



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Planbestemmelser

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

DETALJREGULERING FOR SVEBERGMARKA, 3. ETAPPE, FELT B20, B21, B22, B23A OG B

Gnr. Bnr.: 46/3 og 47/80

Dato for siste revisjon: 19.11.15

Dato for kommunestyrets vedtak:

Reguleringsplan datert: 26.06.15

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket detaljregulering for Sveberg, 3. etappe, felt B20, B21, B22, B23a og B23b

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg
- Friområde

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone frisikt H140_
- Faresone H370_

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Tekniske planer

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved etablering av offentlig ledningsnett. Tekniske planer for veg, skiltplan og vann -og avløpsplan for de enkelte delfelt skal være godkjent av Malvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Avfallshåndtering

Beholdere for avfall skal plasseres innenfor felt avsatt til renovasjonsanlegg og være nedgravde. Avfallssystem skal tilpasses kildesortering, ha universell utforming og utformes slik at estetiske forhold på stedet ivaretas.

Renovasjonsanleggene skal være offentlige anlegg og det tillates ikke privat avfallsløsning på egen tomt. Boligene skal fordeles mellom anleggene på følgende måte:

- o_BRE1 skal være for B20a, b, c, d, e og g, og B21a og de boliger i felt B21b og c som har adkomst fra o_SKV5
- o_BRE2 skal være for B20f og B23a.
- o_BRE3 skal være for B23b, B22 og de boliger i felt B21b og c som har adkomst fra o_SKV1 og o_SKV6.

§ 3.3 Grad av utnyttning

% BYA skal beregnes iht. Norsk Standard (NS) 3940 og «Grad av utnyttning» (MD). % BYA skal beregnes for den delen av eiendommen som er regulert til bolig. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 15 m² pr. plass.

§ 3.4 Bebyggelsens plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasje/carport og eventuelle private boder skal også oppføres innenfor byggegrensene. Det skal anlegges ett bolighus per angitte høyde for overkant gulv på plankartet, og angitte høyde skal være lik overkant gulv ved hovedinngangsparti.

Gesims- og mønehøyde, samt laveste overkant gulv sokkeletasje skal måles fra overkant gulv ved inngangsparti. Ved etablering av pulttak skal høyden på den øverste gesimsen betraktes som mønehøyde. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Bygninger i tilknytning til renovasjon, nett (nettstasjon), pumpestasjon o.l med inntil BRA = 20 m² tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, samt utenfor regulerte byggeområder.

§ 3.5 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres med småhuskarakter der annet ikke er angitt. Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet, spesielt på fasader og tak. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og

detaljering. Kommunen kan kreve at boligbebyggelse som ligger i samme delområde/vegstrekning skal utformes med samme beslektede formspråk og takform.

Garasjer skal ikke dominere i volum, høyde eller i grunnflate i forhold til tilhørende bolig. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal størrelse skal være 50 m² BRA om annet ikke er angitt for det aktuelle feltet.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, og arealer regulert til boligformål kan kun midlertidig benyttes til lagring av overskuddsmasse.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, og ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende.

§ 3.6 Atkomst

For eneboliger og rekke-/kjedehus som skal ha privat parkering på egen grunn, og hvor annet ikke er vist på plankartet, tillates det etablert egen kjøreatkomst til hver bolig. For tomannsboliger skal det etableres en felles atkomst for begge boenhetene. Kjøreadkomst til tomtene skal ha en maks bredde på 5 m.

Atkomster skal være fra nærmeste tilliggende atkomstveg, og anlegges som anvist hvor dette er vist med pil på plankartet. Hvor tomtene grenser mot to atkomstveger og atkomst ikke er angitt med pil gjelder følgende:

- Tomt E1 – E3 skal ha atkomst fra o_SKV4
- Tomt E12 og E18 skal ha atkomst fra o_SKV5
- Tomt E37 og E38 skal ha atkomst fra o_SKV7
- Alle boliger i felt B20b og g skal ha adkomst fra o_SKV4 fra vest
- Alle boliger i felt B20f skal ha atkomst fra o_SKV3
- Alle boliger i felt B21c (E26 – E30) skal ha atkomst fra o_SKV6
- Alle boliger i felt B23a skal ha atkomst fra o_SKV3
- Alle boliger i felt B23b skal ha adkomst fra o_SKV1

§ 3.7 Parkering

For eneboliger, kjedehus, rekkehus eller tomannsboliger skal det avsettes 2 p-plasser per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. For sekundærleilighet avsettes 1 p-plass per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. Garasjer kan regnes som parkeringsplass. For felt B20c-e skal det i tillegg anlegges 3 gjesteparkeringsplasser innenfor arealet avsatt til boligformål.

Ved terrassert bebyggelse skal det etableres felles parkeringsanlegg hvor det avsettes 1,5 p-plass per boenhet inkl. gjesteparkering.

§ 3.8 Uteoppholdsareal

Det skal minimum settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for eneboliger, rekke- og kjedehus.
- Minimum 300 m² for tomannsboliger
- Minimum 100 m² per boenhet i terrassert bebyggelse
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 etter planering kan ikke regnes med som uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet mot trafikk.

Uteoppholdsarealene kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet i form av hage, balkong og terrasse, og felles uteoppholds- og lekearealer for flere boenheter. Felles uteoppholds- og lekearealer er her å forstå som lekearealer for barn, oppholdsarealer for voksne og grøntarealer, men ikke snarveger/turveger.

§ 3.9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for et felt eller en tomt skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for opparbeidelse av ubebygde areal for det aktuelle feltet eller tomten, samt tiliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Flere felt eller tomter kan inngå i samme utomhusplan.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt terrengtilpasning mot nabotomtene. Utomhusplanen skal videre vise parkeringsareal for biler, gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, arealer avsatt til snøopplag og annen disponering av ubebygde arealer.

§ 3.10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Nødfloamveg skal alltid planlegges/etableres. Kommunen kan sette krav til påslippskontroll til kommunale ledninger og vilkår om at avrenning til vassdrag ikke økes i flomperioder.

§ 3.11 Tilgjengelighet

For alle deler av planen skal det tilstrebes en optimal innpassing av begrepet «universell utforming», også innenfor bebyggelsen. Opparbeidede fellesarealer og lekearealer skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere, og anlegg og apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det ikke plantes allergiene planter.

§ 3.12 Terrengebearbeiding

Vedlagte illustrasjonsplan skal være førende for all terrengebearbeiding på boligtomtene. I alle felt med konsentrert småhusbebyggelse skal terrengebearbeiding foregå samlet. Bearbeidelse av terrenget skal også foregå samlet for følgende tomter: tomt E5-E6, tomt E7-E8, tomt E9-E10, tomt E-14-E17, tomt E18-E19, tomt E20-E25, tomt E31-E36 og tomt T1-T3.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B20-B23)

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B20 a-c, B21 a-d, B22c-d skal det oppføres frittliggende eneboliger, med eller uten sekundær boenhet. Innenfor felt B23b skal det oppføres eneboliger med sekundær boenhet og/eller tomannsboliger.

Maks tomteutnyttelse totalt skal ikke overstige $BYA = 30 \%$, men maks BYA for boligbygg skal likevel aldri overstige 200 m^2 .

Det tillates på boligene innenfor felt B21b med dobbel sokkeletasje etablert en 4. etasje minimum 4 meter inntrukket fra husets atkomstside, samt takterrasse over 3. etasje. 4. etasje kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 3 m. Rekkverk på takterrasse kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 1 m.

Utføring og høyder er videre angitt i tabellen under:

<i>Hus nr.</i>	<i>Utforming</i>	<i>Plassering av inngangs-parti</i>	<i>Maks høyde til gesims/møne over ok gulv inngangsparti</i>	<i>Maks avstand ok gulv inngangsparti til ok gulv laveste etasje</i>	<i>Skal ha tilgjengelig boenhet</i>
E1-3, E5-13, E26 -30, E37	ingen sokkel, kjeller tillatt	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
E18-25, 38 - 41, T1-3	enkel sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
E4, E14-17, E31-32	enkel sokkel	sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei
E33-36	dobbel sokkel	nederste sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei

§ 4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B20 b, f, g og B22 a, b skal det oppføres eneboliger i kjede. Garasjer skal plasseres imellom boenhetene og fungere som sammenbindende ledd mellom disse. Dersom garasje etableres på sokkelnivå tillates det i tillegg en andreetasje på garasjene som kan inngå som en del av boligarealet. Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %, men maks BYA per boenhet skal likevel aldri overstige 150 m².

Innenfor felt B20 c-e skal det oppføres rekkehus. Garasjer skal plasseres innenfor bolighusenes hovedform i sokkeletasje. Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 40 %, men maks BYA per boenhet skal likevel aldri overstige 100 m².

Det tillates på boligene innenfor felt B20 b, c, d, e og g etablert takterrasser med tilhørende trappehus over 3. etasje. Trappehus kan være inntil 8 m² i grunnflate, men må ligge minimum 4 meter inntrukket fra husets fasade mot øst. Trappehus kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 3 m og rekkverk på takterrasse kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 1 m.

Videre utforming og høyder er videre angitt i tabellen under:

<i>Felt</i>	<i>Utforming</i>	<i>Plassering av inngangsparti</i>	<i>Maks høyde til gesims/møne over ok gulv inngangsparti</i>	<i>Maks avstand ok gulv inngangsparti til ok gulv laveste etasje</i>	<i>Skal ha tilgjengelig boenhet</i>
B20 b	ingen sokkel, kjeller tillatt	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
B20 g B22 a, b	enkel sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
B20 c, d,e	enkel sokkel	sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei
B20 f	dobbel sokkel	nederste sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei

§ 4.1.3 Blokkbebyggelse

Innenfor felt B23a skal det oppføres terrassert blokkbebyggelse, samt småbarnslekeplass/fellesareal for feltet på minimum 150 m². Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer hvor total byggehøyde ikke skal overstige 13,5 meter. Bebyggelsens høyde i front eller bakkant kan ikke ha større høyde enn 4,5 m og/eller én etasje. Det tillates etablert terrasser på alle tak unntatt på den øverste etasjen, og rekkverk kan oppføres over maks møne/gesimshøyde. Det tillates det at byggverk for tekniske installasjoner som

ventilasjon etc., oppføres 1 meter over maks angitt byggehøyde. Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås.

Småbarnslekeplass/fellesareal skal utformes i tråd med andre avsnitt i § 4.2.

§ 4.2 Lekeplass (f_BLK1-6)

f_BLK1 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet for gjeldende områdeplan, og opparbeides som nærlekeplass.

På resterende lekeplasser skal minimum 150 m² av arealet opparbeides som småbarnslekeplass/fellesareal. Ved tilrettelegging og opparbeiding av lekeplassene skal det legges vekt på å gjøre områdene til et attraktivt og sosialt samlingssted for beboerne. Lekeplassene skal utstyres med tilfredsstillende belysning. Det tillates oppført konstruksjoner og mindre bebyggelse som bod, leskur, gapahuk etc. til bruk og drift av lekeplassene. Lokal velforening skal være ansvarlig for drift- og vedlikehold av lekeplasser.

Gjennom felt f_BLK5 skal det etableres en snarveg for fotgjengere i form av sti og/eller trapp som forbinder o_SKV1 og o_SKV5.

f_BLK2 og f_BLK3 skal være felles for B20 a-g.

f_BLK4 skal være felles for B21 a og b.

f_BLK5 skal være felles for B21 c og B23 b.

f_BLK6 skal være felles for B22 a-c.

§ 4.3 Nettstasjon/energianlegg (BE)

Nettstasjon tillates plassert innenfor formål energianlegg. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (driftsveg), kjøreveg, fortau og kjørbar gangveg (o_SV1, o_SKV1-7, o_SF1-3)

Driftsveg, kjøreveg, fortau og skal være offentlige og opparbeides med bredder og areal som vist på plankartet. Driftsveg skal være atkomstveg for pumpestasjon.

§ 5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT)

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til veiskulder, grøfter og snøopplag.

§ 5.3 Parkeringsplass (SPP)

Innenfor formålet tillattes etablert 1 parkeringsplass. Parkeringsplassen skal tilknyttes nettstasjon.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg

Turvegene skal være offentlige snarveger, og skal opparbeides med minimum bredde 1,5 meter.

§ 6.2 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes, men en tynning av vegetasjonen innenfor felt o_GF4 tillates der dette er nødvendig for å sikre

tilstrekkelige sol- og lysforhold for ny boligbebyggelse. Det kan gjøres enkle tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av områdene.

Friområde o_GF4 skal også fungere som strøkslekeplass/ naturlekeplass, og det tillates her etablert enkle installasjoner som klatrestativ, gapahuk, bål plass etc. Det tillates etablert inntil to HC-parkeringsplasser innenfor o_GF4, men disse må plasseres i tilknytning til lekeplass på felt _BLK1 og ha en atkomst til denne som har universell utforming.

Eksisterende turveger/stier innenfor friområdene skal opprettholdes. Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging i form av opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater, og etablering av beplantning.

Innenfor friområdene tillates tiltak som inngår i kommunaltekniske anlegg og overflateavrenning. Friområdene tillates på egnede steder benyttet til snøopplag.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone – frisikt – H140

I frisiktsoner skal det være sikt i henhold til kravene som følger av Statens vegvesens til enhver tid gjeldende gate- og vegnormaler (håndbok 017).

§ 7.2 Faresone – flomveg – H320

Området skal sikres som flomveg. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor faresonen, men opparbeidelse som småbarnslekeplass/fellesareal tillates.

§ 7.3 Faresone – høyspenningsanlegg – H370

Innenfor faresonen tillates ikke etablert bebyggelse eller annet areal for permanent opphold.

§ 8 ANLEGGSPERIODEN

§ 8.1 Framkommelig het i anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

§ 8.2 Støy i anleggsperioden

Under anleggsperioden skal det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i T-1442/2012, retningslinje om støy i arealplanlegging.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Ferdigstillelse av adkomstveger

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et delfelt eller deler av et delfelt, skal tilliggende offentlig trafikkområder være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til plankartet og godkjent byggeplan.

§ 9.2 Ferdigstillelse av boligens private utearealer

Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger på tomten gis. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal utearealene være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 9.3 Ferdigstillelse av felles lekeplasser

Småbarnslekeplass/felles uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for den første boligen som skal tilhøre denne, i henhold til § 4.2. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal småbarnslekeplass/felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 9.4 Ferdigstillelse av turveger

Før det gis brukstillatelse for boliger i et felt, skal tilliggende turstier/snarveger være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til plankartet og godkjent byggeplan.

§ 9.5 Ferdigstillelse av renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tilhørende anlegg for avfallshåndtering være etablert.

Vedlegg: Illustrasjonsplan datert 17.11.15.
