



# MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

**Deres ref:**

**Vår ref:**  
2014/3218-25

**Saksbehandler:**  
Vegar Christoffersen Walsø

**Dato:**  
29.10.2015

## Planbestemmelser

PlanID 201405 - Detaljregulering for Saksvik Øvre

Dato for siste revisjon: 29.2.2016  
Reguleringsplan datert: 24.10.2014  
Dato for kommunestyrets vedtak: 29.2.2016

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartene, merket 1 av 2 og 2 av 2, er vist med reguleringsgrense. Planen er utarbeidet i hht. plan- og bygningsloven av 2008 (pbl).

### § 1 Formålet med planen.

Området reguleres til:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (REA)
- Lekeplass (LEK)

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

- Fortau (FTA)
- Gang- /og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (VG)
- Parkeringsplass på grunnen (PP)
- Parkeringshus/-anlegg (PHU)

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

- Sikringssone friskt, jf § 11-8a (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg, jf. § 11-8a (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

## § 2 Felles bestemmelser

### § 2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge utomhusplan for områdene m/tilstøtende felles lek- og utomhusareal.

Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av trafo, eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, gangveger, opparbeidelse av felles adkomst til boliger, parkering for bil og sykkel. Utomhusplan skal også vise plassering av renovasjonsanlegg. Ev. detaljert utforming av støyskjerming, forstøtningsmurer, beplantning og opparbeidelse av felles uteoppholdsareal. Planen(e) skal være høydesatt med koter.

### § 2.2 Forebyggende sikring mot innsig av radongass

Byggeområdene skal sikres mot eventuell inntrenging av radongass. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at forholdet til gassinntrenging er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

### § 2.3 Avfallsløsning

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for nedgravd avfallsløsning. Plassering skal vises på utomhusplan.

### § 2.4 Støyskjerming

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Utenfor minst ett soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Støynivå på uteplassene/terrasser og lignende skal ikke overstige Lden 55 dB. Fasade og vinduer skal lydisoleres for å tilfredsstille innendørs støykrav i TEK (NS 8175).

### § 2.5 Krav til universell utforming

Ved opparbeidelse av adkomst, felles lekeområde og felles renovasjonsanlegg i tillegg til adkomst til disse, skal det legges vekt på universell utforming, jfr. TEK 10, kap. 12.1.

### § 2.6 Krav til tilgjengelig boenhet

Minst 50 % av boenhetene skal tilpasses bevegelseshemmede ved at alle hovedfunksjoner på inngangsplanet kan etableres (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett). Jfr. TEK10 kap. 12.2.

### § 2.7 Adkomst og parkering

Byggeområdet skal ha adkomst fra Saxe Viks veg til f\_PP.

Det skal opparbeides 1,4 parkeringsplasser per bolig for alle boliger over 50 m<sup>2</sup>. For boliger under 50 m<sup>2</sup> skal det opparbeides 1 parkeringsplass per bolig. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet plasseres i parkeringskjeller. Det skal avsettes felles parkeringsplass for besøkende. Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Parkeringskrav for sykkel er 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

### § 2.8 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 40 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 50 % i felleisløsning, innenfor område avsatt til bolig.

### § 2.9 Medvirkning for barn og unge

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

### § 2.10 Krav til utbyggingen

Det skal fremforhandles utbyggingsavtale, jfr. pbl Kap 17 som omfatter opparbeidelse/tiltak knyttet til off-VA og bruk av felles lekeplass utenfor planområdet.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### § 3.1 Boligbebyggelsen

I bygningene A-F kan det tilrettelegges for maks 40 boligenheter.

#### § 3.1.1 Bebyggelsens plassering på tomte

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

- Bebyggelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. Viste plassering på plankartet er veiledende med unntak av fasade mot Malvikvegen. Her skal juridisk linje for planlagt bebyggelse være byggegrense.

#### § 3.1.2 Bebyggelsens høyde

Maks gesimshøyde (hovedtak) skal ikke overstige 7,5 m. Høyder fastsettes fra ferdig terreng over parkeringskjeller som ikke skal overstige cote + 42,0.

#### § 3.1.3 Utforming av bebyggelsen, takform og materialbruk

Alle bygg merket A-F skal ha saltak med takvinkel fra 30-35gr. I nye bygninger skal det brukes materialer og farger som fremhever tidligere bruk som gårdsbebyggelse. Bruk av tre skal være dominerende. Bebyggelsen kan henge sammen med felles adkomst- og heisløsninger.

#### § 3.1.4 Grad av utnytting

Grad av utnytting er påført plankartet og vist som % BYA.

### § 3.2 Energianlegg

Avsatt område er bebygd med nettstasjon.

### § 3.3 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.

### § 3.4 Lekeplass, f\_LEK

Lekeplassen er felles for ny bebyggelse.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.1 Fortau- offentlig

Er vist på plankartet som o\_FTA.

#### § 4.2 Gang-/sykkelveg

Er vist på plankartet som o\_GSV.

#### § 4.3 Annen veggrunn, o\_VT og o\_VG

Er vist på plankartet som o\_VT og o\_VG. Det tillates adkomst til ny bebyggelse over o\_VG.

#### § 4.4 Felles parkering, f\_PP og f\_PHU

Viste parkering er felles for ny bebyggelse.

### § 5 Hensynssoner

#### § 5.1 Sikringsone – frisikt, H140

Gjelder frisiktsone i vegkryss.

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

#### § 5.2 Faresone – høyspenningsanlegg, H370

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

### § 6 Rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring

#### § 6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan, jfr. pkt 3.1.

#### § 6.2 Ferdigstillelse av uteareal

Utearealene knyttet til det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

#### § 6.3 VA-plan

Overordna VA-plan, datert 24.10.2014, viser tilknytning til offentlig ledningsanlegg. Før tilknytning til offentlig avløpsnett skal det foretas fordrøyning av overvann. Videre skal nødvendige utbedringstiltak på offentlig avløpsanlegg være gjennomført før ny bebyggelse kan tas i bruk.

#### § 6.4 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon fra fagkyndig som omfatter geoteknisk prosjektering av tiltaket. Det må i tillegg under prosjekteringen tas hensyn til et eventuelt fremtidig fjellanlegg/tunell for jernbane. Prosjekteringen skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning.

#### § 6.5 Tiltak mot støy

Tiltak mot støy i henhold til T-1442/12 og § 2.4 Støyskjerming skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

### § 6.6 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

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, legges til grunn.

§ 6.7 Før nye tiltak i henhold til denne reguleringsplanen kan igangsettes skal det være utarbeidet en plan for følgende:

- Eksisterende bygg A (låna – våningshus) og D (vognskjul – låve) skal merkes før de demonteres. Alt tømmer, panel, bærekonstruksjoner, synlig/usynlig gulv- og takåser skal fraktes til lagring under tak på et sted anvist av Malvik kommune. På plassen skal det opparbeides lagringskonstruksjon under tak – dvs. tørt og i ly for vær og vind.
- Det tillates ikke riving eller annen inngripen i dagens bygninger på stedet før Malvik kommune har gitt godkjenning til dette.
- Utbygger bærer alle omkostninger vedrørende nevnte punkter.