



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Deres ref:

Vår ref:
2016/1775-34

Saksbehandler:
Anne Guri Ratvik

Dato:
27.06.2017

Planbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Sveberg sør - PlanID 20160

Dato for siste revisjon: 30.06.2017
Reguleringsplan datert: 19.06.2017
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:

- Industri/lager (1826)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)

Grønnstruktur, jf. pbl. §12-5 nr. 3, herunder:

- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt rein, jf pbl § 12-5 nr.5, herunder:

- Landbruksformål (5110)

Hensynssoner, jf pbl § 12-6, herunder:

- Frisikt (H140)

Postadresse
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
E-post
postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse
Torggata 7

www.malvik.kommune.no

Telefon
73972000
Telefaks
73972001

Bank
4218.07.50309
Org.nr
971035560

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult Solem Arkitektur, revidert sist 10.02.17

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Tilrettelegge for etappevis eller samlet utvikling av områdene innenfor gjeldende områderegulering (56M -2015) til:

- Bebyggelse og anlegg, herunder industri/lager
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder kjøreveg og parkering
- Landbruks-natur-, og friluftsområder samt rein, herunder landbruksformål
- Grønnstruktur, herunder grønnstruktur og turveg

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge utomhusplan knyttet til tiltaket/området. Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, fortau/gangveger, parkering for bil og sykkel, avfallshåndtering, plassering av trafo, forstøtningmur, skjermingstiltak/gjerde, utforming av utearealer, arealer for snøopplag, skilting mv. Planen skal være høydesatt med koter som bl.a. skal vise overvannshåndtering og avrenning.

3.2 Krav til enkelte tiltak

Ingen nye bygg kan godkjennes før det foreligger snitt av landskap og bygg som viser byggets eksponering, både nærvirkninger og fjærvirkninger. Høyden på nye bygg fastsettes ut i fra angitte kotehøyder på plankartet.

Ved søknad om tiltak skal det avklares om det er fare for avrenning eller forurensning i grunnen. Dette gjelder også fare for luktproblematikk. Krav til avbøtende tiltak kan bli påkrevd, og mht. luktutslipp kan veileder TA-3019/2013 benyttes ved vurdering av luktproblematikk.

3.3 Adkomst og parkering

Område skal ha adkomst fra Stavsjøvegen, som vist i plankartet. Parkering for ny bebyggelse skal dekkes på egen grunn eller innenfor felles parkeringsplasser for flere eiendommer. Parkeringsbehovet fastsettes iht. kommunen parkeringsnorm. Kommunen kan fravike dette kravet på grunnlag av en konkret analyse av parkeringsbehovet for et byggeprosjekt.

3.4 Krav til teknisk infrastruktur

På grunn av store variasjoner i krav til vannforsyning og avløpstiltak avhengig av type næringsvirksomhet, må det i forbindelse med søknad om tillatelse avklare hvilke behov og krav som gjelder.

Håndtering av overvann fra bebyggelse, parkeringsplasser og den ubebygde delen av tomte/området, skal skje ved lokal fordrøyning. Overvannshåndtering må i størst mulig grad baseres på å fordrøye og redusere/infiltrere overflateavrenningen ved lokal behandling av overvannet. Nødfloamveg skal alltid planlegges/etableres. Anlegget skal

plasseres på egen grunn og kan være felles for flere. Plassering skal vises på utomhusplan, jfr. pkt 3.1. Kommunen kan sette krav til påslippskontroll til kommunale ledninger og vilkår om at avrenning til vassdrag ikke økes i flomperioder.

Plassering av trafo skal vises i utomhusplan, jfr. pkt 3.1.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsen

Innenfor område kan det oppføres bygninger for lager/industri. Planutvalget kan tillate utvalg av egne produkter. Størrelse på utsalgsarealer, plassering og funksjon avklares ved søknad om tiltak. Det tillates ikke detaljhandel utover det som måtte være direkte tilknyttet en annen virksomhet.

4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Det tillates etablert parkeringsplasser og internveger utenfor byggegrense med unntak av byggegrense mot Stavsjøvegen.

4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyde er vist på plankartet, som er henholdsvis 16 og 21m. Innenfor bebyggelse med tillatt byggehøyde på 21m, kan det tillates at mindre deler av bebyggelsens fotavtrykk føres opp i inntil 25m der følgende gjelder:

- volumet skal ikke utgjøre mer enn 5% av byggets fotavtrykk.
- skal plasseres minst 3m fra underliggende gesimskant.

4.4 Utforming m.v.

Det skal velges materialer og farge på bebyggelsen i den hensikt å dempe silhuettvirkning. Sammen med søknad om tiltak skal fargesetting på bygg, materialvalg og lyssetting mv. fremlegges. Bebyggelsen skal ha flate tak.

4.5 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist på plankartet som % BYA og angitt som minimum og maksimum som er %BYA=50-75%.

4.6 Bestemmelsesområder

Er vist på plankartet som «geoteknisk vurderingsområde» Mot øst er grensen sammenfallende med formålsgrensa (byggeområde) og mot vest sammenfallende med byggegrense.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Er vist på plankartet der følgende eierskap gjelder:

- o_KV, offentlig kjøreveg
- o_F, offentlig fortau
- f_KV, felles kjøreveg

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Området skal benyttes som et vegetasjonsområde. Ansvar for drift og vedlikehold er felles for alle innenfor planområdet. All skjøtsel og vedlikehold skal skje etter en skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

6.2 Turveg

Turvegen skal opparbeides som off. turveg.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REIN

7.1 Landbruksformål

Området skal benyttes til tradisjonelt landbruk.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan for det enkelte tiltak skal være godkjent før tiltak kan settes i gang.

8.2 Geoteknisk prosjektering

Større anleggs og byggetiltak i bestemmelsesområdet, se pkt 4.6 må være geoteknisk prosjektert før tillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3. Fortau langs Stavsjøvegen

Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet.

8.4. Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

8.5 Utbyggingsavtale

Før igangsetting av tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale.