



MALVIK KOMMUNE

Deres ref:

Vår ref:

Saksbehandler:
Anne Guri Ratvik

Dato:
13.06.2016

Planbestemmelser

Planid 201501 – Detaljregulering for Granholtvegen 4

Dato for siste revisjon: 30.06.2017

Reguleringsplan datert: 28.01.2016

Dato for kommunestyrets vedtak: 19.06.2017

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

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

- Boligbebyggelse

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

- Veg
- Gang- /og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Grøntstruktur, jf pbl § 12-5, nr 3, herunder:

- Lekeplass

§1 Formålet med planen.

Planen legger til rette for boligutbygging, basert på en fortetningsløsning med flere leiligheter i samme bygg, og parkering i kjeller.

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

Bank

E-post

postmottak@malvik.kommune.no

Telefaks

www.malvik.kommune.no

Org.nr

§ 2 Felles bestemmelser

§ 2.1 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven, skal det for området innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Det skal dokumenteres et helhetlig program for utforming av bebyggelsen, materialvalg og farge.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av bebyggelsen
- interne adkomst- og gangveger, parkeringsplasser og siktsoner for hver avkjørsel
- terrengjusteringer, forstøtningsmurer og opparbeidelse og beplantning av ubebygde areal
- opparbeidelse og møblering av fellesareal
- støyskjermingstiltak for uteareal og fasader
- avfallshåndtering
- løsninger for teknisk infrastruktur, inkl. lokal overvannshåndtering
- valg av sikringstiltak mellom vegger og for boområdet med plassering, utforming og materialvalg
- areal for snøopplag

Skriftlig dokumentasjon av valgte løsninger bør følge utomhusplanen.

§ 2.2 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 80 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet på egen grunn hvorav minst 50% per boenhet kan inngå i opparbeidet fellesanlegg, jf utomhusplan § 2.1.

Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal pr. boenhet.

§ 2.3 Universell utforming

Boligene og utearealene inkl. lekeplass, skal utformes etter prinsippene for universell utforming jf plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

§ 2.4 Renovasjon

Det tillates ikke utvendige frittstående avfallsdunker innenfor planområdet.

Nedgravde avfallscontainere plasseres i regulert breddeutvidelse av Granholtvegen (annen veggrunn) Systemene skal tilpasses kildesortering i fraksjoner i fellessystemer. Løsninger for avfall skal ha universell utforming og utformes slik at estetiske forhold på stedet ivaretas.

§ 2.5 Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Alle støyskjermingstiltak, jf. anbefalinger i støyvurdering datert 08.05.2015 utført av Sweco, skal være gjennomført før det gis brukstillatelse

Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag – fredag mellom kl 07-19.

I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

§ 2.6 Grunnforhold

Før tiltaket realiseres må lokalstabiliteten for byggegropa nedenfor Ålivegen vurderes. Dokumentasjon fra geoteknisk prosjektering skal derfor følge byggesøknaden.

§ 2.7 Radon

Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jf TEK. Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

§ 2.8 Gjerder

Oppsetting av gjerder er søknadspliktig. Det skal redegjøres for type gjerde, høyde og materialvalg. Maksimal tillatt høyde på gjerder og vegetasjon i frisiktsoner er 0,5 meter.

§ 2.9 Energi

Energifleksible løsninger bør vurderes. Lavenergihus bør vurderes.

§ 2.10 Parkering

Det settes av areal til 2 parkeringsplasser pr boenhet, hvorav 1 plass pr boenhet skal være i garasje.

Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede, dog ikke mindre enn 1 plass. Parkeringsplasser for forflytningshemmede plasseres så nære hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter.

§ 2.11 Overvannshåndtering

Det må etableres fordrøyningsløsninger innenfor planområdet for håndtering av lokalt overvann.

§ 3 Byggeområder

§ 3.1 Utforming

Det skal oppføres minimum 2 og maksimum 6 boenheter innenfor planområdet.

Material- og fargebruk samordnes ved nybygg og vedlikehold av eksisterende bygg. Det skal legges vekt på dempet fjernvirkning, svært lyse og reflekterende farger unngås. Alle skjermingstiltak skal byggemeldes.

§ 3.2 Utnyttelse

Grad av utnyttelse: Tomta skal bebygges innenfor 20-30% BYA, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).

§ 3.3 Høyder og takform

Reguleringsplanen åpner for bygging i 3 etasjer over parkeringskjeller. Maksimal tillatt byggehøyde 4 etasjer og maksimal gesimshøyde på kote 46,5.

Bygget skal ha flatt tak.

Mindre takoppbygg i forbindelse med heis og tekniske installasjoner tillates med maks 1m.

§ 4 Grøntstruktur

§ 4.1 Lekeplass

Innenfor området skal det opparbeides felles lekeareal for beboere i Granholtvegen 4.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Trafikk - støy og sikkerhet

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grenseverdiene for støy som er angitt i T-1442/2012 og at sikkerheten mot veg er ivaretatt for areal som er avsatt til bolig, opphold og lek. Eventuelle tiltak skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligbebyggelsen som berøres av tiltaket. Boligbebyggelsen kan ikke tas i bruk før felles uterom er ferdig opparbeidet og skjermingstiltak for støy er utført jf. utomhusplan § 2.1.

§ 5.2 Parkering

Boligbebyggelsen kan ikke tas i bruk før kravet om parkeringsdekning er imøtekommet.

§ 5.3 Leke- og uteoppholdsareal

Boligbebyggelsen kan ikke tas i bruk før leke- og utearealene er opparbeidet jf § 2.2.