

## MALVIK KOMMUNE

Bestemmelser for  
Plan-ID: 201702  
Plannavn: Detaljregulering for Del av Sveberg sør  
Datert: 15.08.2018  
Sist revidert: 02.10.2019

Planbestemmelsene gjelder innenfor angitt plangrense i plankart merket ARC Arkitekter AS datert 17.09.2019.

### § 1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for industri-/lagervirksomhet på lik linje med arealer som omfattes av gjeldende detaljregulering for Sveberg Sør (PID. 201601). De to planområdene skal kunne ses under ett for å muliggjøre etappevis eller samlet utvikling av hele arealet.

Videre har planen til hensikt å sikre eksisterende grøntstruktur i sør.

### § 2 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

#### **Bebyggelse og anlegg (nr. 1)**

- Industri (1340)
- Industri/lager (1826)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)**

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

#### **Grønnstruktur (nr. 3)**

- Grønnstruktur (3001)

### §3 Generelle bestemmelser

#### 3.1 Utomhusplan

Område for industri/lager, BKB:

For tiltak innenfor område KB1 skal det foreligge utomhusplan knyttet til tiltaket/området sammen med søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggesøknad. Utomhusplanen skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, fortau/gangveger, parkering for bil og sykkel, avfallshåndtering, plassering av trafo, forstøtningsmurer, fyllinger, arrondering, skjermingstiltak/gjerde, utforming av utearealer, arealer for snøopplag, skilting, flomveg og overvannshåndtering. Planen skal være høydesatt med koter som bl.a. skal vise overvannshåndtering og avrenning.

#### 3.2 Krav til enkelte tiltak

Område for industri/lager, BKB:

Det skal foreligge situasjonssnitt sammen med søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggesøknad. Snittet skal vise landskap og bygg samt byggets eksponering både i form av nær- og fjernvirkning.

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggesøknad 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. Veileder TA-3019/2013 skal benyttes ved vurdering av luktproblematikk.

### **3.3 Adkomst**

Område for industri/lager, BKB:

Adkomst til planområdet skal skje fra Stavsjøvegen via anvist adkomst i detaljregulering for Sveberg Sør (PID 201601).

### **3.4 Krav til teknisk infrastruktur**

Ved søknad om rammetillatelse/et-trinns byggesøknad skal det være utarbeidet en vann- og avløpsplan som avklarer hvilke behov og krav til vannforsyning og avløpstiltak som gjelder. Avhengig av type industri/næringsvirksomhet, kan kravene variere. Vann- og avløpsløsninger skal bygges i samsvar med godkjent VA-plan.

Håndtering av overvann fra bebyggelse, parkeringsplasser og den ubebygde delen av tomta/området, skal skje ved lokal fordrøyning. Nødfloamveg skal alltid planlegges/etableres. Overvannsanlegg skal plasseres på egen grunn, men kan være felles for flere. Plassering skal vises på utomhusplan (jfr. punkt 3.1). Kommunen kan sette krav til påslippskontroll til kommunale ledninger og vilkår om at avrenning til vassdrag ikke økes i flomperioder. Avrenning som kan påvirke Stavsjøen er ikke tillatt, av hensyn til innsjøens status som reservevannskilde.

Plassering av evt. trafo skal vises i utomhusplan (jfr. punkt 3.1).

### **3.5 Støy**

Etablering av ny virksomhet skal ikke medføre støy over grenseverdiene angitt i tabell 3 i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) for omkringliggende natur- og rekreasjonsområder. Eventuell støyskjerming skal etableres nærmest mulig tiltaket. Støysonekart for tiltaket skal foreligge ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggesøknad.

### **3.6 Luftforurensing**

Etablering av ny virksomhet skal ikke medføre luftforurensing i omkringliggende landbruks-, natur- og rekreasjonsområder som overstiger grensene for gul sone i tabell 1 i T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging).

### **3.7 Kulturminner og aktsomhetsplikten**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Sør-Trøndelag fylkeskommune, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.

### **3.8 Universell utforming**

Det skal i størst mulig grad bli tatt hensyn til universell utforming. Byggeområdet må utformes med god adkomst til alle bygninger og uteareal/fellesareal, og med vegger og gangveger som gir god tilgang for personer med nedsatt funksjonsevne og utformet etter prinsippene om universell utforming. Bygninger for publikum og arbeidsbygninger med to etasjer eller flere skal ha heis.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg**

### **4.1 Industri/lager, BKB**

#### **4.1.1 Generelt**

Innenfor området legges det til rette for etablering av lager/industri. Det tillates 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. Det kan tillates bygninger som innehar fellesløsninger for flere virksomheter, f.eks. kontorbygg og bygninger for utvalg.

#### **4.1.2 Plassering av bygninger**

Bebyggelse plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, gjelder formålsgrense som byggegrense. Tiltak tillates bygget sammen med tiltak plassert innenfor Detaljregulering for Sveberg Sør (PID 201601).

Parkeringsplasser og internveier tillates plassert utenfor byggegrenser med unntak av byggegrense mot Stavsjøvegen (o\_SV).

#### **4.1.3 Grad av utnyttning**

Grad av utnyttning er vist i plankartet som tillatt % BYA med nedre og øvre verdi. Tillatt % BYA beregnes iht. TEK.

#### **4.1.4 Byggehøyder**

Maksimal tillatt gesimshøyde er vist i plankartet. Bebyggelsens høyde skal trappes ned mot sør og linjer for regulert høyde angir utstrekning for de ulike byggehøydene.

Innenfor områder med tillatt gesimshøyde inntil 21 m, tillates det at inntil 5% av byggets BYA føres opp med gesimshøyde inntil 25 m. Dette arealet skal trekkes minimum 3 m inn fra underliggende gesimskant.

#### **4.1.5 Material- og fargebruk**

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal ha en material- og fargebruk som demper silhuettvirkning. Material- og fargebruk, lyssetting mv. skal framlegges ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggetillatelse. Eventuell reklame tillates ikke på tak.

#### **4.1.6 Takform**

Tillatt takform for bebyggelse med tilhørende anlegg er flatt tak

#### **4.1.7 Parkering**

Parkering for ny bebyggelse skal dekkes på egen grunn eller innenfor felles parkeringsplasser for flere eiendommer. Parkeringsbehovet fastsettes iht. kommuneplanens arealdel. Kommunen kan fravike dette kravet på grunnlag av en konkret analyse av parkeringsbehovet for et byggeprosjekt.

### **4.2 Industri, BI**

For område BI gjelder bestemmelser for Reguleringsplan Sveberg Sør – utvidelse av industri og serviceområde (PID 56K).

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist på plankartet der følgende eierskap gjelder:

- o\_SV, offentlig kjøreveg
- o\_SF, offentlig fortau
- o\_VT, annen veggrunn, tekniske anlegg (offentlig)

## **§ 6 Grønnstruktur**

### **6.1 Grønnstruktur, f\_G**

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.

Fyllinger eller arronderinger tillates ikke innenfor området.

## **§ 8 Rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring**

### **8.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan for det enkelte tiltak iht. bestemmelsenes punkt 3.1 skal være godkjent før tiltak kan settes i gang.

### **8.2 Skjøtelsesplan**

Skjøtelsesplan for f\_G iht. bestemmelsenes punkt 6.1 skal være godkjent før tiltak kan settes i gang.

### **8.3 Geoteknisk prosjektering**

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

### **8.4 Fortau langs Stavsjøvegen**

Rekkefølgekrav fastsatt i PID 201601 om oppgradering av fortau langs Stavsjøvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet.

### **8.5 Atkomst til Stavsjøen**

Før brukstillatelse kan gis skal o\_SV og o\_SF være opparbeidet.

### **8.6 Vann- og avløpsplan**

Vann- og avløpsplan skal sendes med søknad om tiltak i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen og VA-løsningene skal være opparbeidet iht. bestemmelsenes punkt 3.4 før brukstillatelse kan gis.

### **8.7 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, 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, følges.

#### **8.8 Utbyggingsavtale**

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