



## MALVIK KOMMUNE

# Planbestemmelser

### **PlanID 201505 – Områderegulering for Vikhammer sentrum**

Kommunens arkivsaksnummer:	2015/2020
Planforslag er datert:	23.05.2018
Dato for siste revisjon av plankartet:	22.05.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	05.06.2018
Dato for godkjenning i kommunestyret:	

Bestemmelsene for områdeplanen vil på enkelte punkter bli utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

### **1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket områderegulering Vikhammer sentrum, datert 22.05.2018.

### **2. Formål med planen**

Formålet med planen er å legge til rette for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling på Vikhammer som blir et av Malvik største utbyggingsområder. Planen legger opp til en høy arealutnyttelse med gode boområder og en variert boligsammensetning. Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planområdet, skal det legges vekt på løsninger som er preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Områdeplanen skal legge til rette for at innbyggere og tilreisende skal velge andre reisemåter enn bil. Dette skal gjøres ved å tilrettelegge og skape attraktive gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, uteområder, butikker, barnehager, skoler og andre tjenester.

Planen legger til rette for bygging av miljøgate, ungdomskole, barnehage og utvikling av lokalsenteret på Vikhammer med næring, boliger og tjenesteyting.

Vikhammer

### 3. Reguleringsplaner som erstattes

Innenfor planområdet er det flere områder med eldre reguleringsplaner som er ferdig utbygd og delvis utbygd. Disse erstattes av denne planen. Av disse planene er det flere som ligger både inne i områdeplanen for Vikhammer sentrum og utenfor. For disse vil sentrumsplanen erstatte de områdene som ligger innenfor avgrensningen til denne planen.

Disse planene erstattes helt eller delvis:

<b>PlanID</b>	<b>Navn</b>	<b>Vedtatt</b>
37D	Bebyggelsesplan for Vikhammer skole	20070123
37C	Bebyggelsesplan for Malvik vgs	20010325
37B	Bebyggelsesplan for Vikhamar ung.skole	19980211
37A	Vikhammer Øvre og E6 Saksvik - Vikhov	19951218
35A	Ålivegen 2A, 361	20010129
34G	Mindre vesentlig reguleringsendring for Vikhammer Vestre	20040824
34F	Området øst for Stasjonsvegen	20000823
34D	Beb.plan for omsorgboliger	19960619
34C	Bebyggelsesplan for helsesenter og HVPU boliger	19960904
34A	Reg.endring for Vikhammer Vestre	19870615
25D	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 4	19821108
25C	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 3	19821108
25B	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 2	19821108
19N	Elgstien 2, boligområde	20021023
19E	Reguleringsendring	19830630
18G	Skogly, 217 og del av 210	20001218
18F	Del av eiendommen 22	19920603
18E	Omregulering av eiendommen Kongshaug	19851007
18D	Omreg. av eiendommen Kongshaug	19851209
18C	Utvidelse av boligomr. og plassering av trafokiosk	19801015
17M	Endring av veg 5, Fagottv. og tilstøtende områder	19801127
17H	Omregulering av Fagottvegen	19790621
17D	Reg.endring Elvdalen	19781127
201204	Mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Vikhov	20131114
201102	Detaljregulering for del av Vikhammer bo- og servicesenter, VIBOS	20130318
37	Del av Vikhammer Øvre	19850916
34	Reguleringsplan Vikhammer Vestre	19840827
25	E6 Saksvik - Vikhov, tegning nr. 1	19821108
20	Veg til renseanlegg - Saksvik	19790116
18	Vikhamar stasjon - Saksvik	19771004
17	Vikhammeråsen sør	19770704
7	Naustberget	19660308
4	Området ved Vikhov	19620615

## 4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

<p>Bebyggelse og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Bolig (B) (1110)</li><li>Sentrumsformål (BS) (1130)</li><li>Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP) (1160)</li><li>Barnehage (BBH) (1161)</li><li>Undervisning (o_BU) (1162)</li><li>Avløpsanlegg (o_BAV) (1540)</li><li>Renovasjonsanlegg (o_BRE) (1550)</li><li>Idrettsanlegg (o_BIA) (1400)</li><li>Lekeplass (f_BLK1) (1610)</li><li>Bolig/forretning/kontor (BKB) (1800)</li><li>Bolig/tjenesteyting (BKB) (1803)</li><li>Undervisning/idrett/parkering (o_BAA) (1900)</li></ul> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Veg (o_SV) (2011)</li><li>Fortau (o_SF) (2012)</li><li>Gangveg (o_SGG) (2019)</li><li>Trasé for jernbane (o_STJ) (2020)</li><li>Parkering (o_SPA) (2080)</li></ul> <p>Grønnstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Friområde (o_GF) (3040)</li><li>Grønnstruktur (3001)</li><li>Turveg (o_GTD) (3031)</li></ul>	<p>Landbruks-, natur og friluftsområder</p> <ul style="list-style-type: none"><li>LNFR-areal (LNF) (5100)</li></ul> <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Friluftsområde (VFR) (6710)</li><li>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)</li></ul> <p>§ 12-6, HENSYNSSONER</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Rasfare (H310)</li><li>b) Hensynssone Flom (H320)</li><li>c) Krav vedrørende infrastruktur (H410)</li><li>d) Bevaring naturmiljø (H560) Bevaring kulturmiljø (H570)</li><li>e) Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)</li></ul> <p>Bestemmelsesområder</p> <p>Sone for dispensasjon for kulturminner i grunnen etter kml.</p>
---	---

## **5. Fellesbestemmelser som gjelder for hele planområdet**

### **5.1 Offentlige områder**

Alle områder angitt med o\_ på plankart skal være offentlige.

### **5.2 Estetikk og byrom**

Det skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering. Tre og pusset mur skal være førende materialer i fasader og utendørs installasjoner. Nye signalbygg tillates ikke uten definert allmennyttig innhold. Byrom og gater skal utformes slik at de er trygge og attraktive for uteopphold. Det skal legges tilrette for uteopphold på torg og møteplasser.

### **5.3 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, internt for tiltaket, i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

### **5.4 Støy**

Plassering av bygninger skal der det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv defineres langs Malvikvegen.

#### Etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul støysone angitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.
- Boliger skal ha tilgang til et stille privat eller felles uteoppholdsareal som følger arealanbefalingene for ulik type bebyggelse angitt i M-128-2014.
- Halvparten av alle oppholds- og soverom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu mot stille side iht. tabell 3 i T-1442/2016.
- Lekeplasser må ligge utenfor gul støysone, dvs. i hvit støysone i T-1442/2016 for gjeldende støykilde (veg eller bane).

#### Utvidelse eller planlegging av ny støyende virksomhet

- En vesentlig utvidelse av eksisterende støyende virksomhet eller etablering av ny støyende virksomhet som krever en ny plan etter plan og bygningsloven, vil medføre behov for en støyutredning på eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål iht. T-1442/2016.

- Eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål berørt av ny støyende virksomhet må utredes for følgende:
  - Støyforhold på en eksisterende opparbeidet hoveduteplass
  - Innendørs støynivå iht. NS 8175, lydklasse C, ev. lydklasse D dersom selve tiltaket vurderes som økonomisk uforsvarlig i forhold til oppnådd effekt.

## 5.5 Forurensning

I områder hvor forurenset grunn påvises, skal det legges fram tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Om tidligere virksomhet på eller ved området gir grunn til mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

## 5.6 Sikring mot stormflo og flom

For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes (F1-F3). Sikkerhetsklassene er definert i teknisk forskrift (TEK), se Tabell 1.

Tabell 1: Anbefalte sikkerhetsnivå i områder med fare for flom og stormflo (Kilde: NVE-retningslinje 1/2008)

Sikkerhetsklasse	Arealbruk, bygg, anlegg	Største nominelle årlige sannsynlighet (sikkerhetsnivå)
		<i>Oversvømmelse og isgang</i>
F 1	Garasjer, lagerskur o.l	1/20
F 2	Bolig, fritidsbebyggelse, landsbruksbebyggelse, industri/næringsdrift/kontor, skoler, infrastruktur m.v	1/200
F 3	Sykehus, beredskapsinstitusjoner	< 1/1000

Vikhammer ligger nær sjøen og områdene nærmest strandsonen vil være utsatt for stormflo og fremtidig havnivåstigning. Tiltak i arealer lavere enn kote +3m skal plasseres, dimensjoneres og sikres mot skade og vesentlig ulempe ut i fra sikkerhetsklasse mot stormflo og bølgepåvirkning.

I flomutsatte områder vist i H320, og tilgrensende arealer, skal det kreves dokumentasjon på at kravene i forhold til sikkerhetsklasse mot flom gitt i gjeldende teknisk forskrift, er ivaretatt før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis. Da det er knyttet usikkerhet til utbredelse av flomsonen i nedre del av elva (ved jernbanekulvert), skal det kreves særskilt dokumentasjon av flomforhold ved hvert enkelt tiltak i dette området. Før sikringstiltak er gjennomført kan det ikke gjennomføres tiltak innenfor flomsonen.

Tiltak i områder som grenser inn mot flomsonen må også vurderes i forhold til flomfare.

Langs bekken skal biologisk mangfold ivaretas. Naturlig vegetasjon langs bekken skal i størst mulig grad bevares.

Ved eventuell åpning av bekken kreves dokumentasjon/ utredning knyttet til flom, erosjon mv, og nødvendige tiltak som avdekkes i utredningene skal iverksettes som del av bekkeåpningen.

### **5.7 Sikring mot steinsprang, skred og erosjon, områdestabilitet**

Før enhver utbygging innenfor planområdet skal det foretas en geoteknisk vurdering av ras-og skredfare.

I områder der det kan finnes kvikkleire, eller områder som kan bli berørt av leirskred, skal det gjennomføres en faregradsvurdering og vurdering av sikkerhetsnivå i henhold til NVEs kvikkleireveileder «Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper». I tillegg må det gjøres en geoteknisk vurdering av faren for løsmasseskred, og særlig av faren for jord- og flomskred i bratte utbyggingsområder med løsmassedekke.

### **5.8 Parkering**

Ved alle plansaker, og byggesaker som medfører bruksendring eller økt antall bruksenheter, skal det følge med et parkeringsregnskap. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor felt så langt det er mulig. I bygge-og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med norm angitt i Tabell 2. Parkeringsareal i kjeller inngår ikke i BRA-grunnlaget ved utregning av parkeringskrav. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Alle byggeområder i Vikhammer sentrum skal fortrinnsvis løse hoveddel av parkering i kjeller. Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn.

Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Det skal legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger.

### **5.9 Uteareal og lekeplasser**

Innenfor områder med konsentrert boligbebyggelse og kombinasjonsområder med innslag av bolig skal minimum halvparten av uteromskravet opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Resterende areal kan løses som balkonger.

Uteoppholds plassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. I områder med kombinert formål og konsentrert boligbebyggelse kan det tillates uterom på tak.

*Uteopphold på tak bør plasseres slik at det er visuell kontakt mellom uteoppholdsarealet og boligene.*

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Lekeplasser skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, utforming og kvalitet. Etablering av lekeplassarealer annet sted i nærheten med trafikkikker adkomst, kan tillates. Dette forutsetter tinglyst rett til bruk av arealet eller i offentlig regulerte areal.

*Gangavstand bør ikke være mer enn 100m.*

## **5.10 Avfall/ renovasjon**

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning for alle boliger i Vikhammer. Når nedgravd renovasjonspunkt er etablert skal dette benyttes, og dette skal erstatte eksisterende system.

Renovasjonspunkt kan tillates etablert innenfor områder avsatt til vegareal, gangareal/ torg, annet vegareal og byggeområder.

Antallet fellesløsninger, og beliggenheten av disse, bestemmes ut fra at gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning ikke bør overstige 70-100 meter (eksisterende boligområder). I nye boligområder skal ikke gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning overstige 100 meter. Plass ved nedgravde containere skal opparbeides med belysning og fast dekke, og skal være universelt utformet.

Løsninger skal godkjennes av Malvik kommune. Antall fraksjoner i de nedgravde renovasjonspunktene skal avklares med Malvik kommune i planleggingen.

Det skal hovedsaklig legges til rette for tømming av nedgravde containere fra offentlig veg. I offentlige byggeområder, torg, møteplasser, idretts- og skoleområder og friområder kan det etableres nedgravde punkt i kombinasjon med avfallsbeholdere.

For næringsbebyggelse eller næringsdelen av bebyggelsen skal mellomlagring og oppsamling av avfall løses på en slik måte at det ikke er skjemmende i gatebildet. Næringsavfall skal ikke være eksponert mot gate. Det må settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for virksomheten innenfor egen tomt.

Det må tas hensyn til grunnforhold og grunnvannsnivå ved endelig plassering og løsning av renovasjonspunktene.

*Næringsavfall bør fortrinnsvis oppbevares i kjeller eller bak gjerde/ port.*

### **5.11 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det under gravearbeid i området påtreffes mulige automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stoppes og fylkeskommunen varsles.

## **6 Plankrav, utredninger og dokumentasjonskrav**

### **6.1 Krav om detaljreguleringsplan, plankrav**

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før igangsetting av større bygge- og anleggstiltak, fradeling eller bruksendring, jf. pbl § 12-3. Det kreves ikke detaljplan for felt o\_BKB4.

Kommunen kan kreve at utbyggingstiltak som har prinsipiell betydning og/eller får betydelig høyere utnyttning, skal behandles som reguleringsplan. Ved fravik fra reguleringsplan/ kommuneplan, eller der det oppstår tvil om plassering av bebyggelse, utnyttelse av tomter, takutforming, opparbeidelse av gategrunn mv. kan det også kreves detaljreguleringsplan.

I detaljreguleringsplan skal tilhørende gategrunn, tilgrensende gateparseller eller offentlige rom inngå i planarbeidet. Dette for å ivareta et helhetlig miljø der gata er et viktig element. Det kan stilles krav om at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere delfelt/eiendommer og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg. Dette gjelder også på tvers av delområder, slik at man sikrer gode sammenhenger i funksjoner, gang - /sykkelforbindelser, stiforbindelser, grøntstrukturer og fellesområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen.

## **6.2 Detaljerte reguleringsplaner skal blant annet vise:**

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.
- Lekearealer, parkeringsløsninger og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Behov for turveger/stier mellom de respektive områdene og eksisterende bebyggelse.
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak.
- Areal for sykkelstativ/ sykkelparkering
- Renovasjonshandtering. Renovasjonspunkter skal vises i planen.
- Snøopplag.
- Løsninger for overvannshåndtering med angivelse av flomveger, traseer for vann- og avløpsledninger og eventuell plassering av pumpestasjon. Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom og skred.
- For tiltak som kan gi følger for jernbanens stabilitet, drift og vedlikehold, skal det dokumenteres at løsninger og eventuelle avbøtende tiltak er tilfredsstillende løst.

I bestemmelsene må det framgå:

- Eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene og friområdene.
- Retningslinjer for formgivning og materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

Energifleksible løsninger skal vurderes, og særlig bør bruk av vannbåren varme vurderes.

## **6.3 Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av ubebygde areal for det aktuelle feltet eller tomt samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- a) Plassering av bygg og anlegg, (kjøreveger/ gangveger).



- b) Parkering for bil og sykkel, løsning for varelevering og renovasjonsløsning.
- c) Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur. Ev. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper. Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti. Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- d) Dokumentasjon av støyforhold og støyreduserende tiltak.  
Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- e) Løsning for håndtering av overvann.
- f) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom, skred, steinsprang og erosjon.
- g) Plan for anleggsfase. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeider kan igangsettes.

#### **6.4 Illustrasjonskrav**

Sammen med reguleringsplanforslag eller byggesøknad skal det foreligge illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse. Eventuelt behov for 3D visualiseringer av tiltaket vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

#### **6.5 Trafikkforhold og mobilitet**

I detaljreguleringsplaner hvor det legges til rette for mer enn 4 boenheter skal det utarbeides en mobilitetsplan som del av plandokumentene. Hensikten er å sikre at planen bidrar til flere syklist, fotgjenger og kollektivreisende fremfor økt personbiltransport. Mobilitetsplanen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet i Vikhammer sentrum. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:

- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport til og fra planområdet
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400m<sup>2</sup> skal det utarbeides mobilitetsplan i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Basert på mobilitetsplanen, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, tas inn i detaljreguleringsplanen.

## **6.6 Teknisk infrastruktur**

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20 - 1 og 20 - 2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor delfeltene før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak og tilknytning til overordnet infrastruktur.

Detaljerte tekniske planer som veg - og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt i plankartet skal være godkjent av Malvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL - forsyning (høyspent/lavspent), tele - /fibernet, avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner.

## **7. Bebyggelse og anlegg**

### **7.1 Hensyn til kulturminner**

Bebyggelse som oppføres nær gravfelt i området skal gis en avstand fra kulturminnene som ivaretar deres sammenheng med landskapet de ligger i. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **7.2 Generelt om bebyggelse og svalgangsløsninger**

Fasader og store bygningsvolum skal deles opp i mindre enheter, og harmonere med eksisterende bebyggelse. Ved plassering av bygninger skal regelmessige gløtt mot sjøen sikres.

*Boliger bør generelt ikke løses som svalgangsbygg, og svalganger bør spesielt unngås på fasader ut mot gater og plasser.*

### **7.3 Utnytting og bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som vist på plankart. Dersom ikke annet er angitt skal byggegrensen for kommunal og felles veg være 15 meter, målt fra senterlinje veg. Langs Malvikvegen skal bebyggelsens 1. etasje legges i formålsgrense mot vegen (formålsgrense=byggegrense).

I boligområdene er utnyttelse og øvrige krav angitt på plankart og i tabell 2 nedenfor. Rammer for bebyggelse i hvert felt fastsettes på bakgrunn av følgende: %BYA, maks etasjeantall, byggelinjer/ byggegrenser, og krav til uterom og parkering.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er hovedsaklig gitt som % bebygd areal av tomta (%-BYA).

Byggehøyde er angitt i maks antall etasjer over gjennomsnittlig ferdig planert terreng med 3m pr. etg. inkl. konstruksjoner for boligetasjer, tak er inkludert. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse. Ved annen takform enn flatt tak må antallet etasjer reduseres for at intensjonene i områdeplanen skal følges. Eksakte byggehøyder skal angis i detaljplaner.

%-BYA og maks. m<sup>2</sup> BRA varierer etter tomtenes beskaffenhet og hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner.

Ev. parkeringsareal helt eller delvis under bakken inngår ikke i beregningen.

Tabell 2: Krav til utnyttning, etasjetall, uteareal, parkering, avfallsløsning

Feltnavn	Maks %-BYA eller m <sup>2</sup> -BRA	Maks etasjetall	Minimum uteareal	Minimum parkering	Avfallsløsning
B1	35%	2-5	40 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 70 m <sup>2</sup> BRA. 50% som fellesareal.	1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA, inkl. gjesteparkering  Fellesløsning i kjeller.  2 plasser for sykkelparkering pr boenhet. Minst 50% av plassene skal være overdekket og skal plasseres i tilknytning til inngangsparti.	Felles nedgravd
B2	20%	2-4			
B3	35%	2-4			
B4	40%	2-5			
B5	40%	2-5			
BKB5	35%	2-4			
B7-B12	35%	4	50 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 70 m <sup>2</sup> BRA. 50% som fellesareal.	1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA, inkl. gjesteparkering. Fellesløsning i kjeller/ bakkeparkering er også mulig. 2 plasser for sykkelparkering pr boenhet.	Felles samlepunkt, nedgravd skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke.
o_BU1	35%	c +45m (gesims) c +49m (møne)	50 m <sup>2</sup> per  Elevplass, idrettsareal kan ev. medregnes som uterom		
o_BU2	25% m <sup>2</sup>	2-3			
o_BU4	0%	uteareal			
o_BU3	25%	2-3			
o_BKB4	7000m <sup>2</sup>				
BBH	20%	2	25m <sup>2</sup> per barnehageplass	Sykkelparkering: 0,5 pr årsverk og 0,15 pr barn Halvparten under tak. 0,05 sykkelvognplasser pr barn.  Minimum 2 maks 6 parkeringsplasser for bil pr årsverk.	
o_BOP1	70%	3	40 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 70 m <sup>2</sup> BRA. 50% som fellesareal.	1,0 per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA +  1,0 per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	Felles nedgravd løsning for evt boligdel
o_BOP2	35%	2-3			
BKB1	40%	c+37,0			
BKB2	50%	c+ 36,5			
BKB3	25%	2			
BS1	62%	4			
o_BS2	30%	3-4			
BS3	50%	c+ 35,5			
BS4	40%	3-4			
BAA1	20%	c +55m (møne)			
BAA2	70%	2			
o_BIA	40%	c +55m (møne)			
o_BRE/BAV	100%	2			

## **8 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg**

### **8.2 Nye boligområder (B1- B5, BKB5)**

Det tillates oppført konsentrert boligbebyggelse. Bygningsmassen skal plasseres og utformes slik at siktakser og grøntdrag mot fjorden blir tydelige. Bygningene skal ligge i byggelinje mot Malvikvegen. Bebyggelsen skal organiseres i tun. Det skal sikres gløtt fra Malvikvegen og nordover til sjøen.

Området skal gis et variert uttrykk gjennom bruk av ulike bygningsstørrelser og utforming og det skal være en miks av boligtyper i hvert felt. Det skal sikres variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen for å få et variert inntrykk i gateløpet. Hovedprinsippet for byggehøyder er at bebyggelsen skal trappes av nedover i terrenget fra 3 og 4 etasjer mot Malvikvegen til maks 2-3 etasjer mot sjøen. Mot friområde o\_GF2 skal det være rekkehusbebyggelse i maks 2 etasjer og bebyggelsen skal organiseres i rekker, slik at visuell kontakt med friområdet kan oppleves fra o\_SV1.

Høyder må avklares endelig i detaljplaner. Det tillates flatt tak og/eller saltak. Uterom kan etableres på tak, og kan da medregnes i uteromsregnskap.

I utformingen skal hensynet til eksisterende boligområder, eldre gårdsbebyggelse og gravminner vektlegges. Da deler av området er eksponert mot sjøen, skal visuell helhetsvirkning mot sjøen ivaretas ved utforming av tiltak i området. I felt B5 skal bygg like vest for tunet gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.

Parkering skal som hovedregel etableres under bakken.

Offentlig gangforbindelse mellom Seljevegen og Vikhammerløkka skal ivaretas gjennom område B4, B5 og BKB5 i detaljplaner. Ved plassering av bebyggelse i B3 skal det tas hensyn til kulturminner i H730. Eksisterende bebyggelse tillates videreført.

Det skal tilrettelegges arealer for urbant landbruk i hvert felt (B1-B5), i form av parsellhager og dyrking i fellesområdene.

*Arealene bør legges inn mot overordnet grønnstruktur så langt dette er mulig.*

#### **Håndtering av matjord innenfor felt B1, B4, B5, BKB5**

I forbindelse med detaljplan skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet, eller nyttes til nydyrking og jordforbedring på andre områder. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjord. Denne dokumentasjonen skal følge detaljplan for området.

## **8.2 Eksisterende boligområder nord for Malvikvegen**

### **Felt B7, B8, B9, B10, B11, B12**

#### **Bebyggelse og byggehøyder:**

Det kan fortettes med inntil 2 boenheter uten krav til reguleringsplan. Det tillates maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på 7,5 meter mønehøyde, 6,5 meter gesimshøyde, og krav til MUA er 50m<sup>2</sup> pr boenhet.

Ved fortetting med mer enn 2 boenheter kreves det detaljplan. For utbygging med 4 boliger eller mer er det krav om at det avsettes felles arealer til uterom. Se tabell 2 for krav til parkering, uteoppholdsareal, utnyttingsgrad og avfallsløsning. Plankrav, utredninger og dokumentasjonskrav nevnt i kapittel 7 skal oppfylles.

For felt B7 og B12 er byggegrense mot kommunal og felles veg 10 meter fra senterlinje veg.

#### **Dokumentasjon/ plankrav:**

Sol/skyggediagram som viser solforholdene på tomten og naboeiendommer før og etter utbygging skal vedlegges. Helhetsvirkning sett fra sjøen skal dokumenteres der kommunen vurderer at dette er nødvendig.

Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettingspotensialet til tomten/området. Det skal utarbeides en stedsanalyse som blant annet belyser forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold, trafiksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur. Stedsanalysen skal være en del av planforslaget. Trafikksikre løsninger skal dokumenteres. Det kan kreves at det skal opparbeides fortau og legges til rette for felles renovasjonsanlegg. Arealer som allerede er avsatt til felles lekearealer skal videreføres for lek, eller god erstatning for disse skal dokumenteres.

### **8.3 Felt B13, B14 og B15**

Eksisterende boliger kan videreføres til boligformål. Det tillates ikke oppført nye boenheter innenfor feltene. B11 skal ha adkomst via o\_BU1, som i dag.

## **9 Sentrumsformål (BS1-4)**

Området tillates benyttet til lokalsenterfunksjoner med publikumsrettet virksomhet i en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, tjenesteyting for helse og omsorg, barnehage samt annen publikumsrettet virksomhet. I BS1 skal det etableres offentlig torg på minimum 600 m<sup>2</sup> mot o\_SV2 og o\_SV3.

Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje. Bebyggelse som har fasade som grenser til Malvikvegen skal som hovedregel ha næringsvirksomhet/forretning/ kontor i første etasje. Det tillates flatt tak, saltak og pulttak, med maks mønehøyde 2 meter over gesims.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller i tilknytning til hvert tiltak. Varelevering og nedkjøring til parkeringskjellere skal ikke skje fra Malvikvegen. Uteareal for boligfunksjon kan løses på balkonger og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse og bruk på område i tilfredsstillende nærhet og med trafiksikker atkomst.

Før BS-områdene kan utvikles, må det gjennomføres flomforebyggende tiltak, jfr fellesbestemmelse 6.6. Det skal etableres fortau langs nordsiden av BS3 mot Kongshaugvegen.

## **10 Tjenesteyting**

### **10.1 Tjenesteyting sykehjem/ institusjon (o\_BOP1 og o\_BOP2)**

Området kan benyttes til allmennyttige formål som sykehjem/ institusjon, barnehage og kontorer som er åpen for allmennheten, samt omsorgsboliger. Området bør sees i sammenheng med arealene avsatt til sentrumsformål, og gis en helhetlig opparbeidelse med dette.

### **10.2 Barnehage (o\_BBH)**

Området skal benyttes til barnehageformål. Der det er nødvendig på grunn av sikkerhet kan det settes opp gjerde eller nett mot veg og tilstøtende områder. Plassering av bygg og opparbeidelse av utearealer skal hensynta gode solforhold, og skjerming mot fremherskende vindretning. Plassering av bebyggelse og trafikkarealer skal ta hensyn til gårdstun i sør (H730) og gravminner i nord (H572\_2).

Bruk og opparbeidelse av o\_BBH1 kan sees i sammenheng med felt Bolig/tjenesteyting på naboeiendommen.

Areal i nordøst skal benyttes til lek og skal ut fra hensyn til kulturminner ikke bebygges eller ha store installasjoner eller lekeapparater. Arealet skal framstå som et åpent gressareal for lek, evt med innslag av busker.

### **10.3 o\_BU1**

Område o\_BU1 kan benyttes til allmennyttig formål skole og tilhørende anlegg. Svømmehall og gymsal tillates innenfor området. Parkering skal fortrinnsvis løses under bakken.

### **10.4 Undervisning (o\_BKB4 og BU4)**

O\_BKB4 skal benyttes til tjenesteyting skole og idrettsanlegg, BU4 skal benyttes til uteareal for o\_BKB4 og o\_BU1. Skole med idrettsanlegg skal gis en helhetlig utforming. Materialbruk i fasader skal hovedsakelig være tegl/tre. Skolen skal utformes på en slik måte at deler av bygget kan benyttes til annen virksomhet utover skolens kjernevirksomhet/ sambruk (Kulturskole, bibliotek, kulturaktiviteter, tjenesteyting, organisasjoner og lag).

Skolen skal være med på bidra til stedsutvikling på Vikhammer. Ved plassering av skole skal det redegjøres for hvordan skolen bidrar til å utvikle Vikhammer som sentrumsområde.

Det skal sikres gode fysiske og visuelle sammenhenger mellom uteområdet og arealer inne i bygget. Utearealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg som kan brukes av alle i kommunen. Universell utforming skal være en viktig premis ved planleggingen av uteområdet.

Biltrafikk/ varelevering og myke trafikanter skal så langt som mulig holdes atskilt. Det skal etableres plass for trafikksikker avlevering og henting av elever. Krav til

parkeringsplasser for bil er 0,5 p-plasser pr årsverk. Krav til parkeringsplasser for sykkel er 30 plasser pr 1000m<sup>2</sup> BRA.

Parkering kan etableres i parkeringskjeller. Ved vurdering av om parkeringsdekning er tilstrekkelig, skal parkeringskapasitet i hele skole- og idrettsområdet sør for Malvikvegen sees i en sammenheng (sambruk).

### **Ved plassering av skole**

Hvis skole eller andre tiltak innenfor feltet medfører at friidrettsbane må flyttes skal den erstattes med friidrettsbane av minimum tilsvarende kvalitet og bruksmulighet innenfor samme felt. Ved bortfall av idrettsareal skal dette erstattes, enten med likt areal og kvalitet eller med økt kvalitet på anlegg.

Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen. Overvann skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt.

Utbyggingen av området kan på grunn av skrånende terreng kreve dype byggegrøper i skråningsfoten mot sør. Selv om det er kartlagt stabile løsmasser av morene må det foretas en detaljert geoteknisk kartlegging med stabilitetsberegninger for å beskrive nødvendige sikringstiltak.

Maksimalt areal: Maks BRA innenfor feltet: 7000m<sup>2</sup> til kombinert skole, ungdomshus og bibliotek. Parkeringsarealer på terreng kommer i tillegg til maks BRA ovenfor. Arealer under terreng medregnes ikke i maks BRA.

Det skal være minimum 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. elev.

Maksimal byggehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng pluss eventuell underetasje.

Rekkefølgekrav til området:

- Før det gis brukstillatelse skal det etableres fortau langs Vikhammeråsvegen innenfor arealet o\_BKB4.
- Før det gis brukstillatelse skal det sikres en offentlig gangforbindelse i retning øst-vest gjennom o\_BKB4 med cirka samme plassering som dagens gangforbindelse.
- Før det gis brukstillatelse skal det etableres trafikksikker krysningsmulighet av Vikhammeråsvegen for gående.

### **10.5 Undervisning og samfunnshus (o\_BU3)**

Området kan benyttes til undervisning (barneskole) og allmennyttig formål som samfunnshus, forsamlings-, møte- og utstillingslokaler, museum, idrett og annen kulturbasert virksomhet og eventuell kontorer tilknyttet virksomheten.

## **11 Idrettsanlegg**

### **11.1 Idrettsanlegg (o\_BIA)**

Området skal benyttes til idrett, sport og friområde. Idrettshall tillates innenfor området. Områdene skal gis en helhetlig, parkmessig opparbeidelse og en skjøtsel tilpasset bruksområdet. Parkering kan samordnes med områder for tjenesteyting og undervisning. Det skal etableres fortau langs Vikhammeråsvegen innenfor arealet o\_BIA1.

## **12 Byggeformål for kommunaltekniske anlegg**

### **12.1 Renovasjonsanlegg (o\_BRE)**

Område o\_BRE skal benyttes til renovasjonsanlegg /miljøstasjon for avfall. Nedgravde containere og containere på bakken tillates. Fri sikt i kryssområder rundt renovasjonspunktet skal ivaretas.

### **12.2 Avløpsanlegg og tilhørende anlegg (o\_BAV1 og 2)**

Område o\_BAV1 og 2 skal benyttes til pumpestasjon og tilhørende anlegg.

o\_BAV2 skal benyttes til renseanlegg. Ved detaljregulering av felt o\_BAV2 skal det vurderes mulighet for ny adkomst, langs jernbanen.

## **13 Uteopphold - Lek (f\_BLK 1-4)**

Områdene f\_BLK 1-4 skal benyttes til felles lekearealer og er lekeområder avsatt for de eksisterende boligene og opparbeides i henhold til dette. Ved fortetting i felt B7 – B14 må det enkelte prosjekt innfri krav til lekeplass innenfor egen tomt eller gjennom samarbeid knyttet til andre eiendommer.

## **14. Kombinerte områder - område bolig/forretning/kontor/tjenesteyting**

### **14.1 Annet kombinert formål, idrett, tjenesteyting og parkering (o\_BAA1) (ved idrettshallen)**

Området kan benyttes til idrett, sport, friområde, undervisning og parkering. Funksjoner skal sees i sammenheng med helhetlig utvikling av arealer sør for Malvikvegen. Idrettshall tillates innenfor området. Områdene skal gis en helhetlig, parkmessig opparbeidelse og en skjøtsel tilpasset bruksområdet. Parkering kan samordnes med områder for tjenesteyting og undervisning.

### **14.2 Annet kombinert formål, forretning, tjenesteyting sykkelhotell, og parkering (o\_BAA2)**

Området kan benyttes til sykkelhotell, og mindre handelsarealer/ kiosk, grønt og trafikale funksjoner. Ved utvikling av arealet skal det gis en helhetlig opparbeidelse i sammenheng med bussholdeplass, veg o\_SV2 og eventuell framtidig bekkeåpning, og arealet kan ha innganger fra flere sider. Taxiholdeplass og noe parkering kan tillates i området i sammenheng med o\_SV2.

### **14.3 Bolig/forretning/kontor (BKB1 og BKB2)**

Området tillates benyttet til en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og annen publikumsrettet virksomhet.

Bebyggelse som har fasade mot Malvikvegen skal som hovedregel ha næringsvirksomhet, forretning/ kontor i første etasje, minimum første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet. Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje mot sør. Det tillates saltak og pulttak, med maks mønehøyde to meter over gesims. Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger og/ eller takhager. Det skal være variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen (3 og 4 etasjer).

Bilparkering skal skje i egen parkeringskjeller i tilknytning til hvert byggeprosjekt. Parkeringskjellere skal samordnes så langt dette er mulig. Varelevering og



innkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra Malvikvegen, men fra Kongshaugvegen/ Seljevegen. Det skal etableres fortau langs Kongshaugvegen/ Seljevegen.

*Virksomhet som krever stor trafikk med mye varelevering bør unngås (f.eks dagligvare og forretninger med mye varelevering).*

#### **14.4 Bolig/tjenesteyting (BKB3)**

Området tillates benyttet til en kombinasjon av bolig og tjenesteyting/ bevertning. Adkomst og parkering til barnehage i BBH skal ivaretas gjennom området. Bruk og opparbeidelse av området bør sees i sammenheng med Barnehage (o\_BBH) på naboeiendommen.

### **15. Samferdsel og teknisk infrastruktur**

#### **15.1 Offentlig gate (o\_SV)**

Vegarealet skal inndeles i kjøreareal, rabatt og fortau/sykkelløsning i henhold til vegtype angitt av kommunens gatebruksplan. Veg- og parkeringsareal skal utføres med fast dekke.

#### **15.2 o\_SV1**

Det skal tilrettelegges for miljøgate langs Malvikvegen, mellom dagens kryss og rundkjøring. For miljøgate skal det utarbeides detaljregulering. Miljøgata skal planlegges for 30 km/t. Eventuelt gateparkering langs o\_SV1 kan tillates i samråd med Statens vegvesen. Fortau og sykkelveg skal være adskilt.

Tekniske planer for anlegg tilknyttet fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen som forvalter av fylkeskommunale veger.

#### **15.3 Fortau/ gangveg (o\_SF)**

Fortau skal opparbeides som offentlige fortau med inndeling som vist på plankartet og i kommunens gatebruksplan. Tilliggende fortau/gangveg skal ferdigstilles samtidig med kjøreveg.

#### **15.4 Gang- /sykkelveg (o\_SGG og o\_SF)**

Gang- og sykkelveger merket på plankartet, skal være offentlige og skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. Trase for O\_SGG som er vist på plankartet er retningsgivende, men kan tilpasses ved behov ved gjennomføring av tiltaket, i dialog med grunneier.

#### **15.5 Parkeringsplasser (SPA1-5)**

Plasser merket o\_SPA i plankartet skal benyttes som offentlig parkering. Plasser merket f\_SPA i plankartet er felles parkering.

- Parkeringsplass o\_SPA1 skal benyttes som parkeringsplass tilknyttet bruken av friluftsområdene.
- Parkeringsplass o\_SPA2 skal benyttes som parkeringsplass tilknyttet bruken av skole/ idrettsområdet og lokalsenteret. Parkeringshus kan tillates etablert på o\_SPA2.

- Parkeringsplass f\_SPA3 er felles parkering for boliger i B8 og offentlig virksomhet på o\_BOP1, o\_BOP2 og BS2 på vestsiden av Stasjonsvegen. (18 p-plasser).
- Parkeringsplass o\_SPA4 skal benyttes som parkeringsplass for togreisende og tilknyttet bruken av friluftsområdet og lokalsenteret.
- Parkeringsplass f\_SPA 5 er felles for en del av gangadkomsten mellom stasjonsområdet og Kongshaugvegen, for adkomst til pumpeanlegg, for oppstillingsplass for av- og pålessing til det planlagte boligområdet samt 6 parkeringsplasser som er avsatt for hyttebebyggelsen nord for jernbanen.

### **15.6 Trasé for jernbane (o\_STJ)**

Områder merket i plankartet med formålsbenevnelse o\_STJ er satt av til jernbaneformål, knyttet til drift og vedlikehold av jernbanestrekningen.

Når jernbanetrase på lang sikt flyttes sør for planområdet, er intensjonen at arealet skal omdisponeres til friområde med turveg.

### **15.7 Annen veggrunn teknisk areal (SVT)**

Innenfor arealet tillates det veg, fortau, gang- og sykkelveg.

### **15.8 o\_SV8**

Innenfor arealet tillates ny adkomstvei til o\_BAV2.

## **16 Grønnstruktur**

### **16.1 Turveg / grøntdrag (o\_GTD)**

Det skal opparbeides turveg i området . Turvegen kan gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

O\_GTD skal benyttes som tilkomst til friområdet nord for jernbanen, begrenset kjøring tillates.

### **16.2 Friområde (o\_GF1 – o\_GF7)**

Områdene skal nyttes til offentlig friområde, rekreasjons- og grøntareal med turveger og -stier. Hvert område skal fremstå som sammenhengende og enhetlig mht. overflater og materialbruk. Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk kan tillates.

Turveger, leke- og rasteplasser m.m. tillates etablert. Bebyggelse tillates ikke oppført. Der det er nødvendig på grunn av sikkerhet kan det settes opp gjerde eller nett mot veg, jernbane og tilstøtende områder. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Malvik kommune. Allmenheten skal ha gode adkomstmuligheter.

O\_GF2 skal tilrettelegges for opplevelse og aktiviteter, på en slik måte at hensyn til kulturminner i området ivaretas. I nordre del av o\_GF6 skal det tilrettelegges for at Vikhammerelva kan gjenåpnes.

## **17 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **17.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag (VFR)**

Området skal benyttes til friluftaktiviteter og bading i tilknytning friområdet langs sjøen og på Vikhammerløkka. Hensynet til friluftinteressene og badeplassene skal vektlegges.

Etter søknad kan det tillates enkle brygger/ konstruksjoner som er tilknyttet friluftsområdet (brygger for kajakk, kano og badebrygge/ stupetårn m.v). Disse skal være offentlige og tilgjengelig for allmenheten.

## **18 Landbruks-, natur- og friområder (LNF)**

Innenfor landbruksområdene kan det drives tradisjonelt jordbruk. Randsonen av skog mellom bebyggelsen idrettsområdet og Vikhammeråsen søkes bevart og bør være en ressurs for friluftsliv.

## **19 Hensynssoner**

### **19.1 Hensynssone ras- og skredfare (H310)**

Kikkleiresone i vest. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for noen tiltak i denne hensynssonen før faren for kvikkleireskred og eventuelle sikringstiltak er tilstrekkelig vurdert og gjennomført. Se fellesbestemmelser.

### **19.2 Hensynssone Flom (H320\_1)**

Før enhver utbygging i sonen skal det utvises særlig aktsomhet knyttet til flom. Nødvendige tiltak skal være utført, jfr. Fellesbestemmelse 5.6 og 21.

### **19.3 Hensynssone teknisk infrastruktur (H 410)**

Hensynssoner H410 skal sikre frie flomveger for overvann i tilknytning til grøntakser mot sjøen. Det skal ikke etableres tiltak i flomvegene som kan være til hinder for fri flomveg. Hovedledninger for teknisk infrastruktur kan legges i hensynssonen, og ved evt gravearbeider skal hensyn til disse ivaretas.

### **19.4 Bevaring Naturmiljø (H560)**

Hensikten med hensynssonen er bevaring av rikt strandberg på Vikhammerløkka. Før tillatelse til tiltak innenfor sonen kan gis, skal det dokumenteres hvordan naturtypen påvirkes av tiltaket, og hvordan naturtypen blir ivaretatt. Eventuelle byggetiltak skal vurderes i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jf. § 7.

### **19.5 Bevaring kulturmiljø (H570)**

#### **a) Vikhammerløkka (friområdet) H570\_1:**

Hensikten med hensynssonen er å sikre virkningen av de automatisk fredede kulturminnene i landskapet og sammenhengen mellom disse. Det tillates ikke nye tiltak som kan få negativ innvirkning på de automatisk fredete kulturminnene. Mindre bygningsmessige konstruksjoner med enkel fundamentering, opparbeidelse av stier, informasjonsskilt og belysning kan tillates. Før tiltak innenfor sonen kan vedtas, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet (Fylkeskommunen).

### **b) Bevaring kulturmiljø (H570\_2 og 3)**

Tunstrukturen med firkanttun skal bevares, og skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, med antikvariske verdier i behold gjennom istandsetting. Fasadene kan etter søknad endres så langt dette ikke svekker uttrykket av gårdsbruket. Det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommunen før det gjøres vedtak.

Før ombygging eller riving av bygninger vedtas, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Dersom bygninger må rives, endres vesentlig eller brenner ned skal ny bygning settes opp samme sted, og ha samme fotavtrykk, form, proporsjon og skala som den bygningen det skal erstatte/kopiere.

Regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) skal gis anledning til å uttale seg før byggetillatelse for eventuelle nybygg kan gis.

Ved fortetting bør ny bebyggelse ikke komme nærmere enn at tunene fortsatt blir fattbare, og kan oppleves og leses som viktige kulturhistoriske spor. Eksisterende vegetasjon, hageanlegg, alleer, trekker mm. skal bevares og styrkes. Mindre justeringer kan aksepteres.

### **19.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

Hensikten med hensynssonene er sikring av automatisk fredete kulturminner på Vikhammerløkka og i eksisterende boligområde B7.

Innenfor hensynssoner – båndlagt etter kulturminneloven, automatisk fredet kulturminne gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Gravminner innenfor hensynssone kulturminner er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme gjelder for en sikringszone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

## **20 Bestemmelsesområde for automatisk fredede kulturminner som skal frigis (dispensasjon) # 1-10**

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner som er merket som Bestemmelsesområde i plankartet. Den arkeologiske granskingen skal gjennomføres i sommerhalvåret. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget og kostnader av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

<b>Bestemmelsessområde</b>	<b>Askeladden ID nr</b>
#1	ID 215598
#2	ID 215592-1
#3	ID 215591
#4	ID 215595
#5	ID 215593-1
#6	ID 215597-1
#7	ID 215596-1
#8	ID 215594-1
#9	ID 216164-1
#10	ID 216165

Før anleggsstart innenfor felt B4 og B5 skal berørte automatisk fredete kulturminner jfr §21 være ferdig avklart med Riksantikvaren gjennom dispensasjonssøknad etter kulturminnelovens § 8.4.

## **21 Rekkefølgebestemmelser**

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål (eksisterende og planlagte), kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

1. Kommunaltekniske anlegg. Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkkløsninger være en del av dokumentasjonen.
2. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere.
3. Elektrisitetsforsyning og energiløsning/eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
4. Barnehager/skolekapasitet. Utbygging av boliger kan ikke starte før barnehage- og skolekapasitet er sikret, i henhold til prognoser.
5. Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet).
6. Før det gis brukstillatelse skal oppgradering og utbygging av veier og plasser være ferdigstilt i henhold til reguleringsplan/utomhusplan.
7. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.
8. I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivaretatt.
9. Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i det aktuelle byggeområdet. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent regulerings- eller utomhusplan.

10. Fortau på nordsiden av Malvikvegen forbi kombinerte områder BKB1 og BKB2 skal ferdistilles samtidig med tiltak i disse områdene.
11. Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/ 12 eller senere.
12. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i felt B1 - B5 eller BKB5 før nytt transportsystem for overvann og spillvann er etablert. Kapasitet på avløpsledninger og renseanlegg skal være sikret før nye boliger kobles på.
13. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1 - B5, og for feltene BKB1, BKB2, BKB3 og BKB5 skal miljøgate i felt o\_SV1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med godkjent regulerings- eller utomhusplan.
14. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1 - B5 og BKB5 skal friområde o\_GF2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet som sosial møteplass for alle aldersgrupper i samsvar med godkjent regulering- eller utomhusplan.
15. Før det gis igangsettingstillatelse for feltene B1 - B5 og BKB5 skal adkomstløsning fra Malvikvegen være opparbeidet. Løsningen skal være godkjent av Malvik kommune.

*For å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur innenfor området som omfattes av områderegulering for Vikhammer sentrum kan det inngås utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene bør fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtale varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.*

*Kommunen kan vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser dersom det gjennom utbyggingsavtaler sikres gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene.*