



MALVIK KOMMUNE

Planbestemmelser

PlanID 201505 – Områderegulering for Vikhammer sentrum

Kommunens arkivsaksnummer:	2015/2020
Planforslag er datert:	12.04.2019
Dato for siste revisjon av plankartet:	11.10.2019
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.10.2019
Dato for godkjenning i kommunestyret:	27.05.2019

Bestemmelsene for områdeplanen vil på enkelte punkter bli utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.

Bestemmelser merket med rødt er det innsigelse til og ennå ikke avklart.

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket områderegulering for Vikhammer sentrum, med planid 201505.

2. Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling på Vikhammer, som blir et av Malvik største utbyggingsområder. Planen legger opp til en høy arealutnyttelse med gode boområder og en variert boligsammensetning. Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planområdet, skal det legges vekt på løsninger som er preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Områdeplanen skal legge til rette for at innbyggere og tilreisende skal velge andre reisemåter enn bil. Dette skal gjøres ved å tilrettelegge og skape attraktive gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, uteområder, butikker, barnehager, skoler og andre tjenester.

Planen legger til rette for bygging av miljøgate, ungdomskole, barnehage og

utvikling av lokalsenteret på Vikhammer med næring, boliger og tjenesteyting.

3. Reguleringsplaner som erstattes

Innenfor planområdet er det flere områder med eldre reguleringsplaner som er ferdig utbygd og delvis utbygd. Disse erstattes av denne planen. Av disse planene er det flere som ligger både inne i områdeplanen for Vikhammer sentrum og utenfor. For disse vil sentrumsplanen erstatte de områdene som ligger innenfor avgrensningen til denne planen.

Disse planene erstattes helt eller delvis:

PlanID	Navn	Vedtatt
37D	Bebyggelsesplan for Vikhammer skole	20070123
37C	Bebyggelsesplan for Malvik vgs	20010325
37B	Bebyggelsesplan for Vikhamar ung.skole	19980211
37A	Vikhammer Øvre og E6 Saksvik - Vikhov	19951218
35A	Ålivegen 2A, 361	20010129
34G	Mindre vesentlig reguleringsendring for Vikhammer Vestre	20040824
34F	Området øst for Stasjonsvegen	20000823
34D	Beb.plan for omsorgboliger	19960619
34C	Bebyggelsesplan for helsesenter og HVPU boliger	19960904
34A	Reg.endring for Vikhammer Vestre	19870615
25D	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 4	19821108
25C	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 3	19821108
25B	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 2	19821108
19N	Elgstien 2, boligområde	20021023
19E	Reguleringsendring	19830630
18G	Skogly, 217 og del av 210	20001218
18F	Del av eiendommen 22	19920603
18E	Omregulering av eiendommen Kongshaug	19851007
18D	Omreg. av eiendommen Kongshaug	19851209
18C	Utvidelse av boligomr. og plassering av trafokiosk	19801015
17M	Endring av veg 5, Fagottv. og tilstøtende områder	19801127
17H	Omregulering av Fagottvegen	19790621
17D	Reg.endring Elvdalen	19781127
201204	Mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Vikhov	20131114
201102	Detaljregulering for del av Vikhammer bo- og servicesenter, VIBOS	20130318
37	Del av Vikhammer Øvre	19850916
34	Reguleringsplan Vikhammer Vestre	19840827
25	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 1	19821108
20	Veg til renseanlegg - Saksvik	19790116
18	Vikhamar stasjon - Saksvik	19771004
17	Vikhammeråsen sør	19770704
7	Naustberget	19660308
4	Området ved Vikhov	19620615

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

<p>Bebyggelse og anlegg</p> <p>Bolig (B) (1110)</p> <p>Sentrumsformål (BS) (1130)</p> <p>Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) (1160)</p> <p>Barnehage (BBH) (1161)</p> <p>Undervisning (BU) (1162)</p> <p>Avløpsanlegg (o_BAV) (1540)</p> <p>Renovasjonsanlegg (o_BRE) (1550)</p> <p>Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT) (1560)</p> <p>Idrettsanlegg (BIA) (1400)</p> <p>Lekeplass (f_BLK1) (1610)</p> <p>Bolig/forretning/kontor (BKB) (1800)</p> <p>Bolig/tjenesteyting (BKB) (1803)</p> <p>Undervisning/idrett/parkering (o_BAA) (1900)</p> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <p>Veg (SV) (2011)</p> <p>Fortau (SF) (2012)</p> <p>Gangveg (SGG) (2016)</p> <p>Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) (2018)</p> <p>Trasé for jernbane (STJ) (2020)</p> <p>Parkering (SPA) (2080)</p> <p>Grønnstruktur</p> <p>Friområde (GF) (3040)</p> <p>Grønnstruktur (3001)</p> <p>Turveg (GTD) (3031)</p>	<p>Landbruks-, natur og friluftsområder</p> <p>LNFR-areal (LNF) (5100)</p> <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag</p> <p>Friluftsområde (VFR) (6710)</p> <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)</p> <p>§ 12-6, HENSYNSSONER</p> <ul style="list-style-type: none">a) Rasfare (H310)b) Hensynssone Flom (H320)c) Krav vedrørende infrastruktur (H410)d) Bevaring naturmiljø (H560) Bevaring kulturmiljø (H570)e) Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) <p>Bestemmelsesområder (#1 - #10)</p> <p>Sone for dispensasjon for kulturminner i grunnen etter kml.</p>
---	---

5. Fellesbestemmelser som gjelder for hele planområdet

Bygninger som oppføres i planområdet bør bygges som passivhus, nullhus eller plusshus.

5.1 Offentlige områder

Alle områder angitt med o_ på plankart skal være offentlige.

5.2 Estetikk og byrom

Det skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering. Tre og pusset mur skal være førende materialer i fasader og utendørs installasjoner. Nye signalbygg tillates ikke uten definert allmennyttig innhold. Byrom og gater skal utformes slik at de er trygge og attraktive for uteopphold. Det skal legges tilrette for uteopphold på torg og møteplasser.

5.3 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, internt for tiltaket, i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer. Tilgjengelig boenhet skal vurderes ved søknad om tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner.

5.4 Støy

Plassering av bygninger skal der det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv defineres langs Malvikvegen.

Etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul støysone angitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.
- Boliger skal ha tilgang til et stille privat eller felles uteoppholdsareal som følger arealanbefalingene for ulik type bebyggelse angitt i M-128-2014.
- Halvparten av alle oppholds- og soverom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu mot stille side iht. tabell 3 i T-1442/2016.
- Lekeplasser må ligge utenfor gul støysone, dvs. i hvit støysone i T-1442/2016 for gjeldende støykilde (veg eller bane).

Utvidelse eller planlegging av ny støyende virksomhet

- En vesentlig utvidelse av eksisterende støyende virksomhet eller etablering av ny støyende virksomhet som krever en ny plan etter plan og bygningsloven,

vil medføre behov for en støyutredning på eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål iht. T-1442/2016.

- Eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål berørt av ny støyende virksomhet må utredes for følgende:
 - Støyforhold på en eksisterende opparbeidet uteareal.
 - Innendørs støynivå iht. NS 8175, lydklasse C, ev. lydklasse D dersom selve tiltaket vurderes som økonomisk uforsvarlig i forhold til oppnådd effekt.

5.5 Forurensning

I områder hvor forurenset grunn påvises, skal det legges fram tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Om tidligere virksomhet på eller ved området gir grunn til mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

5.6 Sikring mot stormflo og flom

For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes (F1-F3). Sikkerhetsklassene er definert i byggteknisk forskrift (TEK17), se Tabell 1.

Tabell 1: Anbefalte sikkerhetsnivå i områder med fare for flom og stormflo (Kilde: NVE-retningslinje 1/2008)

Sikkerhetsklasse	Arealbruk, bygg, anlegg	Største nominelle årlige sannsynlighet (sikkerhetsnivå)
		<i>Oversvømmelse og isgang</i>
F 1	Garasjer, lagerskur o.l	1/20
F 2	Bolig, fritidsbebyggelse, landsbruksbebyggelse, industri/næringsdrift/kontor, skoler, infrastruktur m.v	1/200
F 3	Sykehus, beredskapsinstitusjoner	< 1/1000

Vikhammer ligger nær sjøen og områdene nærmest strandsonen vil være utsatt for stormflo og fremtidig havnivåstigning. Tiltak i arealer lavere enn kote +3m skal plasseres, dimensjoneres og sikres mot skade og vesentlig ulempe ut i fra sikkerhetsklasse mot stormflo og bølgepåvirkning.

I flomutsatte områder vist i H320, og tilgrensende arealer, skal det kreves dokumentasjon på at kravene i forhold til sikkerhetsklasse mot flom gitt i gjeldende byggteknisk forskrift, er ivaretatt før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis. Da det er knyttet usikkerhet til utbredelse av flomsonen i nedre del av elva (ved jernbanekulvert), skal det kreves særskilt dokumentasjon av flomforhold ved hvert enkelt tiltak i dette området. Før sikringstiltak er gjennomført kan det ikke gjennomføres tiltak innenfor flomsonen.

Tiltak i områder som grenser inn mot flomsonen må også vurderes i forhold til flomfare.

Langs Vikhammerelva skal biologisk mangfold ivaretas. Naturlig vegetasjon langs elva skal i størst mulig grad bevares.

Ved eventuell åpning av Vikhammerelva kreves dokumentasjon/utredning knyttet til flom, erosjon mv, og nødvendige tiltak som avdekkes i utredningene skal iverksettes som del av åpningen av elva.

5.7 Sikring mot steinsprang, skred og erosjon, områdestabilitet

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det foretas en geoteknisk vurdering av ras-og skredfare innenfor planområdet.

I områder der det kan finnes kvikkleire, eller områder som kan bli berørt av leirskred, skal det gjennomføres en faregradsvurdering og vurdering av sikkerhetsnivå i henhold til NVEs kvikkleireveileder «Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper». I tillegg må det gjøres en geoteknisk vurdering av faren for løsmasseskred, og særlig av faren for jord- og flomskred i bratte utbyggingsområder med løsmassedekke.

5.8 Parkering

Ved alle plansaker, og byggesaker som medfører bruksendring eller økt antall bruksenheter, skal det følge med et parkeringsregnskap. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor felt så langt det er mulig. Parkeringsareal i kjeller inngår ikke i BRA-grunnlaget ved utregning av parkeringskrav. Minimum 5 prosent av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Alle byggeområder i Vikhammer sentrum skal fortrinnsvis løse hoveddel av parkering i kjeller. Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn.

Maksimum 5 prosent av tomtas areal kan brukes til bakkeparkering.

Det skal legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger.

For andre formål vises det til parkeringskrav stilt i kommuneplanens arealdel.

Tabell for krav til parkering						
Virksomhet/ arealformål	Beregnings- grunnlag	Sykkel – minimum antall plasser	Antall parkeringsplasser for bil			
			Ved intervall er det minimum – maksimum. Ett tall angir fast krav.			
Felt			Sentrums- kjerne BS1 – BS4	Sentrums- nært nye felt B1 – B5a og B5b og BKB5	Sentrums- nært B6- B11, BBH, BKB3, BKB6 og o_BKB4	Sentrums- nært BKB1 og BKB2
Forretning Kontor	Pr 100m ² bra næring	4	1	1	1	1
		4	1	1	1	1
Serverings- sted	Pr 100m ² bra næring	7	1 - 1,5	1 - 2	1 - 2	1 - 2
Bolig	< 55 m ² BRA	2	0,5 - 1	1	1	0,5 - 1
Bolig	≥ 55m ² BRA	3	0,8 - 1,4	1 - 1,5	1 - 1,5	0,8 - 1,4
Barnehage	Pr avdeling	0,5 pr årsverk og 0,15 pr barn Halvparten under tak. 0,05 sykkelvogn- plasser pr barn.			2 - 6	
Skole (grunnskole)	Sykkel: Pr 1000m ² bra Bil: pr 10 årsverk	30			5	

5.9 Uteareal, møteplasser og lekeplasser

Innenfor områder med konsentrert boligbebyggelse og kombinasjonsområder med innslag av bolig skal minimum halvparten av uteromskravet opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Resterende areal kan løses som balkonger, takterrasser etc.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger.

Uteopphold på tak bør plasseres slik at det er visuell kontakt mellom uteoppholdsarealet og boligene.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Uteareal, møteplasser og lekeplasser skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, antall, innhold, utforming og kvalitet. Etablering av lekeplassarealer annet sted i nærheten med trafiksikker adkomst, kan tillates. Dette forutsetter tinglyst rett til bruk av arealet eller i offentlig regulerte areal.

Gangavstand bør ikke være mer enn 100m.

5.10 Avfall/ renovasjon

Renovasjonspunkt kan tillates etablert innenfor områder avsatt til vegareal, gangareal/ torg, annet vegareal og byggeområder.

Antallet fellesløsninger, og beliggenheten av disse, bestemmes ut fra at gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning ikke bør overstige 70-100 meter (eksisterende boligområder).

Innenfor B1-B5a og B5b skal det være nedgravd avfallsløsning. Innenfor o_BOP1-o_BOP2, BKB1-BKB2, BKB5, BKB6, BS1, o_BS2, BS3-BS4 skal det være nedgravd løsning for bolig.

Innenfor B6-B11 skal det etableres felles samlepunkt. Nedgravd avfallsløsning skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke.

I nye boligområder skal ikke gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning overstige 100 meter. Plass ved nedgravde containere skal opparbeides med belysning og fast dekke, og skal være universelt utformet.

Løsninger skal godkjennes av Malvik kommune. Antall fraksjoner i de nedgravde renovasjonspunktene skal avklares med Malvik kommune i planleggingen.

Det skal hovedsaklig legges til rette for tømning av nedgravde containere fra offentlig veg. I offentlige byggeområder, torg, møteplasser, idretts- og skoleområder og friområder kan det etableres nedgravde punkt i kombinasjon med avfallsbeholdere.

For næringsbebyggelse eller næringsdelen av bebyggelsen skal mellomlagring og oppsamling av avfall løses på en slik måte at det ikke er skjemmende i gatebildet. Næringsavfall skal ikke være eksponert mot gate. Det må settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for virksomheten innenfor egen tomt.

Det må tas hensyn til grunnforhold og grunnvannsnivå ved endelig plassering og løsning av renovasjonspunktene.

Næringsavfall bør fortrinnsvis oppbevares i kjeller eller bak gjerde/ port.

5.11 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under gravearbeid i området påtreffes mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stoppes og fylkeskommunen varsles.

5.12 Fremmede arter

Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

5.13 Luftkvalitet

For detaljreguleringsplaner skal det foretas en utredning av luftkvalitet i samsvar med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520 eller nyere). Utredningen skal vise områdets egnethet for nye etableringer og konsekvenser for eksisterende bebyggelse i samsvar med retningslinjens grenseverdier, og eventuelle avbøtende tiltak.

6 Plankrav, utredninger og dokumentasjonskrav

6.1 Krav om detaljreguleringsplan, plankrav

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før igangsetting av større bygge- og anleggstiltak, jf. pbl § 12-1. Det kreves ikke detaljplan for felt BKB4. For plankrav til felt B6-B11 se også bestemmelse 8.2.

Før det tillates ny utbygging som krever reguleringsplan i felt B6-B11, BS1-BS4, o_BOP1, o_BOP2 og BKB2 skal detaljregulering av kryss Malvikvegen – Vikhammerdalen være godkjent.

Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Diagrammet skal vise vår- og høstjevndøgn, 20. mai og 20. august ved tidspunktene kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg.

Planforslag skal ved 1.gangsbehandling inneholde tredimensjonell framstilling av tiltaket.

Kommunen kan kreve at utbyggingstiltak som har prinsipiell betydning og/eller får betydelig høyere utnyttning, skal behandles som reguleringsplan. Ved fravik fra reguleringsplan/ kommuneplan, eller der det oppstår tvil om plassering av bebyggelse, utnyttelse av tomter, takutforming, opparbeidelse av gategrunn mv. kan det også kreves detaljreguleringsplan.

I detaljreguleringsplan skal tilhørende gategrunn, tilgrensende gateparseller eller offentlige rom inngå i planarbeidet. Dette for å ivareta et helhetlig miljø der gata er et viktig element. Det kan stilles krav om at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere delfelt/eiendommer og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg. Dette gjelder også på tvers av delområder, slik at man sikrer gode sammenhenger i funksjoner, gang - /sykkelforbindelser, stiforbindelser, grøntstrukturer og fellesområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen.

Som en del av reguleringsplan for/tilstøtende til Vikhammerelva og Saksvikbukta skal det foretas naturtypekartlegging.

Ved regulering av nytt kryss ved fylkesveg 950 (malvikvegen) og fylkesveg 6706 (Vikhammerdalen) skal vandringshinder for fisk fjernes. Nytt kryss skal gi flomsikring for sentrumsområdet og planlegges med trafikk sikkerhet i fokus. Planleggingen av nytt kryss skal ta hensyn til områdene BS 1-4 og kan planlegges sammen. Det skal også heve områdekvalitet og det estetiske skal vektlegges i planleggingen.

6.2 Detaljerte reguleringsplaner skal blant annet vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.
- Lekearealer, parkeringsløsninger og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Behov for turveger/stier mellom de respektive områdene og eksisterende bebyggelse.
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreduserende tiltak.
- Areal for sykkelstativ/ sykkelparkering
- Renovasjonshandtering. Renovasjonspunkter skal vises i planen.
- Snøopplag.
- Løsninger for overvannshåndtering med angivelse av flomveger, traseer for vann- og avløpsledninger og eventuell plassering av pumpestasjon. Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom og skred.
- Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner må det dokumenteres om de planlagte tiltakene kan medføre økt fare for flom-, erosjons- og setningsfare for jernbanen. For tiltak som kan gi følger for jernbanens stabilitet, drift og vedlikehold, skal det dokumenteres at løsninger og eventuelle avbøtende tiltak er tilfredsstillende løst.

I bestemmelsene må det framgå:

- Eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene og friområdene.
- Retningslinjer for formgivning og materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av

bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

Energifleksible løsninger skal vurderes.

Bruk av vannbåren varme bør vurderes.

6.3 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av ubebygde areal for det aktuelle feltet eller tomt samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- a) Plassering av bygg og anlegg, (kjøreveger/ gangveger).
- b) Parkering for bil og sykkel, løsning for varelevering og renovasjonsløsning.
- c) Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur. Ev. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper. Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti. Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- d) Dokumentasjon av støyforhold og støyreduserende tiltak.
Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- e) Løsning for håndtering av overvann.
- f) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom, skred, steinsprang og erosjon.
- g) Plan for anleggsfase. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeider kan igangsettes. Eksisterende boenheter som berøres av utbygging skal være sikret adgang i anleggsfasen.
- h) Arbeidstid i anleggsperioden: Arbeidstid skal planlegges i henhold til bestemmelsene i Miljødirektoratets retningslinjer i T-1442. Støyende arbeid ut over normal arbeidstid skal nabovarsles og omsøkes. Kommunen kan regulere arbeidstidsbestemmelsene når støyende arbeid utføres i eksisterende bebygde områder.
- i) For tiltak innenfor H310, H320, H410 og BKB4 må det dokumenteres om tiltaket kan føre til at jernbanen blir mer utsatt for flom-, erosjons- og setningsskader. For tiltak innenfor H310 skal det i tillegg vurderes om tiltaket kan medføre skredskader på jernbanen. Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Sikkerheten for jernbanen må være tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent.

6.4 Illustrasjonskrav

Sammen med reguleringsplanforslag eller byggesøknad skal det foreligge illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

6.5 Trafikkforhold og mobilitet

I detaljreguleringsplaner hvor det legges til rette for mer enn 4 boenheter skal det utarbeides en mobilitetsplan som del av plandokumentene. Hensikten er å sikre at planen bidrar til flere syklist, fotgjengere og kollektivreisende fremfor økt

personbiltransport. Mobilitetsplanen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet i Vikhammer sentrum. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:

- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport til og fra planområdet
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400m² skal det utarbeides mobilitetsplan i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Basert på mobilitetsplanen, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, tas inn i detaljreguleringsplanen.

6.6 Teknisk infrastruktur

Det kan ikke gis tillatelse til arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20 -1 og 20 2 innenfor detaljregulerte felt før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak og tilknytning til overordnet infrastruktur.

Før igangsettingstillatelse i detaljregulerte felt kan gis skal detaljerte tekniske planer som veg - og skiltplan og vann- og avløpsplan være godkjent av Malvik kommune. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL - forsyning (høyspent/lavspent), tele - /fibernet, avfallshåndtering, friskt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner.

7. Bebyggelse og anlegg

7.1 Hensyn til kulturminner

Bebyggelse som oppføres nær gravfelt i området skal gis en avstand fra kulturminnene som ivaretar deres sammenheng med landskapet de ligger i. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.2 Generelt om bebyggelse og svalgangsløsninger

Fasader og store bygningsvolum skal deles opp i mindre enheter, og harmonere med eksisterende bebyggelse. Ved plassering av bygninger skal frisiktslinjer mot sjøen sikres.

Boliger bør generelt ikke løses som svalgangsbygg, og svalganger bør spesielt unngås på fasader ut mot gater og plasser.

7.3 Utnytting og bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som vist på plankart. Dersom ikke annet er angitt skal byggegrensen for kommunal og felles veg være 15 meter, målt fra senterlinje veg. Langs Malvikvegen skal bebyggelsens 1. etasje legges i formålsgrense mot vegen (formålsgrense=byggegrense) dersom ikke annet er angitt og støykrav er oppfylt.

I boligområdene er utnyttelse og øvrige krav angitt på plankart og i tabell 2 nedenfor. Rammer for bebyggelse i hvert felt fastsettes på bakgrunn av følgende: %BYA, maks etasjeantall, byggelinjer/ byggegrenser, og krav til uterom og parkering.

Byggehøyde er angitt i maks antall etasjer over gjennomsnittlig ferdig planert terreng med 3m pr. etg. inkl. konstruksjoner for boligetasjer, tak er inkludert. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse. Eksakte byggehøyder skal angis i detaljplaner.

%-BYA og maks. m² BRA varierer etter tomtenes beskaffenhet og hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner.

Ev. parkeringsareal helt eller delvis under bakken inngår ikke i beregningen.

7.4 Grønne tak

Det bør opparbeides grønne tak som kan brukes som fordrøyning av overvann, bidra til biologisk mangfold, estetikk, helsetiltak og matproduksjon.

Tabell 2: Krav til utnytting, etasjetall og uteareal

Feltnavn	Maks %-BYA eller m ² –BRA/ Minimum antall boenheter pr daa	Maks etasjetall	Minimum uteareal
B1	35%/5 boenheter pr daa	2-5	40 m ² per boenhet eller per 70 m ² BRA. 50% som fellesareal.
B2	20%/5 boenheter pr daa	2-4	
B3	35%/4 boenheter pr daa	2-4	
B4	40%/6 boenheter pr daa	2-5	
B5a og B5b	40%/6 boenheter pr daa	2-5	
BKB5	35%/6 boenheter pr daa	2-4	
B6-B11	35%/4 boenheter pr daa	4	50 m ² per boenhet eller per 70 m ² BRA.
o_BU1	35%	c +45m (gesims) c +49m (møne)	50 m ² per Elevplass, idrettsareal kan ev. medregnes som uterom
o_BU2	25% m ²	2-3	
o_BU4	0%	uteareal	
o_BU3	25%	2-3	
o_BKB4	7000m ² BRA		
BBH	20%	2	25m ² per barnehageplass
o_BOP1	70%	3	40 m ² per boenhet eller per 70 m ² BRA. 50% som fellesareal.
o_BOP2	35%	2-3	
BKB1	40%/6 boenheter pr daa	c+37,0	
BKB2	50%/6 boenheter pr daa	c+ 36,5	
BS1	62%/10 boenheter pr daa	4	
o_BS2	30%	3-4	
BS3	50%/8 boenheter pr daa	c+ 35,5	
BS4	40%/8 boenheter pr daa	3-4	
BAA	30%	c +60m (møne)	
o_BIA	50%	c +60m (møne)	
o_BRE/ BAV	100%	2	

8 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg og kombinert formål bolig og næring BKB5

8.1 Nye boligområder (B1- 4, B5a og B5b) og BKB5

Det tillates oppført konsentrert boligbebyggelse. Bygningsmassen skal plasseres og utformes slik at siktakser og grøntdrag mot fjorden blir tydelige. Bygningene skal ligge i byggelinje mot Malvikvegen. Bebyggelsen skal organiseres i tun. Det skal sikres åpninger i bygningsmassen fra Malvikvegen og nordover til sjøen.

Området skal gis et variert uttrykk gjennom bruk av ulike bygningsstørrelser og utforming og det skal være en blanding av boligtyper i hvert felt. Det skal sikres variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen for å få et variert inntrykk i gateløpet. Hovedprinsippet for byggehøyder er at bebyggelsen skal trappes av nedover i terrenget fra 3 og 4 etasjer mot Malvikvegen til maks 2-3 etasjer mot sjøen. Mot friområde o_GF2 skal det være rekkehusbebyggelse i maks 2 etasjer og bebyggelsen skal organiseres i rekker, slik at visuell kontakt med friområdet kan oppleves fra o_SV1.

Høyder må avklares endelig i detaljplaner. Det tillates flatt tak, pulttak og/eller saltak. Uterom kan etableres på tak, og kan da medregnes i uteromsregnskap.

I utformingen skal hensynet til eksisterende boligområder, eldre gårdsbebyggelse og gravminner vektlegges. Da deler av området er eksponert mot sjøen, skal visuell helhetsvirkning mot sjøen ivaretas ved utforming av tiltak i området. I felt BKB1 og BKB5 skal bygg like vest for tunet(H730_3). gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.

Offentlig gangforbindelse mellom Seljevegen og Vikhammerløkka skal ivaretas gjennom område B3, B4, B5a, B5b og BKB5 i detaljplaner. Ved plassering av bebyggelse i B3 skal det tas hensyn til kulturminner i H730. Eksisterende bebyggelse tillates videreført.

Innenfor BKB5 tillates det bolig/forretning og kontor.

Det skal tilrettelegges arealer for urbant landbruk i felt B1-B5a, B5b, BKB1 og BKB5, i form av parselhager og dyrking i fellesområdene.

Arealene bør legges inn mot overordnet grønnstruktur så langt dette er mulig.

Når det gjelder rekkefølge på utbygging av feltene så skal område BKB5 og B5a bygges ut først. Områdene B5b og B3 kan påstartes når 50% av BKB5 og B5a er utbygd. B4 bygges ut når 50% av B3 og B5b er bygget ut. B1 bygges ut tilslutt når 90% av BKB1, BKB5, B5, B3 og B4 er utbygd.

8.1.1 Håndtering av matjord innenfor felt B1, B4, B5a, B5b, BKB1, og BKB5

I forbindelse med detaljplan skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking og jordforbedring på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Denne dokumentasjonen skal følge detaljplan for området.

8.2 Eksisterende boligområder nord for Malvikvegen

Felt B6, B7, B8, B9, B10, B11

Bebyggelse og byggehøyder:

Det kan fortettes med inntil 2 boenheter uten krav til reguleringsplan. Ved fortetting med inntil 2 boenheter og for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse tillates det maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på 7,5 meter mønehøyde, 6,5 meter gesimshøyde, og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 50m² pr boenhet eller pr 70 m² BRA. Uteareal, møteplasser og lekeplasser skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder innhold, utforming og kvalitet.

Ved fortetting med mer enn 2 boenheter kreves det detaljplan. For utbygging med 4 boliger eller mer er det krav om at det avsettes felles arealer til uterom. Se tabell 2 for krav til uteoppholdsareal og utnyttingsgrad. Plankrav, utredninger og dokumentasjonskrav nevnt i kapittel 6 og 7 skal oppfylles.

For felt B6 og B11 er byggegrense mot kommunal og felles veg 10 meter fra senterlinje veg.

Dokumentasjon ved detaljreguleringer:

Sol/skyggediagram som viser solforholdene på tomten og naboeiendommer før og etter utbygging skal vedlegges. Helhetsvirkning sett fra sjøen skal dokumenteres der kommunen vurderer at dette er nødvendig.

Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettingspotensialet til tomten/området. Det skal utarbeides en stedsanalyse som blant annet belyser forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold, trafiksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur. Stedsanalysen skal være en del av planforslaget.

Trafikksikre løsninger skal dokumenteres. Det kan kreves at det skal opparbeides fortau og legges til rette for felles renovasjonsanlegg. Arealer som allerede er avsatt til felles lekearealer skal videreføres for lek, eller god erstatning for disse skal dokumenteres.

8.3 Felt B12, B13 og B14

Eksisterende boliger kan videreføres til boligformål. Det tillates ikke oppført nye boenheter innenfor feltene. B12 skal ha adkomst via o_BU1, som i dag.

9 Sentrumsformål (BS1-4)

Området tillates benyttet til lokalsenterfunksjoner med publikumsrettet virksomhet i en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, tjenesteyting for helse og omsorg, barnehage samt annen publikumsrettet virksomhet.

I BS1 skal det etableres et offentlig torg som skal gis en god arkitektonisk utforming og stedlig tilpassing slik at publikum inviteres inn og aktiverer rommet. En analyse må foreligge som viser at plassering og dimensjonering av torgets størrelse harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje. Bebyggelse som har fasade som grenser til Malvikvegen skal som hovedregel ha næringsvirksomhet/forretning/ kontor i

første etasje. Det tillates flatt tak, saltak og pulttak, med maks mønehøyde 2 meter over gesims.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller i tilknytning til hvert tiltak. Varelevering og nedkjøring til parkeringskjellere skal ikke skje fra Malvikvegen. Uteareal for boligfunksjon kan løses på balkonger og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse og bruk på område i tilfredsstillende nærhet og med trafikkikker atkomst.

Før BS-områdene kan utvikles, må det gjennomføres flomforebyggende tiltak, jfr fellesbestemmelse 6.6. Det skal etableres fortau langs nordsiden av BS3 mot Kongshaugvegen.

10 Tjenesteyting

10.1 Tjenesteyting sykehjem/ institusjon (o_BOP1 og o_BOP2)

Området kan benyttes til allmennyttige formål som sykehjem/ institusjon, barnehage og kontorer som er åpen for allmennheten, samt omsorgsboliger. Området bør sees i sammenheng med arealene avsatt til sentrumsformål, og gis en helhetlig opparbeidelse med dette.

10.2 Barnehage (BBH)

Området skal benyttes til barnehageformål. Der det er nødvendig på grunn av sikkerhet kan det settes opp gjerde eller nett mot veg og tilstøtende områder. Plassering av bygg og opparbeidelse av utearealer skal hensynta gode solforhold, og skjerming mot fremherskende vindretning. Plassering av bebyggelse og trafikkarealer skal ta hensyn til gårdstun i sør (H730) og gravminner i nord (H572_2).

Bruk og opparbeidelse av BBH kan sees i sammenheng med felt BKB3 på naboeiendommen.

Areal i nordøst skal benyttes til lek og skal ut fra hensyn til kulturminner ikke bebygges eller ha store installasjoner eller lekeapparater. Arealet skal framstå som et åpent gressareal for lek, evt med innslag av busker.

10.3 o_BU1

Område o_BU1 kan benyttes til allmennyttig formål skole og tilhørende anlegg. Svømmehall og gymsal tillates innenfor området.

Parkering bør fortrinnsvis løses under bakken.

10.4 Undervisning (BKB4 og BU4)

BKB4 skal benyttes til tjenesteyting skole og idrettsanlegg, BU4 kan benyttes til uteareal for BKB4 og o_BU1. Skole med idrettsanlegg skal gis en helhetlig utforming. Materialbruk i fasader skal hovedsakelig være naturmaterialer og materialer med lavt CO2 avtrykk. Det tillates også bruk av energiproduiserende fasadeplater. Skolen skal utformes på en slik måte at deler av bygget kan benyttes til annen virksomhet utover skolens kjernevirksomhet/ sambruk (kulturskole, bibliotek, kulturaktiviteter, tjenesteyting, organisasjoner og lag).

Skolen skal være med på bidra til stedsutvikling på Vikhammer. Ved plassering av skole skal det redegjøres for hvordan skolen bidrar til å utvikle Vikhammer som sentrumsområde.

Det skal sikres gode fysiske og visuelle sammenhenger mellom uteområdet og arealer inne i bygget. Utearealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg som kan brukes av alle i kommunen. Universell utforming skal være en viktig premiss ved planleggingen av uteområdet.

Biltrafikk/ varelevering og myke trafikanter skal så langt som mulig holdes atskilt. Det skal etableres plass for trafikksikker avlevering og henting av elever. Krav til parkeringsplasser for bil er 0,5 p-plasser pr årsverk. Krav til parkeringsplasser for sykkel er 30 plasser pr 1000m² BRA.

Parkering kan etableres i parkeringskjeller. Ved vurdering av om parkeringsdekning er tilstrekkelig, skal parkeringskapasitet i hele skole- og idrettsområdet sør for Malvikvegen sees i en sammenheng (sambruk).

10.4.1 Plassering av skole

Hvis skole eller andre tiltak innenfor feltet medfører at friidrettsbane må flyttes skal den erstattes med friidrettsbane av minimum tilsvarende kvalitet og bruksmulighet innenfor samme felt. Ved bortfall av idrettsareal skal dette erstattes, enten med likt areal og kvalitet eller med økt kvalitet på anlegg.

Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen. Overvann skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt.

Utbyggingen av området kan på grunn av skrånende terreng kreve dype byggegropser i skråningsfoten mot sør. Selv om det er kartlagt stabile løsmasser av morene må det foretas en detaljert geoteknisk kartlegging med stabilitetsberegninger for å beskrive nødvendige sikringstiltak.

Maksimalt areal: Maks BRA innenfor feltet: 7000m² til kombinert skole, ungdomshus og bibliotek. Parkeringsarealer på terreng kommer i tillegg til maks BRA ovenfor. Arealer under terreng medregnes ikke i maks BRA.

Det skal være minimum 50m² uteoppholdsareal pr. elev.

Maksimal byggehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng pluss eventuell underetasje.

10.4.2 Rekkefølgekrav til området

- Før det gis ferdigattest skal det etableres fortau langs Vikhammeråsvegen innenfor arealet BKB4.
- Før det gis ferdigattest skal det sikres en offentlig gangforbindelse i retning øst-vest gjennom BKB4 med cirka samme plassering som dagens gangforbindelse.
- Før det gis brukstillatelse skal det etableres trafikksikker krysningsmulighet av Vikhammeråsvegen for gående.

10.5 Undervisning og samfunnshus (o_BU3)

Området kan benyttes til undervisning, idrett og annen kulturbasert virksomhet.

11 Idrettsanlegg

11.1 Idrettsanlegg (o_BIA)

Området skal benyttes til idrett, sport og friområde. Idrettshall tillates innenfor området. Områdene skal gis en helhetlig, parkmessig opparbeidelse og en skjøtsel tilpasset bruksområdet. Parkering kan samordnes med områder for tjenesteyting og undervisning.

12 Byggeformål for kommunaltekniske anlegg

12.1 Renovasjonsanlegg (o_BRE)

Område o_BRE skal benyttes til renovasjonsanlegg /miljøstasjon for avfall. Nedgravde containere og containere på bakken tillates. Fri sikt i kryssområder rundt renovasjonspunktet skal ivaretas.

12.2 Avløpsanlegg og tilhørende anlegg (o_BAV1 og 2)

Område o_BAV1 og 2 skal benyttes til pumpestasjon og tilhørende anlegg.

o_BAV2 skal benyttes til renseanlegg. Ved detaljregulering av felt o_BAV2 skal det vurderes mulighet for ny adkomst, langs jernbanen.

13 Uteopphold - Lek (f_BLK 1-4)

Områdene f_BLK 1-4 skal benyttes til felles lekearealer og er lekeområder avsatt for de eksisterende boligene og opparbeides i henhold til dette. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i felt B6 – B11 må det enkelte prosjekt innfri krav til lekeplass innenfor egen tomt eller gjennom samarbeid knyttet til andre eiendommer.

14. Kombinerte områder - område bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

14.1 Annet kombinert formål, idrett, tjenesteyting og parkering (o_BAA1) (ved idrettshallen)

Området kan benyttes til idrett, sport, friområde, undervisning og parkering. Funksjoner skal sees i sammenheng med helhetlig utvikling av arealer sør for Malvikvegen. Idrettshall tillates innenfor området. Områdene skal gis en helhetlig, parkmessig opparbeidelse og en skjøtsel tilpasset bruksområdet. Parkering kan samordnes med områder for tjenesteyting og undervisning.

14.2 Bolig/forretning/kontor (BKB1 og BKB2)

Området tillates benyttet til en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og annen publikumsrettet virksomhet.

Bebyggelse som har fasade mot Malvikvegen skal ha næringsvirksomhet, forretning/kontor i første etasje, minimum første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet. Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje mot sør. Det tillates flatt tak, saltak og pulttak, med maks mønehøyde to meter over gesims. Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger og/ eller takhager. Det skal være variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen (3 og 4 etasjer).

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra Malvikvegen. Det skal etableres fortau langs Kongshaugvegen/ Seljevegen.

Virksomhet som krever stor trafikk med mye varelevering bør unngås (f.eks dagligvare og forretninger med mye varelevering).

14.3 Bolig/tjenesteyting (BKB3)

Området tillates benyttet til en kombinasjon av bolig og tjenesteyting/bevertning. Adkomst til barnehage i BBH skal ivaretas gjennom området. Bruk og opparbeidelse av området bør sees i sammenheng med Barnehage (BBH) på naboeiendommen.

14.4 Forretning/tjenesteyting/bolig (BKB6)

Innenfor området tillates det etablert service, kultur, handel og bolig. Det tillates ikke etablering av forretningsareal for plasskrevende varer.

15. Samferdsel og teknisk infrastruktur

15.1 Offentlig gate (o_SV)

Vegarealet skal inndeles i kjøreareal, rabatt og fortau/sykkelløsning i henhold til vegtype angitt av gatebruksplanen som er beskrevet i notat «områdeplan Vikhammer – tema trafikk» datert 02.02.2018. Veg- og parkeringsareal skal utføres med fast dekke.

15.2 o_SV1

Det skal etableres miljøgate langs Malvikvegen, mellom dagens kryss og rundkjøring. For miljøgate skal det utarbeides detaljregulering. Miljøgata skal planlegges for 30 km/t. Eventuelt gateparkering langs o_SV1 kan tillates i samråd med Statens vegvesen. Fortau og sykkelveg skal være adskilt.

Tekniske planer for anlegg tilknyttet fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen som forvalter av fylkeskommunale veger.

15.3 Fortau/ gangveg (o_SF)

Fortau skal opparbeides som offentlige fortau med inndeling som vist på plankartet og i gatebruksplanen som er beskrevet i notat «områdeplan Vikhammer – tema trafikk» datert 02.02.2018. Tilliggende fortau/gangveg skal ferdigstilles samtidig med kjøreveg.

15.4 Gang- /sykkelveg (o_SGG og o_SF)

Gang- og sykkelveger merket på plankartet, skal være offentlige og skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. Trase for O_SGG som er vist på plankartet er retningsgivende, men kan tilpasses ved behov ved gjennomføring av tiltaket, i dialog med grunneier.

15.5 Parkeringsplasser (SPA1-4)

Plasser merket o_SPA i plankartet skal benyttes som offentlig parkering. Plasser merket f_SPA i plankartet er felles parkering.

- Parkeringsplass o_SPA1 skal benyttes som parkeringsplass tilknyttet bruken av friluftsområdene. Området kan benyttes av

Bane Nor til midlertidig rigg- og anleggsområde ved elektrifisering av jernbanen.

- Parkeringsplass o_SPA2 skal benyttes som parkeringsplass tilknyttet bruken av skole/ idrettsområdet og lokalsenteret. Parkeringshus kan tillates etablert på o_SPA2.
- Parkeringsplass f_SPA3 er felles parkering for boliger i B8 og offentlig virksomhet på o_BOP1, o_BOP2 og BS2 på vestsiden av Stasjonsvegen
- Parkeringsplass f_SPA 4 er felles for en del av gangadkomsten mellom stasjonsområdet og Kongshaugvegen, for adkomst til pumpeanlegg, for oppstillingsplass for av- og pålessing til det planlagte boligområdet samt 6 parkeringsplasser som er avsatt for hyttebebyggelsen nord for jernbanen.

15.6 Trasé for jernbane (o_STJ)

Områder merket i plankartet med formålsbenevnelse o_STJ er satt av til jernbaneformål, knyttet til drift og vedlikehold av jernbanestrekningen.

Når jernbanetrase på lang sikt flyttes sør for planområdet, er intensjonen at arealet skal omdisponeres til friområde med turveg.

15.7 Annen veggrunn teknisk areal (SVT)

Innenfor arealet tillates det veg, fortau, gang- og sykkelveg.

15.8 o_SV8

Innenfor arealet tillates ny adkomstvei til o_BAV2.

16 Grønnstruktur

16.1 Turveg / grøntdrag (o_GTD)

Det skal opparbeides turveg i området . Turvegen kan gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

O_GTD skal benyttes som tilkomst til friområdet nord for jernbanen, begrenset kjøring tillates.

16.2 Friområde (o_GF1 – o_GF6)

Områdene skal nyttes til offentlig friområde, rekreasjons- og grøntareal med turveger og -stier. Hvert område skal fremstå som sammenhengende og enhetlig mht. overflater og materialbruk. Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk kan tillates.

Turveger, leke- og rasteplasser m.m. tillates etablert. Bebyggelse tillates ikke oppført. Der det er nødvendig på grunn av sikkerhet kan det settes opp gjerde eller nett mot veg, jernbane og tilstøtende områder. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Malvik kommune. Allmenheten skal ha gode adkomstmuligheter.

O_GF2 skal tilrettelegges for opplevelse og aktiviteter, på en slik måte at hensyn til kulturminner i området ivaretas.

17 Bruk og vern av sjø og vassdrag

17.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag (VFR)

Området skal benyttes til friluftaktiviteter og bading i tilknytning friområdet langs sjøen og på Vikhammerløkka. Hensynet til friluftinteressene og badeplassene skal vektlegges.

Etter søknad kan det tillates enkle brygger/ konstruksjoner som er tilknyttet friluftsområdet (brygger for kajakk, kano og badebrygge/ stupetårn m.v). Disse skal være offentlige og tilgjengelig for allmenheten.

18 Landbruks-, natur- og friområder (LNF)

Innenfor landbruksområdene kan det drives tradisjonelt jordbruk. Randsonen av skog mellom idrettsområdet og Vikhammeråsen skal bevares.

I nordre del av LNF_2 skal det tilrettelegges for at Vikhammerelva kan gjenåpnes.

19 Hensynssoner

19.1 Hensynssone ras- og skredfare (H310)

Kikkleiresone i vest. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for noen tiltak i denne hensynssonen før faren for kvikkleireskred og eventuelle sikringstiltak er tilstrekkelig vurdert og gjennomført. Se §§ 5.7 og 21 rekkefølgebestemmelser.

19.2 Hensynssone Flom (H320)

Før enhver utbygging i sonen skal det utvises særlig aktsomhet knyttet til flom. Nødvendige tiltak skal være utført, jfr. §5.6 sikring mot flom og § 21rekkefølgebestemmelser.

19.3 Hensynssone teknisk infrastruktur (H410)

Hensynssoner H410 skal sikre frie flomveger for overvann i tilknytning til grøntakser mot sjøen. Det skal ikke etableres tiltak i flomvegene som kan være til hinder for fri flomveg. Hovedledninger for teknisk infrastruktur kan legges i hensynssonen, og ved evt gravearbeider skal hensyn til disse ivaretas.

19.4 Bevaring Naturmiljø (H560)

Hensikten med hensynssonen er bevaring av rikt strandberg på Vikhammerløkka. Før tillatelse til tiltak innenfor sonen kan gis, skal det dokumenteres hvordan naturtypen påvirkes av tiltaket, og hvordan naturtypen blir ivaretatt. Eventuelle byggetiltak skal vurderes i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jf. § 7.

19.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

a) Vikhammerløkka (friområdet) H570_1:

Hensikten med hensynssonen er å sikre virkningen av de automatisk fredede kulturminnene i landskapet og sammenhengen mellom disse. Det tillates ikke nye tiltak eller inngrep som kan få negativ innvirkning på de automatisk fredete

kulturminnene. Nødvendige mindre tiltak med enkel fundamentering, opparbeidelse av stier, informasjonsskilt og belysning kan tillates. Før tiltak innenfor sonen kan vedtas, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet (Fylkeskommunen).

b) Bevaring kulturmiljø (H570_2 og 3)

Tunstrukturen med firkanttun skal bevares, og skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, med antikvariske verdier i behold gjennom istandsetting. Fasadene kan etter søknad endres så langt dette ikke svekker uttrykket av gårdsbruket. Før ombygging eller riving av bygninger vedtas, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Dersom bygninger må rives, endres vesentlig eller brenner ned skal ny bygning settes opp samme sted, og ha samme fotavtrykk, form, proporsjon og skala som den bygningen det skal erstatte/kopiere.

Regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) skal gis anledning til å uttale seg før tillatelse for eventuelle nybygg kan gis.

Ved fortetting bør ny bebyggelse ikke komme nærmere enn at tunene fortsatt blir fattbare, og kan oppleves og leses som viktige kulturhistoriske spor.

Eksisterende vegetasjon, hageanlegg, alleer, trerekker mm. skal bevares og styrkes. Mindre justeringer kan aksepteres.

H570_3 - eksisterende grisekjøp utenfor firkanttunet tillates revet

19.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hensikten med hensynssonene er sikring av automatisk fredete kulturminner på Vikhammerløkka og i eksisterende boligområde B7.

Innenfor hensynssoner – båndlagt etter kulturminneloven, automatisk fredet kulturminne gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Gravminner innenfor hensynssone kulturminner er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

19.7 Gjennomføringszone H810_1 fremtidig bolig- og offentlig tjenesteyting.

Før det kan tillates bolig- og offentlig tjenesteyting skal det gjennomføres en utredning som blant annet vurderer geoteknikk/områdestabilitet, trafiksikkerhet/adkomst, teknisk infrastruktur, naturmangfold og sol/skyggevirkning. Listen er ikke uttømmende.

20 Bestemmelsesområde for automatisk fredede kulturminner som skal frigis (dispensasjon) # H730 1-10

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologiskutgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, markert sombestemmelsesområder i plankartet som #1, id. 215598, #3, id. 21559 1 og#10, id. 216165.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføreslik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Før anleggsstart innenfor felt B4, B5a og B5b skal berørte automatisk fredete kulturminner være ferdig avklart med Riksantikvaren gjennom dispensasjonssøknad etter kulturminnelovens § 8.4.

21 Rekkefølgebestemmelser

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål (eksisterende og planlagte), kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

1. Kommunaltekniske anlegg. Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkkløsninger være en del av dokumentasjonen.
2. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere.
3. Elektrisitetsforsyning og energiløsning/eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
4. Barnehager/skolekapasitet. Utbygging av boliger kan ikke starte før barnehage- og skolekapasitet er sikret, i henhold til prognoser.
5. Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet).
6. Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal oppgradering og utbygging av veier og plasser være ferdigstilt i henhold til reguleringsplan/utomhusplan.
7. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger uten at felles renovasjonsløsning er ferdigstilt.
8. I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig frisikt er ivaretatt.
9. Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i det aktuelle byggeområdet. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent regulerings- eller utomhusplan.
10. Fortau på nordsiden av Malvikvegen forbi kombinerte områder BKB1 og BKB2 skal ferdigstilles samtidig med tiltak i disse områdene. Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i støyutsatte områder skal skjerming mot trafikkstøy tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/ 12 eller senere.
11. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger i felt B1 – B11, og BKB1 – BKB6 før nødvendig transportsystem for overvann og spillvann er etablert. Kapasitet på avløpsledninger og renseanlegg skal være sikret før nye boliger kobles på.

12. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1 til og med B5a og B5b, og for feltene BKB1, BKB2, BKB3 og BKB5 skal miljøgate i felt o_SV1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med godkjent regulerings- eller utomhusplan.
13. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1 til og med B5a og B5b, og BKB3, BKB5 og BKB6 skal friområde o_GF2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet som sosial møteplass for alle aldersgrupper i samsvar med godkjent regulering- eller utomhusplan.
14. Før det gis igangsettingstillatelse for feltene B1 – B5a og B5b, og BKB1 skal adkomstløsning fra Malvikvegen være opparbeidet. Løsningen skal være godkjent av Malvik kommune.
15. Før det tillates ny utbygging som krever reguleringsplan i felt B6-B11, BS1-BS4, o_BOP1, o_BOP2 og BKB2, skal detaljregulering av kryss Malvikvegen – Vikhammerdalen være godkjent.

For å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur innenfor området som omfattes av områderegulering for Vikhammer sentrum kan det inngås utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene bør fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtale varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

Kommunen kan vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser dersom det gjennom utbyggingsavtaler sikres gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene.