

# Planbestemmelser

201605 detaljregulering for Kongestien 3

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

## AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert 18.01.2019

## FORMÅL SOM ER MED I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl. § 12,5. pkt. 1      BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl. § 12,5. pkt. 2      SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 1 planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for høyere utnyttning slik at det kan bygges flere boliger på eiendommen.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Estetikk

Det er ikke tillatt med blanke takflater.

Fargeskalaen som skal benyttes på yttervegg og tak skal ligge innenfor skalaen for jord- og bergfarger. På yttervegg er det også lov med brukket hvitfarge.

#### 2.2 parkering

Parkering skal fortrinnsvis i fellesløsning eller på egen tomt og dekke 1,5 plasser pr. boenhet.

#### 2.3 utomhusplan

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en utomhusplan som viser:

- Plassering av bygg
- Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
- Parkeringsareal
- Byggegrense
- Eiendomsgrenser
- Eventuelt fellesbygg/funksjoner, eks. avfallshåndtering
- Interne adkomst- og gangveger, parkeringsplasser og siktsoner for hver avkjørsel - terrengjusteringer, forstøtningsmur og opparbeidelse og beplantning av ubebygde areal.
- Areal avsatt til lek og uteopphold som viser møblering og opparbeidelse av arealet

[Skriv her]

- Støyskjermingstiltak for uteareal og fasader

## **2.4 Fremmede arter**

Eiendommene kan ikke beplantes med arter som befinner seg på svartelisten for uønskede arter.

## **2.5 kulturminner**

Aktsomhetsprinsippet gjelder for kulturminner.

## **2.6 Støy**

For området skal støykrav gitt i T-1442/2012 tilfredsstilles. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som beskriver støyforholdene på uteareal.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

## **2.7 Universal utforming**

Prinsippene om universal utforming skal følges.

## **2.8 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal skal være 80 m<sup>2</sup> pr. boenhet og 25 % det vil si 20 M<sup>2</sup> pr. boenhet skal være fellesareal. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i tråd med de kvalitetskrav satt i den gjeldende kommuneplanens arealdel.

## **2.9 Vann avløp**

1. All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes vannforsyning og tilkobles avløpsanlegg utført i samsvar med Forurensingsloven med tilhørende forskrifter
2. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
3. Alle tekniske planer skal godkjennes av Malvik kommune.

## **2.10 Renovasjon**

Skal føres til fellespunkt ved eiendommen gnr. 1 bnr. 668

## **§3 bebyggelse og anlegg**

### **Utnyttelsesgrad for planområdet er %BYA=35%**

#### **3.1 Felt B1**

- Maks mønehøyde kote 60,0
- Det kan fradeles 2 tomter innenfor formålsområdet B1.
- Det er en eksisterende boenhet og det kan etableres en ny boenhet.

### **3.2 Felt B2**

- Maks. mønehøyde kote 57,0
- Det kan fradeles 3 tomter innenfor formålsområdet B2
- Det kan etableres 3 nye boenheter.

### **3.3 Lekeplass (1610)**

Felles lekeareal for beboere innenfor planområdet. Det tillates å sette opp installasjoner som naturlig hører med på en lekeplass.

Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider.

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (2011)**

Adkomstvei til boligområdet – Kongestien - skal ha en kjørebredde på minimum 4 meter pluss skulder 0,5 m.

Internvei skal ha en kjørebredde på minimum 3 meter.

### **4.2 Annen veggrunn (2019)**

Det kan legges teknisk infrastruktur i dette arealet.

Alle fyllinger, skjæringer eller andre sår etter vegbygging skal tilsåes med stedegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende.

### **5.1 Rekkefølgekrav**

- Adkomstveg fra Olav Magnussons veg skal utbedres i henhold til plan godkjent av Malvik kommune før bygging av boliger starter.
- Lekeplassen skal etableres før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.
- Det skal dokumenteres at fordrøyning av overvann innenfor planområdet ivaretas før det føres til kommunalt ledningsnett.
- Før oppstart av bygging skal det utføres prøvegravinger under oppsyn av geotekniker for å avklare fundamenteringsforholdene.
- Skjermingstiltak mot trafikkstøy i utearealene og innvendig skal dokumenteres i byggesaken, og etableres før det gis brukstillatelse.
- 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. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442, legges til grunn.