



1  
2  
3  
4

# MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

**Deres ref:**

**Vår ref:**  
2008/1249-41

**Saksbehandler:**  
Anne Guri Ratvik

**Dato:**  
07.09.2015

## Planbestemmelser

### Reg. 56L - Reguleringsplan for Sveberg vest - industriveg og pendlerparkering

Planid 56L

- Reguleringsplan for

Dato for siste revisjon: 30.06.2015  
Dato for kommunestyrets vedtak: 25.05.2009 K-sak nr. 41/09

#### §1. Generelt.

Regulert område er vist på reguleringsplan dat 26.01.09 med plangrense. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsarealer og kollektivknutepunkt på Sveberg.

Industriområdet kan ikke benyttes til virksomheter som har særlige forurensende utslipp til luft eller vann.

Utvendig lagring kan bare skje i samsvar med godkjent utomhusplan. Utvendig lagring skal om nødvendig skjermes med vegetasjon eller gjerde.

Tomter skal inngjerdes dersom kommunen krever det og kan elles inngjerdes dersom grunneier ønsker det. Høyde/utforming av gjerde skal avgjøres ut frå behov for nødvendig sikring av industriområdet og ut frå trygghet for allmennheten, særlig med tanke på barn. Utforming av gjerde skal elles tilpasses nabotomter og tilgrensende areal.

Området er regulert til følgende formål:

Kombinerte formål, herunder:

- Forretning/kontor/industri

Off. trafikkområder, herunder:

- off. trafikkområder generelt  
- kjøreveg

---

<b>Postadresse</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Bank</b>
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK	Torggata	73972000	4218.07.50309
<b>E-post</b>		<b>Telefaks</b>	<b>Org.nr</b>
postmottak@malvik.kommune.no	www.malvik.kommune.no	73972001	971035560

- annen veggrunn
- gang/-sykkelveg
- parkeringsplass
- bussholdeplass

Spesialområder, herunder:

- friluftsområde (på land)

## §2. Kombinerte formål

### 2.1

Formålet er vist på plankartet og merket med angitt tekst Forretning/kontor/industri.

### 2.2

Innenfor området kan det oppføres bygninger som har tilknytning til disse formål.

### 2.3

Det er ikke tillatt å etablere kjøpesentre med over 3 000 kvm bruksareal, eller å utvide eksisterende sentre slik at det samlede bruksareal overskrider denne grensen. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Definisjon av kjøpesenter:

- Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

### 2.4

Som vedlegg til byggesøknad, skal det utarbeides detaljert utomhusplan som viser bebyggelsens plassering, utforming av utearealer og opparbeidelse av de ubebygde arealer. Utforming og plassering av skjermingstiltak skal vises på planen. Situasjonsplanen for hver tomt skal også vise tilpassing til nabotomter for å sikre gode helhetsløsninger.

### 2.5

Atkomst til hvert delområde lokaliseres når utnyttelsen er kjent og godkjennes gjennom byggesøknad. Det tillates ikke avkjøringer fra Stavsjøvegen mellom viste rundkjøringer. Ved utparsellering av tomter, skal det settes av arealer for sti/adkomst fra Stavsjøvegen til regulert friluftsområde. Reguleringsbredden skal være min. 5,0 m. Det skal legges vekt på å oppnå best mulig stigningsforhold på stien(e). Opparbeidet bredde skal være minst 2 m og med fast dekke som er kjørbart for rullestol. Det må også vises mulig adkomst til bakenforliggende tomter dersom dette er aktuelt.

### 2.6

Ingen nye bygg skal kunne godkjennes før det foreligger snitt av landskap og bygg som viser byggets eksponering, både nærvirkninger og fjernvirkninger. Høyden av bygg fastsettes som en følge av dette. Generelt skal nye bygg ikke overstige en gesimshøyde på

maks. 15,0 m fra gjennomsnittlig nytt terreng.

## 2.7

Som en del av byggeprosjektet skal det avsettes tilstrekkelig med parkering for egne ansatte og besøkende samt parkering for bevegelseshemmede. Generelt skal det avsettes en parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bebygd areal med kontor, og en parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bebygd areal med lager og verksted. Generelt skal antall parkeringsplasser for ansatte begrenses for å oppfordre til bruk av kollektive transportmidler.

Vedlagt byggesøknad skal det foreligge en konkret analyse av parkeringsbehovet samt planlagt bruk av kollektive transportmidler.

## 2.8

Utnyttelsesgrad på hver tomt skal ikke overskride 60 % BYA.

Definisjon utnyttelsesgrad: Bygningenes totale grunnflate i prosent av netto tomteareal, med en høydebegrensning. Alle mål tas utvendig. Overflateparkering skal ikke medregnes i grad av utnytting.

### §3. Offentlige trafikkområder

#### 3.1

Off. trafikkområder generelt, annen veggrunn, gate m/fortau og kjøreveg.

##### 3.1.1

Før anleggstart skal det foreligge detaljplan, inkl. beplantningsplan. Områdene skal opparbeides med trær og grøntareal i.h.t beplantningsplan og arealene skal ferdigstilles samtidig med trafikkareal.

Følgende retningslinjer for opparbeiding av kryss på av- og påkjøringsrampene skal følges:

- detaljutforming må gjøres i samråd med vegvesenet
- det skal lages en strammere geometri med små hjørneradier (for å redusere hastigheten på svingende kjøretøy og gi kortere kryssingslengde for fotgjengere)
- bedre merking og skilting
- lysregulering i X-punkt nord ved påkjøringsrampen til E6 mot Trondheim
- eventuelle andre fartsreducerende tiltak skal vurderes

##### 3.1.2

Nytt kryss over ny industriveg skal vurderes lysregulert.

##### 3.1.2

Fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2. Disse skal inngå i en helhetsplan og skal beplantes. Større fyllingshøyder bør strammes opp med natursteinsmur.

#### 3.2

##### Gang- og sykkelveg

Formålet omfatter ny gang- og sykkelveg langs ny industriveg, frem til holdeplasser, og langs Stavsjøvegen fra fremtidig rundkjøring til rampe E6.

#### 3.3

##### Pendlerparkeringsplass

Innenfor formålet skal det opparbeides parkeringsplasser for biler. Det skal avsettes tilstrekkelig antall bil p-plasser for bevegelseshemmede. Videre skal det avsettes

tilstrekkelig med plasser for sykkelparkering. Plassering av sykkelparkering skal inngå i utomhusplan og skal plasseres mellom parkeringsplassen og Stavsjøvegen. På utomhusplan skal det dokumenteres at prinsipper for universell utforming er fulgt.

3.4

#### Bussholdeplass

Formålet omfatter bussholdeplass langs rampene på E6, merket holdeplass nord og holdeplass sør på plankartet. Ved holdeplassene skal det avsettes arealer for sykkelparkering m/skur.

### **§4. Rekkefølgekrav**

4.1

Før ny industriveg kan åpnes for ferdsel, skal utbedringer i kryssningspunkt for fotgjengere i Svebergkrysset være gjennomført. Utbygging på byggeområdene innefor denne planen utløser ikke dette kravet.

— 4.2

Før det kan oppføres bygg på tomt gnr. 48 bnr. 350, er det behov for planering og tilfylling. I kartskisse datert 30.06 er området for denne fyllinga regulert til friluftsmål. Etter oppfylling skal fyllingen tilplantes/tilsåes med stedegen materiale.