



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Planbestemmelser

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

DETALJREGULERING FOR SVEBERGMARKA, 3. ETAPPE, FELT B13

Gnr. Bnr.: 46/3

Dato for siste revisjon: 17.11.15

Dato for kommunestyrets vedtak:

Reguleringsplan datert: 26.06.15

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket detaljregulering for Svebergmarka, 3. etappe, felt B13.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Tekniske planer

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved etablering av offentlig ledningsnett. Tekniske planer for veg, skiltplan og vann -og avløpsplan for de enkelte delfelt skal være godkjent av Malvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Avfallshåndtering

Planområdet skal ha felles renovasjonsløsning med deler av felt B12 i gjeldende reguleringsplan 201208, innenfor felt o_RA2 og/eller o_RA3.

§ 3.3 Grad av utnyttning

% BYA skal beregnes iht. Norsk Standard (NS) 3940 og «Grad av utnyttning» (MD). % BYA skal beregnes for den delen av eiendommen som er regulert til bolig. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 15 m² pr. plass.

§ 3.4 Bebyggelsens plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasje/carport og eventuelle private boder skal også oppføres innenfor byggegrensene. Det skal anlegges ett bolighus per angitte høyde for overkant gulv på plankartet, og angitte høyde skal være lik overkant gulv ved hovedinngangsparti.

Gesims- og mønehøyde, samt laveste overkant gulv sokkeletasje skal måles fra overkant gulv ved inngangsparti. Ved etablering av pulttak skal høyden på den øverste gesimsen betraktes som mønehøyde. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Bygninger i tilknytning til renovasjon, nett (nettstasjon), pumpestasjon o.l med inntil BRA = 20 m² tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, samt utenfor regulerte byggeområder.

§ 3.5 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet, spesielt på fasader og tak. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering. Kommunen kan kreve at boligbebyggelse som ligger i samme delområde/ vegstrekning skal utformes med samme beslektede formspråk og takform.

Garasjer skal ikke dominere i volum, høyde eller i grunnflate i forhold til tilhørende bolig. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal størrelse skal være 50 m² BRA om annet ikke er angitt for det aktuelle feltet.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, og arealer regulert til boligformål kan kun midlertidig benyttes til lagring av overskuddsmasse.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, og ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende.

§ 3.6 Atkomst og parkering

Både kjøre- og gangatkomst til boligene skal være direkte fra Sveabakken. Det tillates etablert egen kjøreatkomst til hver bolig. Kjøreadkomst til tomtene skal ha en maks bredde på 5 m.

Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet på egen grunn. For sekundærleilighet avsettes 1 p-plass per boenhet på egen grunn. Garasjer kan regnes som parkeringsplass.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Det skal minimum settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for eneboliger og kjedehus.

- Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 etter planering kan ikke regnes med som uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet mot trafikk.

Uteoppholdsarealene kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet i form av hage, balkong og terrasse, og felles uteoppholds- og lekearealer for flere boenheter. Felles uteoppholds- og lekearealer er her å forstå som lekearealer for barn, oppholdsarealer for voksne og grøntarealer, men ikke snarveger/turveger.

§ 3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for et felt eller en tomt skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet eller tomten, samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Flere felt eller tomter kan inngå i samme utomhusplan.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt terrengtilpasning mot nabotomtene. Utomhusplanen skal videre vise parkeringsareal for biler, gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, arealer avsatt til snøopplag og annen disponering av ubebygde arealer.

§ 3.9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Nødfloamveg skal alltid planlegges/etableres. Kommunen kan sette krav til påslippskontroll til kommunale ledninger og vilkår om at avrenning til vassdrag ikke økes i flomperioder.

§ 3.10 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser. Avstandskravet fra trafo/nettstasjon til boliger og lekeplasser skal styres ut fra styrken på trafostasjonen. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

§ 3.11 Tilgjengelighet

For alle deler av planen skal det tilstrebes en optimal innpassing av begrepet «universell utforming», også innenfor bebyggelsen. Opparbeidede fellesarealer og lekearealer skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere, og anlegg og apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det ikke plantes allergiene planter.

§ 3.12 Terrengebearbeiding

Vedlagte illustrasjonsplan skal være førende for all terrengebearbeiding på boligtomtene. I alle felt med konsentrert småhusbebyggelse skal terrengebearbeiding foregå samlet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B13)

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B13a skal det oppføres frittliggende eneboliger, med eller uten sekundær boenhet. Maks tomteutnyttelse totalt skal ikke overstige BYA = 30 %, men maks BYA for boligbygg skal likevel aldri overstige 200 m².

Utforming og høyder er videre angitt i tabellen under:

<i>Hus nr.</i>	<i>Utforming</i>	<i>Plassering av inngangs-parti</i>	<i>Maks høyde til gesims/møne over ok gulv inngangsparti</i>	<i>Maks avstand ok gulv inngangsparti til ok gulv laveste etasje</i>	<i>Skal ha tilgjengelig boenhet</i>
E1, E3-4	enkel sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
E2	ingen sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja

§ 4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B13b-c skal det oppføres eneboliger i kjede. Garasjer skal plasseres mellom boenhetene og fungere som sammenbinding mellom dem. Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %, men maks BYA per boenhet skal likevel aldri overstige 150 m².

Videre utforming og høyder er angitt i tabellen under:

<i>Felt</i>	<i>Utforming</i>	<i>Plassering av inngangsparti</i>	<i>Maks høyde til gesims/møne over ok gulv inngangsparti</i>	<i>Maks avstand ok gulv inngangsparti til ok gulv laveste etasje</i>	<i>Skal ha tilgjengelig boenhet</i>
B13b-c	enkel sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja

§ 4.2 Lekeplass (f_BLK1)

f_BLK1 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, og minimum 150 m² av arealet skal opparbeides som småbarnslekeplass/fellesareal.

Ved tilrettelegging og opparbeiding skal det legges vekt på å gjøre området til et attraktivt og sosialt samlingssted for beboerne. Lekeplass skal utstyres med tilfredsstillende belysning. Det tillates oppført konstruksjoner og mindre bebyggelse som bod, leskur, gapahuk etc. til bruk og drift av lekeplassene. Lokal velforening skal være ansvarlig for drift- og vedlikehold av arealene.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

Friområdet skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes, men det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging i form av opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater, og etablering av beplantning.

Innenfor friområdet tillates tiltak som inngår i kommunaltekniske anlegg og overflateavrenning. Friområdet tillates på egnede steder benyttet til snøopplag.

§ 6 ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Ferdigstillelse av boligens private utearealer

Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger på tomten gis. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal utearealene være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 7.2 Ferdigstillelse av felles lekeplass

Småbarnslekeplass/felles uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for den første boligen i planområdet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal småbarnslekeplass/felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Vedlegg: illustrasjonsplan datert 17.11.15
