

# Planbestemmelser

## R201602 - Detaljregulering for Lassvebergveien 8 og 10

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.04.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.04.2020

Dato for kommunestyrets vedtak: 30.03.2020

### FORMÅL:

Området er delt inn i følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 12 - 5:

#### Bebyggelse og Anlegg:

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Uteoppholdsareal (f\_BUT)
- Renovasjonsanlegg (o\_BRE)

#### Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_SKV1 og 2)
- Fortau (o\_SF1 og 2 og f\_SKV)
- Annen veggrunn - grøntarealer (o\_AVG)
- Parkeringsplass (o\_PP)

#### Hensynssoner, jf pbl § 12-6:

- Sikringssone frisikt (H140\_1,2 og 3)

#### Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde uterom (#1)

## **§ 1 FELLES BESTEMMELSER**

### **§ 1.1 Landskapsplan**

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens, skal det for området innsendes detaljert og høydesatt landskapsplan i målestokk 1:200.

Landskapsplanen skal vise:

- plassering av bebyggelsen
- interne adkomst- og gangveger og frisiktsoner for avkjørsel
- parkeringsplasser for alle boliger iht parkeringskrav.
- terrengjusteringer, forstøtningsmurer og opparbeidelse og beplantning av ubebygd areal
- opparbeidelse og møblering av fellesareal
- avfallshåndtering. Plassering av midlertidige avfallsdunker i tilknytning til avkjørsel.
- valg av sikringstiltak mellom vegformål og for boområdet med plassering, utforming og materialvalg
- teknisk infrastruktur, som overvannshåndtering og areal for snøopplag. Det planlagte tiltaket skal ikke føre til økt avrenning mot jernbanen sammenlignet med i dag (dagens utslipp er stipulert til maks 30 l/s i VA notat).
- Veg- og fortausløsning fra nye boliger til kryss med Åslyvegen.

Skriftlig dokumentasjon av valgte løsninger bør følge landskapsplanen.

### **§ 1.2 Geoteknikk**

Dokumentasjon av geotekniske vurderinger av grunnforholdene, inkludert gjennomføringen av planlagt tiltak, skal følge byggesøknaden. Ny bebyggelse må kunne tåle sprengningsarbeider som vil kunne komme som følge av et jernbanetiltak og tilsvarende utfordringer relatert til drift og vedlikehold av et slikt anlegg.

### **§ 1.4 Privat og offentlig areal**

Arealer som er angitt med o\_ i plankartet skal være offentlig.

### **§ 1.5 Felles tilgang til utomhusarealer innenfor planen.**

Alle boenheter innenfor B1 skal i detaljprosjekteringen sikres tilgang til alle felles utomhusarealer innenfor planen.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 2.1 Boliger B1

I området kan det oppføres samlet 11 boenheter i form av rekkehus og 1 leilighetsbygg. Alle boenheter innenfor planområdet skal være gjennomgående fra sør til nord, dvs at de skal ha fasade med vindu mot både sør og nord.

I plankartet er det vist en inndeling med høydebegrensningslinjer innenfor B1, med følgende føringer for de ulike arealene:

Felt B1	Maks BYA	Maks byggehøyde	Type bolig
1: Rekkehus N		Kote + 39,0m	Rekkehus 390
2: Rekkehus S		Kote +41,5m	Rekkehus 330
3: Leiligheter i sørøst		Kote +42,0m Deler av bebyggelsen kote +39,0m mot vest	Leilighetsbygg 405
Sum B1 (maks BYA for feltet)	<b>1300m<sup>2</sup></b>		

Rekkverk tillates oppført over angitt byggehøyde.

Bebyggelsens 3. etg skal ha flatt tak.

Mindre takoppbygg for tekniske installasjoner tillates med maks 1 m over maks byggehøyde angitt for hvert felt.

Det skal dokumenteres et helhetlig grep for utforming bebyggelsen, materialvalg og farge. Valg av materialer og farger må velges ut fra å dempe virkningen av byggene, svært lyse og reflekterende farger unngås og det skal brukes av tre- og steinmateriale. Støttemurer, trapper og terrengarbeider kan etableres utenfor angitte byggegrenser.

1 og 2 Rekkehus: For rekkehus tillates inntil 3 boligetasjer inkludert sokkel, der arealet i 3.etasje skal være inntrukket med minimum 1/3 av grunnflaten. Inntrekking skal fortrinnsvis være på sørsiden, slik at det kan etableres uteoppholdsplass mot sør. Mellom 3.etg i hver boenhet skal det være minimum ca 2,5 m sikt-åpning.

3 Leilighetsbygg: For leilighetsbygg tillates inntil 3 etasjer inkludert sokkel.

Sokkel under leilighetsbygget skal fortrinnsvis benyttes til bodar, felles parkering og sykkelparkering for alle de nye boligene i planområdet. Boligformål (oppholdsrom) kan tillates i sokkel, men da kun som supplement til boenhet i 1. etasje. Garasjekjeller under terreng kan ha større utstrekning enn angitt BYA. Alle boenheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelige boenheter. Fasade mot vegen skal brytes opp for å sikre variasjon.

Felt B2: Arealet kan benyttes til hageareal, men fri sikt må ivaretas jfr bestemmelse om fri sikt i kryss.

### § 2.2 Parkering for nye boliger

Det kreves 2 parkeringsplasser per boligenhet, inkludert gjesteparkering. Garasjer kan etableres i sokkeletasjer, da med adkomst fra felles avkjørsel vist med pil på plankartet. Minst 5 % og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. HC-parkering skal etableres i parkeringskjeller.

Sykkelparkeringsplasser skal etableres innenfor området, minimum 3 plasser per boenhet.

### **§ 2.3 Uteoppholdsareal for nye boliger**

Samlet uteoppholdsareal (privat og felles) skal være minst 150 m<sup>2</sup> per boenhet. Minst 25 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet skal være fellesareal.

### **§ 2.4 Felles uteoppholdsareal (f\_BUT)**

Området f\_BUT1 og f\_BUT2 er felles for alle boenheter innenfor planområdet, og skal opparbeides som lekeområde for små og store barn. Feltene skal opparbeides i sammenheng med tilgrensende arealer, slik at det oppnås en god helhet i utearealene. Utforming skal vises på landskapsplan i søknad om rammetillatelse.

Opparbeidelse for lekeareal f\_BUT1 skal minimum være en benk og sandlek og ett lekeapparat. For f\_BUT2 skal opparbeidelsen minimum være en benk og sandlek eller ett lekeapparat.

### **§ 2.5 Renovasjonsanlegg (o\_BRE)**

Området o\_BRE kan benyttes for fortau og nedgravd renovasjonsløsning for boliger innenfor og utenfor planområdet. Området skal utformes etter prinsippene for universell utforming jf plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

## **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 3.1 Kjøreveg (o\_SKV1 og 2 og f\_SKV)**

Kjøreveg, o\_SKV1 og 2, skal være offentlig, og skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen. Vegen har delvis kun ett kjørefelt, og det skal sikres sikt mellom møteplasser.

F\_SKV skal være felles for beboere i Åslyvegen og brukere av gnr/ bnr 1/635 (LEK2 i reguleringsplan Reguleringsendring for Skogbrynet).

### **§ 3.2 Fortau (o\_SF1 og 2)**

Areal o\_SF1 og 2 skal være offentlig fortau. Fortau skal opparbeides med kantstein i granitt som har en høydeforskjell til kjørebanelen, slik at fotgjengerareal skilles fra kjøreareal.

### § 3.3 Annen veggrunn – grøntarealer (o\_AVG)

Arealene kan benyttes til sideareal til veg, støttemurer, skråningsutslag, snø-opplag, sandstrøkkasse og lignende funksjoner.

### § 3.4 Parkeringsplass o\_PP

Areal o\_PP skal være offentlig parkeringsplass. Ved opparbeidelse av parkeringsplasser og fortau i tilknytning til dette skal det tas hensyn til adkomst til gnr 1/416.

## § 4 HENSYNSSONER

### § 4.1 Sikringsone frisikt (H140\_1, 2 og 3)

I sonene skal det sikres fri sikt. Innenfor de viste frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over plannivå i tilstøtende veg.

## § 5 BESTEMMELSESOMRÅDER

### § 5.1 Bestemmelsesområde uterom #1

Uteareal angitt som bestemmelsesområde #1 i plankartet skal utformes og tilrettelegges slik at det er tilgjengelig for alle. Området skal tilrettelegges for bruk for alle aldersgrupper.

## § 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 6.1 Anleggsvirksomhet

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. Under arbeid med vei/ fortau skal utbygger kunne bruke boligtomta til lagring av utstyr/maskiner o.a. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstillende:

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Skjerping av støygrensene fra tabell over for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

## § 6.2 Felles uteoppholdsareal

Det kan ikke gis brukstillatelse for første bolig i planområdet før felles uteoppholdsareal (f\_BUT) er opparbeidet i hht godkjent landskapsplan, jfr § 1.1.

## § 6.3 Opparbeidelse av fortau

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 før fortau o\_SF1 og o\_SF2 er ferdig opparbeid og godkjent av kommunen. Dette er ikke til hinder for at det kan fattes vedtak om igangsettingstillatelse med vilkår om at ovennevnte fortau skal være ferdig opparbeidet før arbeidene starter.

## § 6.4 Vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan skal sendes Malvik kommune til behandling sammen med søknad om tiltak i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. Vann- og avløpsløsninger skal bygges i samsvar med godkjent plan. Håndteringen av overflatevannet må basere seg på fordrøyning og redusere/infiltrere overflateavrenningen ved lokal behandling av overflatevannet. Vann- og avløpsløsningene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen.

## § 6.5 Utbyggingsavtale

Det kan utarbeides en utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse av bl.a. følgende infrastruktur lekeplass, renovasjonsanlegg, vei, fortau, vann, avløp og overvannshåndtering. Sammen med utbyggingsavtalen skal det foreligge en trafiksikkerhetsplan for anleggsperioden. Planen skal godkjennes av kommunen i forkant av politisk behandling.