3 REGULERINGSPLANER SOM OPPHEVES

PlanID 27, den delen av reguleringsplanen for Malvik sentrum fra 1983, som overlapper med denne planen utgår.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkering som viser lokalisering og adkomster. Det skal etableres parkeringsplasser i henhold til tabellen under.

| Formål | Grunnlag pr. | Bil | Sykkel (minimum) |
|-------------|---------------------------|-----|------------------|
| Bolig | >100 m ² BRA | 2,0 | 3,0 |
| | 55-100 m ² BRA | 2,0 | 2,0 |
| | < 55 m ² BRA | 1,5 | 1,0 |
| Institusjon | Per 10. sengeplass | 2,0 | 1,0 |

Minimum 75% av parkeringsplassene skal etableres i kjeller.

Alle parkeringsplasser skal ha mulighet til å etablere el-uttak.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

4.2 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m², hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområdet. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur o.l. er kravet 60m², hvorav 10m² i felles løsning.

4.3 Avfall/renovasjon

Det skal etableres 2 felles nedgravde renovasjonspunkt for de nye boligene. Størrelsen på, og beliggenheten av disse er bestemt i plankartet.

Nedgravde renovasjonspunkt skal ha mulighet for 3 fraksjoner. Plass ved nedgravde containere skal opparbeides med belysning og fast dekke.

For institusjonsbebyggelsen skal mellomlagring og oppsamling av spesialavfall løses på en slik måte at det ikke er skjemmende for omgivelsene. Spesialavfall bør fortrinnsvis oppbevares i kjeller eller bak gjerde/ port og ikke være eksponert mot offentlig veg. Det må settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for virksomheten innenfor formålsgrensene.

4.4 Strømforsyning

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for lokalisering av nye nettstasjoner. Det skal etableres egen nettstasjon for institusjonsbygget. Denne skal integreres i bygningsvolumet mot yttervegg.

Deler av eksisterende høyspentkabel må legges om. Høyspentkabel kan etableres innenfor sikringssonen for vannledning.

4.5 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på eksisterende avløpssystem nedstrøms for planområdet

4.6 Arkeologiske funn

Dersom det under gravearbeid i området påtreffes mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stoppes og Sør-Trøndelag fylkeskommune varsles.

4.7 Grunnforhold

Før enhver utbygging innenfor planområdet skal det foretas en geoteknisk vurdering av ras- og skredfare.

Overskuddsmasser i forbindelse med nybygging skal fjernes fra området og leveres til godkjent deponi.

4.8 Jordgasser/radon

Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i nybygg skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt. Tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

§ 5 PLANKRAV OG DOKUMENTASJONSKRAV

5.1 Krav om detaljreguleringsplan

Innenfor følgende delområder kan ikke større bygge- og anleggstiltak, fradeling eller bruksendring finne sted, før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan:

- Boligbebyggelse B1
- Boligbebyggelse B2
- Boligbebyggelse B3
- Offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon, BOP

I detaljreguleringsplanene skal tilhørende veggrunn inngå i planarbeidet.

Detaljerte reguleringsplaner skal bl.a. vise:

- Plassering av bebyggelsen.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer.
- Turveger/stier mellom de respektive områdene og eksisterende bebyggelse.
- Areal for søppelhåndtering. Planen skal vise oppsamlingspunkter.
- Løsninger for overvannshåndtering og traseer for vann- og avløpsledninger.
- Plassering av ny(e) nettstasjoner. Det skal avsettes plass for en frittliggende nettstasjon for forsyning av boliger. Byggeavstand til nærmeste bolig skal være minimum 5 meter. Trasé for høyspentledning.
- For tiltak som kan gi følger for jernbanens stabilitet, drift og vedlikehold, skal det dokumenteres at løsninger og eventuelle avbøtende tiltak er tilfredsstillende løst.

Geotekniske rapporter og radonmålinger skal følge detaljreguleringsplanene. Sammen med detaljplanene skal det foreligge dokumentasjon på at planlagte tiltak ikke vil øke faren for flom, erosjon, setninger og skred mot jernbanen. Avbøtende tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket før tiltak igangsettes.

Sammen med planforslag skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell og andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og

omkringliggende bebyggelse.

5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres utomhusplan i angitt målestokk for det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal.

Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg.
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger).
- Parkering for bil og sykkel.
- Løsninger for varelevering og renovasjon.
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- Løsning for håndtering av overvann.
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo/ flom, skred, steinsprang og erosjon.

5.3 Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, geoteknisk sikring. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen legges til grunn.

5.4 Skiltplan

Sammen med første søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres skiltplan.

§6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

6.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrensener.

Maks. kotehøyde for ny bebyggelse er angitt på plankartet.

Rekkverk for takterrasser kan etableres over angitte kotehøyde, forutsatt at disse trekkes minimum 1 meter tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

6.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks % BYA for de enkelte boligfelt er påført plankartet.

Maks BRA for tjenesteyting er 16.800 m².

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg

6.2.1 Boligbebyggelse B1

Område B1 skal benyttes til blokkbebyggelse. Det skal etableres minimum 10 boenheter innenfor felt B1.

6.2.2 Boligbebyggelse B2

Område B2 skal benyttes til blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum 80 boenheter innenfor felt B2.

Adkomst til boliger på felt B1 tillates etablert via felt B2.

6.2.3 Boligbebyggelse B3

Område B3 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum 30 boenheter innenfor felt B3.

6.2.4 Lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser. Lekeplassene skal reguleres inn med eget formål ved detaljregulering.

6.3 Tjenesteyting

6.3.1 Institusjonsbebyggelse

Området skal benyttes til offentlig eller privat helseforetak med tilhørende funksjoner.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for skilting tilknyttet helseforetaket.

§7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg

7.1.1 Kjøreveg, o_SKV1

Veg o_SKV1 skal benyttes til offentlig kjøreveg. Krysningpunkt mellom o_SKV1 og o_SF1/o_SF2 skal markeres og synliggjøres f.eks. med skilting og kantsteinmarkering. Endelig utforming skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.1.2 Kjøreveg, o_SKV2

Veg o_SKV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

7.1.3 Kjøreveg, f_SKV3

Veg f_SKV3 kan benyttes til serviceadkomst til BOP og som adkomstveg til boliger nord for reguleringsområdet.

7.1.4 Kjøreveg, f_SKV4

Veg f_SKV4 er felles for boligene på felt B1 og B2 og for BOP. Veggen kan benyttes til atkomst, varelevering og avfallshåndtering.

7.1.5 Kjøreveg, f_SKV5

f_SKV5 er felles atkomstveg for eiendommene 7/42, 7/64 og 7/65.

7.2 Fortau

7.2.1 Fortau o_SF1 og o_SF2

Fortau o_SF1 og o_SF2 skal opparbeides som offentlig fortau. Fortau skal ferdigstilles samtidig med tilliggende kjøreveg.

7.3 Gang-/sykkelveg

7.3.1 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 og o_SGS2

Gang-/sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

7.4 Annen veggrunn

Områder vist som annen veggrunn kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag og avkjørsler til tilliggende tomter. Nedgravd renovasjonsløsning kan tillates etablert innenfor annen veggrunn.

§8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Grønnstruktur

8.1.1 Grønnstruktur, f_G1 - f_G2

Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor grønnstrukturen, kun mindre installasjoner for lek og rekreasjon. Eksisterende etablert grønnstruktur innenfor f_G2 og f_G3 skal i størst mulig grad ivaretas. Det tillates noe tynning av vegetasjon for å opparbeide turveg og mindre installasjoner for lek og rekreasjon.

8.1.2 Turveg, o_GT

o_GT skal benyttes til offentlig turveg. Det tillates mindre justeringer av traseen ved detaljplanlegging.

§9 BESTEMMELSER OM MILJØ

9.1 Støy

Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at støygrensene iht. gjeldende retningslinjer overholdes.

§10 HENSYNSSONER

10.1 Sikringszone - Frisikt

Det skal etableres frisiktsoner i kryssområdet ved Malvikvegen, f_SKV4 og f_SKV5. Innenfor regulerte sikktrekanter skal eventuelle sikthindringer, for eksempel vegetasjon eller snø, ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

10.2 Sikringszone - Vannledning

Sikringszone H190_ viser nødvendig byggeavstand på 4 meter fra eksisterende vannledning. Høyspentkabel kan etableres innenfor sikringssonen.

§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Krav før utbygging

11.1.1 Utbyggingsavtale

Før tiltak igangsettes skal det foreligge utbyggingsavtale. Avtalen skal omhandle veg, vann og avløp, renseanlegg og renovasjonspunkt.

11.1.2 Spillvann

Før det enkelte byggeområde bygges ut skal det foreligge utbyggingsavtale som sikrer tilfredsstillende kapasitet på kommunalt anlegg for avløp fra spillvann.

11.1.3 Barnehage- og skolekapasitet

Utbygging av boliger kan ikke starte før barnehage- og skolekapasitet er sikret.

11.1.4 Krav før riving av eksisterende bygg

Med søknad om tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret

11.1.5 Turveg o_GT

Turveg o_GT skal omlegges før igangsettelsestillatelse gis.

11.2 Krav før brukstillatelse kan gies

11.2.1 Elektrisitetsforsyning

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse på planområdet. Ny nettstasjon må være i drift før eksisterende nettstasjon tas ut av drift.

11.2.2 Lekearealer

Uteområder og felles lekearealer skal være opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet tas i bruk. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

11.3 Krav før ferdigattest kan gies

11.3.1 Kjøreveg

o_SKV1 skal være ferdig etablert før det gis ferdigattest for ny bebyggelse på planområdet. Kryss mot Malvikvegen og tilhørende friskt skal være opparbeidet.

o_SKV2 skal være ferdig etablert før det gis ferdigattest for boliger på felt B2 og B3.

f_SKV5 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger på felt B2 og B3.

11.3.2 Fortau

o_SF1 skal være ferdig etablert før det gis ferdigattest for ny bebyggelse på planområdet.

o_SF2 skal være ferdig etablert før det gis ferdigattest for boliger på felt B2 og B3.

11.3.3 Gang- og sykkelveg

o_SGS1 og o_SGS2 skal være ferdig etablert før det gis ferdigattest for ny bebyggelse på planområdet.

11.3.4 Avfallshåndtering

Renovasjonsløsning for det enkelte byggeområde skal være etablert før det gis ferdigattest for ny bebyggelse.

11.3.5 Kryss ved Malvikvegen

Oppgradering av kryss ved Malvikvegen, inkl. frisiktsoner skal være ferdig før det gis ferdigattest for ny bebyggelse på planområdet.