



MALVIK
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL MALVIK KOMMUNE 2018–2030

DEL 2 - Planbestemmelser og retningslinjer



27. juni 2018



1. INNLEDNING	4
2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-9)	6
2.1 GENERELLE PLANKRAV	6
2.2 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL	7
2.3 LEKEPLASSER	8
2.4 GRØNNSTRUKTUR	9
2.5 FORTETTING	9
2.6 PARKERINGSBESTEMMELSER	11
2.7 MOBILITETSPLAN OG ABC-PLANLEGGING	12
2.8 ESTETIKK OG UTFORMING	12
2.9 SKILT OG REKLAME	13
2.10 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	13
2.11 KJØPESENTER	14
2.12 VEG	14
2.13 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT OG HOLDEPLASSER	14
2.14 BYGGEGRENSE LANGS JERNBANE	14
2.15 BYGGEGRENSE LANGS SJØ OG VASSDRAG	15
2.16 HØYSPENTLINJER OG BYGGEGRENSER	15
2.17 INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALER	15
2.18 VANN OG AVLØP	15
2.19 OVERVANN	16
2.20 STØY	16
2.21 RADON	16
2.22 GRUNNFORHOLD OG GEOTEKNISKE FORHOLD	16
2.23 FORURENSET GRUNN	16
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7) (§ 11-10)	17
3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B)	17
3.2 FRITIDSBEBYGGELSE (F)	19
3.3 SENTRUMSFØRMÅL (S)	20
3.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (FT)	20
3.5 KOMBINERT FORMÅL	21
3.6 RÅSTOFFUTVINNING (R)	23
3.7 NÆRINGSBEBYGGELSE (N)	23
3.8 IDRETTSANLEGG (I)	23
3.9 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG (A)	24

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)	26
4.1 VEG	26
4.2 PARKERINGSPLASSER (P)	26
5. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)	27
5.1 GRØNNSTRUKTUR (G)	27
6. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7) (§ 11-11)	27
6.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (§ 11-7 NR.5. A.)	27
6.2 FELLESBESTEMMELSE SPREDT BEBYGGELSE (§ 11-7 NR. 5.B.)	28
6.3 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB) (§ 11-7 NR.5. B.)	28
6.4 SPREDT FRITIDSBEYGGELSE (SF) (§ 11-7 NR.5. B.)	29
6.5 SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE (SN) (§ 11-7 NR.5. B.)	29
7. SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7) (§ 11-11)	30
7.1 TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-11)	30
7.2 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	30
7.3 FRILUFTSFORMÅL (FRI)	30
7.4 NATUROMRÅDE (NO)	30
7.5 FISKEOMRÅDER (FI)	30
8. HENSYNSSONER (§ 11-8)	31
8.1 NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (H110)	31
8.2 TRASÉ FOR FREMTIDIG VANN- OG AVLØPSLEDNINGER (H190)	31
8.3 DUMPEOMRÅDE I SJØ (H190)	31
8.4 KVIKKLEIRE (H310_1)	31
8.5 STEINSPRANG (H310_2)	31
8.6 SKYTEBANE (H360)	32
8.7 HØYSPENT (H370)	32
8.8 HENSYN LANDBRUK - KJERNEOMRÅDE JORDBRUK (H510)	32
8.9 HENSYN FRILUFTSLIV (H530)	32
8.10 HENSYN GRØNNSTRUKTUR - NÆRTUOMRÅDER OG TURDRAG (H540)	33
8.11 BÅNDLEGGINGSSONE HEVILLEN NATURRESERVAT (H720)	33
8.12 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (H730)	33
8.13 BÅNDLEGGINGSSONE VERNA VASSDRAG (H740)	33
8.14 GJENNOMFØRINGSSONE VIKHAMMER (H810_2)	34
8.15 GJENNOMFØRINGSSONE IKAP - NYE SVEBERG (H810_4)	35
8.16 GJENNOMFØRINGSSONE – NY VEGLØSNING TIL STORMYRA/STJØRDAL (H810_6)	36
8.17 GJENNOMFØRINGSSONE – STAV HANDELS- OG NÆRINGSPARK – BRANNLIA PUKKVERK (H810_7)	36

8.18	VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDENDE REGULERINGSPLAN (H910_201205)	37
8.19	VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDENDE REGULERINGSPLAN (H910_201307)	37

1. Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 ([LOV 2008-06-27 nr 71](#)) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Formål som er brukt i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 3 til 7 og følger av pbl:

§ 11-7 nr. 1. Bebyggelse og anlegg	>	Kap. 3
§ 11-7 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	>	Kap. 4
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur	>	Kap. 5
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv	>	Kap. 6
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	>	Kap. 7

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på Del 3 - Arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som eksisterende (lysere nyanse) eller framtidig (mørkere nyanse). I denne planen vises eksisterende arealformål, utbygde områder og de områder der formålet er vedtatt gjennom reguleringsplan. De områder som foreslås gjennom denne revisjonen eller videreføres fra tidligere arealplan, vises som framtidig arealformål.

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker eventuelt tas i bruk og utvikles videre. Hensynssonene er delt inn i seks hovedkategorier med 1-8 spesifikke hensyn. De hensynssonene som er brukt i denne planen står i kappittel 8.

Til hvert arealformål og hensynssone skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjer angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

- 1) De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.
 - a) *Retningslinjene vises med bokstaver, kursiv og mindre skrift.*

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som det framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Del 1 - Planbeskrivelsen).

Kommunen kan gi bestemmelser og retningslinjer for spesifikke områder som på plankartet er vist med arealformål eller hensynssone (kappittel 3-8), eller gi generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder for bestemte og overordnede forhold uavhengig av arealformål og hensynssone. De generelle bestemmelsene og retningslinjene er samlet i kappittel 2.

Alle dokumenter i planen kan ses og lastes ned på kommunens hjemmeside, <https://www.malvik.kommune.no/kommuneplanens-areadel-2018-2030.464726.no.html>

Forkortelser:

B1-29	Nummerering av boligområder i kommunen
BYA	Bebygd areal for en tomt eller byggeområde, angitt i % eller m ² og viser hvor stor del av tomtens areal som kan bebygges inkludert parkering, jf TEK/Grad av utnytting
BRA	Bruksarealet for bebyggelse på en tomt, jf TEK/Grad av utnytting
dB	Desibel, støymålingsenhet
Ld	Gjennomsnittlige støybelastning over virksomhetens driftstid
Lden	Gjennomsnittlige støybelastning over et år (årsmiddelerverdi, dag-kveld-natt)
L5AF	For støyberegninger: nivå målt med tidskonstant "fast" på 125 ms som overskrides av 5 % av <i>hendelsene</i> i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser
MUA	Minste uteoppholdsareal. Areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten, som ikke er avsatt til adkomst og parkering
SV	Samleveger; veger fra hovedveger og inn i boligområder
TEK	Teknisk forskrift; angir tekniske krav til byggverk, detaljering av plan- og bygningsloven

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)

2.1 Generelle plankrav

- 1) I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt. Barn- og unges interesser og rettigheter skal ivaretas i planprosessen og i planen. Barns bruk av, og bevegelser i området (stier, snarveier) skal utredes og tas hensyn til. Kartleggingen skal dokumenteres og være en del av planbeskrivelsen.
- 2) Ved utbygging av 3 eller flere boenheter kreves det reguleringsplan. For mostadmark gjelder egne bestemmelser, se 6.3, 6.4 og 6.5.
- 3) Kommunen kan kreve at utbyggingstiltak som har prinsipiell betydning og/eller får betydelig høyere utnytting, skal behandles som reguleringsplan.
- 4) I detaljreguleringsplaner skal tilhørende gatetun, tilgrensende gateparseller eller offentlig 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.
- 5) Reguleringsplanarbeid skal følge veilederen "Bedre planlegging - færre farer" fra Det kriminalitetsforebyggende råd. Vurderingene og foreslåtte tiltak skal framgå av planbeskrivelsen.
- 6) Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Diagrammet skal vise vår- og høstjevndøgn, 20. mai og 20. august ved tidspunktene kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg.
- 7) Krav til vurderinger og dokumentasjon i plansaker følger av bestemmelser og retningslinjer i dette dokumentet, blant annet:
 - Mobilitetsplan
 - Fortettingspotensialet
 - Arealregnskap; angivelse av antall boenheter/bygg/anlegg og størrelse, utearealer (privat, felles), lekearealer, møteplasser
 - Ivaretagelsen av universell utforming
 - Adkomst
 - Trafikksikkerhet
 - Parkeringsregnskap
 - Kulturminner og -miljø
 - Støyforhold
 - Grunnforhold
 - Virkningen av tiltaket for nærområdet/-miljøet
 - Sosial infrastruktur (skole/barnehage)
 - Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)
 - Utbyggingsavtale
 - Illustrasjoner
 - Tiltaket knyttet til gjeldende krav til konsekvensutredning
 - Snarveger og gang-sykkelforbindelser
 - Kollektivtransport

Oversikten er ikke uttømmende.

- 8) Ved etablering av ny virksomhet eller endringer i eksisterende virksomheter som kan avgi støy eller annen forurensning, skal tiltakshaver avklare om det kreves utslippstillatelse. Dette skal gjøres før utarbeidelse av plan.
- 9) Gjeldende retningslinjer og veiledere for planlegging og utbygging fra ansvarlig fagmyndighet skal legges til grunn for faglige utredninger og planleggingen.
 - a) *Kartlegging av barns bevegelser og bruk av områder bør følge metodikken Barnetråkkregistrering.*
 - b) *Avstanden mellom boligblokker bør være minimum 1,5 ganger bygningens gjennomsnittelige gesimshøyde (1:1,5).*

2.2 Minste uteoppholdsareal

- 1) Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til adkomst og parkering. MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.
- 2) 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.
- 3) I alle plansaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt. Kommunen kan kreve at det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt i byggesaker.
- 4) Kvalitetskrav:
 - Skal ha gode solforhold og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk
 - Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden
 - Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med
 - Privat og felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende og ligge i tilknytning til boenhetene
- 5) Minst 2/3 av uteoppholdsareal skal være på terrengnivå, resterende kan løses på veranda, takterrasse etc.
- 6) Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.
 - a) *Deler av fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg. Dette må avklares gjennom en reguleringsplanprosess.*

2.3 Lekeplasser

1) Størrelseskrav:

Lekeklass type	Areal totalt per boenhet	Min. areal per boenhet	Min areal totalt	Betjene antall boenheter	Gangavstand fra boenhet
Småbarnslekeklass	Minst 25 m ² opparbeidet lekeklass per bolig	5 m ²	150 m ²	Maks 30	Maks 50 m
Nærlekeklass		10 m ²	1500 m ² 1)	Maks 150	Maks 150 m
Strøkslekeklass		10 m ²	5000 m ² 2)	Maks 500	Maks 500 m

Kilde: NIBR plankrav til arealer og avstander til bolig.

- 1) Kan deles i mindre enheter; hver på minst 500 m²
 2) Kan deles i mindre enheter; hver på minst 2 500 m²

- 2) Det stilles krav om felles lekeklass ved utbygging av 4 eller flere boenheter, men ikke ved etablering av seniorboliger.
- 3) Alle felles uterom skal inneholde en eller flere småbarnslekeplasser. I felles uterom på 1000m² eller mer skal det i tillegg til småbarnslekepass etableres en eller flere nærlekeplasser.

Strøkslekeklass bør være tilgjengelig i alle nærområder og bør primært lokaliseres på offentlige friareal. Strøkslekeklass kan likevel kreves som en del av større felles uterom i store feltutbygginger.

4) Kvalitetskrav:

- Lekeplasser og friområder skal sikres sentral plassering og være lett og trafikkikkert tilgjengelig for alle brukerne.
- Lekeplasser skal avsettes før boliger og veger plasseres.
- Lekeplasser skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot støy og annen forurensning, sterk vind og trafikk.
- Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden.
- Lekeplassene skal også ha funksjon som sosial møteplass.
- Lekeplasser skal følge prinsippet om universell utforming iht. enhver tid gjeldende regelverk, jf. TEK.
- Lekeplasser bør legges i tilknytning til turdrag, stier eller andre grøntområder.
- Naturlig vegetasjon skal sikres og tas vare på som en del av anlegget.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan før brukstilatelse for bolig gis.
- Lekeplassene skal utformes slik at det er mulighet for vinterbruk.

5) Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.

6) Småbarnslekeklass skal opparbeides med innhold hovedsaklig tilpasset barn i barnehagealder. Det skal alltid etableres sittegruppe i tilknytning til «småbarnslekeklass».

Eksempler på apparater på småbarnslekeklass er sandkasse, huske, sklie, små lekehus, vipper, lekedyr, karuseller, tunneller ol.

7) Nærlekeklass skal opparbeides hovedsaklig for barn i barneskolealder, men skal også være tilpasset yngre barn.

Eksempler på apparater på nærlekeplass er huske som kombinerer vippe-, svinge- og/eller roterende bevegelser, huske med stor svingadius, klatreborg, hinderløype, turnstativer, karusell, taubane, klatretårn med sklie, vann.

- 8) Strøkslekeplass skal kombinere funksjoner fra nærlekeplass, samt ha apparater for plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater for de yngste barna. Det skal tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at voksne også kan delta i aktiviteten.

Eksempler på apparater er alle apparater nevnt under 7) nærlekeplass, plasser for ballspill, skatepark, sykkelløype.

2.4 Grønnstruktur

- 1) I nye utbyggingsområder skal minste bredde på regulert hovedgrøntdrag være 50 meter.

2.5 Fortetting

- 1) Med fortetting menes økt antall boenheter innenfor et område. Fortettingen bør ikke medføre vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skygge-forhold og utsikt.
- 2) Fortetting tillates innenfor boligområdene B1-10, 13-18, 20-29.
- 3) Ved fortetting med 3 eller flere boenheter kreves det reguleringsplan.
- 4) Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettpotensialet til tomten/området. Det skal utarbeides en stedsanalyse som blant annet ser på 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.
- 5) Fortettingssoner:
Sone A: Fortetting/omforming innenfor definert [sentrumsformål](#) på Vikhammer og i Hommelvik.
Sone B: Fortetting i tettbygde områder; områder/tomter med direkte adkomst fra hovedveg eller samleveg. Boligområde B 1-10, 20-28.
Sone C: Villahagefortetting i tettbygde områder for boligområdene B 13-18, B25 og B29.

Sone	Bolig- type	Bygge- høyde	Utnyttelses- grad, inntil *	MUA per boenhet **	Parkerings- krav bil per boenhet ***	Avfalls- løsning	Plankrav
A	Flerbruks- enheter/ leiligheter	3-6 etg.	% BYA = 40 %	40 m ² hvorav min. 50% i felles- løsning	1, felles- løsning i kjeller	Felles nedgravd	Regulerings- plan
B	Småhus- bebyggelse , kjede, flermanns- bolig, tun- struktur	2-4 etg., inkl. sokkel og loft	% BYA = 35 %	80 m ² hvorav min. 25% i felles- løsning ved 4 eller flere boenheter	1,5, fortrinns-vis i felles- løsning/ kjeller	Felles nedgravd	Regulerings- plan
C	Enebolig/ 2-manns- bolig	gjeldende plan 2-3 etg. dersom ikke regulert	% BYA = 35%	150 m ²	1,5	Felles nedgravd og samle- punkt skal vurderes. Private dunker kan tillates	Plankrav for ikkeregulerte områder

*% BYA = tillatt bebygd areal etter TEK/Grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.

** Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.

*** parkeringskrav for sykkel se 2.7 Parkeringsbestemmelser

6) Fortetting uten krav til reguleringsplan:

Ved fortetting uten krav til reguleringsplan gjelder følgende tabell for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse (B1-10, B20-24 og B26-28). Tabellen gjelder ikke i områder hvor reguleringsplan er nyere enn 20.06.2011 eller i områder hvor grad av utnytting er regulert høyere enn 35 % BYA.

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	Grad av utnytting, inntil	MUA per boenhet	Parkeringskrav bil per boenhet *
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 35 %	80 m ²	1,5

* 15 m² legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnytting

2.6 Parkeringsbestemmelser

1) Krav:

Formål	Bil *	Sykkel – min.	Per
Bolig	0,5 – 2	1	<55 m ² BRA
Bolig	1 – 2	2	55-100 m ² BRA
Bolig	1 – 2	3	>100 m ² BRA
Forretning	1	2	100 m ² BRA
Kontor	1	2	100 m ² BRA
Industri/ lager	1	1	100 m ² BRA
Forsamlings- /konferanselokaler	5	10	100 m ² BRA
Hotell/ overnattingssteder	0,5	0,5	gjesterom
Serveringssteder	3	7	100 m ² BRA
Barnehager	6	2,0	avdeling
Skole (grunnskole)	5	5	10. årsverk
Bo- og servicesenter (sykehjem)	2	1	10. seng
Treningsstudio	2	2	100 m ² BRA

* Parkeringskrav for bil ved fortetting se tabeller om fortetting.

- 2) Ved bruksendring eller økt antall bruksenheter kreves det bil- og sykkelparkeringsplasser jf. tabellen.
- 3) Kommunen kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis legges annet sted i rimelig nærhet med tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særlige grunner.
- 4) Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede, dog ikke mindre enn 1 plass. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal plasseres så nære hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter.
- 5) Ved alle plansaker, og byggesaker som medfører bruksendring eller økt antall bruksenheter, skal det følge med et parkeringsregnskap. Plassering av parkeringsplassene skal framgå av utomhusplan.
- 6) Det skal legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger.

2.7 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

1) Mobilitetsplan:

Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Kravet skal også dekke søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på /vurdering av:

- Antall ansatte
- Besøksintensitet
- Omfang av vareleveranse og eventuelt godstransport. All transport inn og ut av virksomheten (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport)
- Fordeling av transporten gjennom døgnet.
- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
- Tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling

Konsekvensutredning skal alltid inneholde mobilitetsplan.

2) ABC-planlegging skal legges til grunn ved lokalisering av virksomheter: Næringskategorier (over logistikk, lokalisering, størrelse, transportbehov og bilavhengighet med mer).

Bedrift	Kriteria	Lokaliseres	Eksempler
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og lav bil- og godsavhengighet.	- innenfor sentrumsområdene Hommelvik, Sveberg og Vikhammer	Skoler, barnehager, kommuneadministrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, dagligvarebutikker, konsulenter, kontor- og servicebedrifter
B	Moderat arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og moderat bil- og godsavhengighet.	- i tilgrensende sentrumsområder til Hommelvik, Sveberg og Vikhammer	Hommelvik Jernvare, Hommelvik autosenter, Torp ridesenter, Vikhammer Camping
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og høy bil- og godsavhengighet.	- i nærhet og med god tilknytning til E6. Havnerelatert virksomhet knyttes til Muruvik Havn	Plasskrevende næring, som f.eks industri og lager

2.8 Estetikk og utforming

1) I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

- 2) Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning.
- 3) Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak, skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.
 - a) *Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse skal underordne seg området topografiske særpreg, og skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle byggeskikken.*

2.9 Skilt og reklame

- 1) All skilting og reklame skal vurderes. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at beskrivelse av skilting skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- 2) Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID- master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.
- 3) Plassering og utforming av skilt og reklame skal følge prinsippet om universell utforming.
- 4) Skilt eller reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn ¼ -del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles og ensartet skilt.
- 5) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun under spesielle forutsetninger, og da med lukket front.
- 6) Det tillates bare skilt og reklame for egen virksomhet og produkter. Reklame skal være underordnet i forhold til virksomhetens navn/ logo. I vinduer tillates bare firmanavn eller logo.
- 7) Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

2.10 Kulturminner og kulturmiljø

- 1) Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved plansaker skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- 2) Kommunen kan etter byggesaksforskriften § 19 gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.
 - a) *Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner med mer, bør vurderes bevart. Antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.*

2.11 Kjøpesenter

- 1) Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides innenfor sentrumsområdene i kommunen.
- 2) Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre skal legges til grunn ved etablering av kjøpesenter.
- 3) Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1300 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentrumsområdene.

2.12 Veg

- 1) Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg, og gang- og sykkelløsninger skal håndbøkene «Vei og gateutforming N100» og «Vegbygging N200», eller nyere vesjoner, legges til grunn.
- 2) Det anbefales kun én avkjørsel per boligtomt.
- 3) Ved alle vegprosjekter skal det vurderes:
 - behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt, fortau og snøopplag
 - mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnestrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, bekker med mer). Vurderingene skal følge saken.
- 4) Alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau.

a) Samleveger

Samlevegene går fra boligfelt og fram til sentra i tettstedene, skoler, hovedveger etc.

2.13 Kollektivknutepunkt og holdeplasser

- 1) Stoppesteder for buss og bane skal utformes i henhold til krav om universell utforming.
 - 2) For alle bussholdeplasser skal det avsettes plass for leskur. Det skal settes av areal til sykkelparkering ved alle bussholdeplasser. Ved kollektivknutepunkt skal det avsettes areal for doble leskur og sykkelparkering under tak.
 - 3) Det skal vurderes behov for innfartsparkering ved etablering av nye holdeplasser.
 - 4) Det skal tilrettelegges for sanntidsinformasjon ved holdeplasser langs kollektivaksene.
- a) Det bør vurderes etablering av trådløst nettverk, langtidsparkering/-parkering over natten og ladestasjoner for elbiler ved kollektivknutepunkt og innfartsparkering.*

2.14 Byggegrense langs jernbane

- 1) Der hvor det i byggeområder ikke er et klart naturlig hinder mot jernbanesporet, må det sikres med sikringsgjerde.

2.15 Byggegrense langs sjø og vassdrag

- 1) Med sjø menes saltvann. Med vassdrag forstås i bestemmelsene vann, elvestrekninger, bekker, innsjøer og dammer med tilhørende kantsone som har naturlig tilsig.
- 2) Innenfor LNF-området tillates ikke ny bebyggelse nærmere sjøen (saltvann) enn 100 meter.
Der det i reguleringsplan for tettbygde strøk ikke er angitt byggegrense mot sjøen, skal bebyggelse og oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand.
- 3) Det fastsettes byggeforbudssone på 100 meter langs vassdrag i LNF-områder. Det kan likevel innenfor byggeforbudssonen tillates etablering av ny bebyggelse/tiltak til allmennyttige formål 50 meter fra vassdraget.

I byggeområder gjelder 30 meter. Byggeforbudssone langs det vernede vassdraget Homla er 100 meter, se punktet Båndleggingssone verna vassdrag (H740). I Hommelvik sentrum gjelder områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum, planID 201205.

Eventuell etablering av ny bebyggelse/tiltak ved og rundt Foldsjøen må skje over kote 210.55 pga. isgang/høy vannstand.

Innenfor byggeforbudssonen tillates ikke iverksatt tiltak, herunder bekkelukking. Nødvendige tiltak for å sikre og ivareta vann- og naturmiljøet vil kunne tillates etter vurdering av fagmyndighet.

- 4) Ved etableringer innenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal det gjennomføres en vurdering av flomrisiko og havnivåstigning.

2.16 Høyspentlinjer og byggegrenser

- 1) Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider anbefalte verdier jf. veiledning fra Statens Strålevern.
 - a) Når gater rehabiliteres, eller det gjennomføres fortetting eller utbygging i området, bør luftlinjer (høyspent/lavspent/tele/fiber) legges i jordkabel.

2.17 Innhold i utbyggingsavtaler

- 1) Utbyggingsavtale kan benyttes dersom det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, og kommunens handlings- og økonomiplan. Utbyggingsavtalen kan blant annet omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig/vedtatt teknisk/grønn infrastruktur. Utbyggingsavtalen kan også omhandle antall boliger, type og utforming av boliger.
(jf plan- og bygningsloven § 17-2, og kommunens [forutsigbarhetsvedtak](#))

2.18 Vann og avløp

- 1) Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved behandling og gjennomføring av offentlig ledningsnett.

2.19 Overvann

- 1) Håndtering av overvann skal løses lokalt, eventuelt ved fordrøyning. Rent overvann skal fortrinnsvis benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselment i bomiljøet, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme naturmangfold. Ved reguleringsplan og søknad om bygge- og anleggstiltak, skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.

2.20 Støy

- 1) Støybelastningen fra tiltak og/eller virksomheter skal midles over driftstid eller Lden. For grenseverdier vises det til gjeldende lover og retningslinjer.
- 2) Der boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres.
- 3) Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- 4) Gjeldene retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved nye tiltak.

2.21 Radon

- 1) Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jf. TEK.
- 2) Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Avbøtende tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

2.22 Grunnforhold og geotekniske forhold

- 1) Dokumentasjon på den geotekniske sikkerheten for et område, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene, skal foreligge ved all utbygging.
- 2) All utbygging under marin grense (150 -200 moh) må vurderes i forhold til kvikkleire. Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.
- 3) Ved regulering i sjønære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt i forhold til stormflo og forventet havnivåstigning for området.
- 4) Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt, jf. TEK og fagmyndighetens til enhver tids gjeldende retningslinjer. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom.

2.23 Forurenset grunn

- 1) I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning i grunn skal Forurensningsforskriften legges til grunn for alle plan- og byggesaker.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 11-7) (§ 11-10)

3.1 Boligbebyggelse (B)

1) Tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse.

Følgende tabell gjelder for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse (B1-29). Tabellen gjelder ikke i områder hvor reguleringsplanen er nyere enn 20.juni 2011 eller i områder hvor grad av utnyttning er regulert høyere enn 30% BYA. Ved fortetting gjelder bestemmelse 2.6. For parkeringsbestemmelser se punkt 2.7.

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	Grad av utnyttning, inntil	MUA per boenhet
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 30 %	150 m ²

* 15 m² legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnyttning

2) Definisjon på enebolig med sekundærleilighet:

Enebolig med sekundærleilighet er en bolig med to boenheter der den minste boenheten ikke overstiger 60 m² bruksareal (BRA) og ikke utgjør mer enn 50% av bruksarealet til hovedenheten.

3) Garasjer i områder avsatt til boligebyggelse:

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.

4) **B26 - Sakslund terrasse**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
 - trafiksikkerhet
 - kartlegge dagens bruk av grønstrukturen
 - grønstruktur og adkomst til fremtidig Malviksti
- Listen er ikke uttømmende.

5) **B27 - Foten**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- adkomst til området
 - adkomst til tilgrensende fremtidig boligområde
 - tomteinndeling
 - hensynet til tilgrensende grønstruktur og adkomst inn til dette området
- Listen er ikke uttømmende

6) **B28 – Bjørklia**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling

Listen er ikke uttømmende.

7) **B29 - Smiskaret**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- gangforbindelse langs adkomstveg
- tomteinndeling

Listen er ikke uttømmende.

8) **B30 – Aunet**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle plankrav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
- Trafikksikkerhet
- Vurdering av skredfare og kvikkleier

Listen er ikke uttømmende.

9) **B31 og B32 – Kvegjardsplassen**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Det tillates tomter på maksimalt 1000 m². bestemmelse 3.1, punkt 1) skal legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

Punkt 2.1 generelle plankrav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
- Adkomst og avkjørsel
- Trafikksikkerhet
- Støy
- Kulturminner
- Skoleveg
- Teknisk infrastruktur
- Vurdere behov for gang- og sykkelløsning
- Geoteknisk vurdering

Listen er ikke uttømmende.

10) **B33 – Malvikbakk økolandsby**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle plankrav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Fordeling mellom bolig og LNF
 - Trafikksikkerhet
 - Adkomst til området
 - Geoteknisk vurdering
 - Bekkeåpning
 - Teknisk infrastruktur
- Listen er ikke uttømmende.

11) **B34 – Rota**

Det stilles krav til reguleringsplan for området. Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
 - Adkomst
 - Trafikksikkerhet
 - Støy
 - Teknisk infrastruktur
 - Vurdering av snøskredfare
- Listen er ikke uttømmende.

12) **B35 – Karlsruyst gård**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle planpraksis gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
 - Adkomst
 - Trafikksikkerhet
 - Støy
 - Naturmangfold
 - Kulturminner
 - Tilrettelegging som nærturområde
 - Skoleveg
 - Teknisk infrastruktur
 - Gang- og sykkelløsning.
- Listen er ikke uttømmende.

3.2 Fritidsbebyggelse (F)

1) **F1 - Kolonihage Herjuan**

Området skal benyttes til kolonihage med tilhørende parseller. Det tillates tomter på maksimalt 300m². Maksimalt tillat BYA=50m².

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- plassering av bebyggelse i forhold til landbruksjorda

- tomteinndeling
 - parkering
 - byggegrense til vassdrag
- Listen er ikke uttømmende.

2) **F2 – Jøssåstjønn**

Det tillates tomter på maksimalt 500m². Maksimalt tillatt BYA=80m². I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etg. på inntill BYA=30m².

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
 - Grønnstruktur og stier
 - Parkering til allmenheten
 - Byggegrense mot vassdrag
 - Naturmangfold
- Listen er ikke uttømmende.

3.3 Sentrumsformål (S)

1) **S1 - Vikhammer:**

- Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.
- Videreutviklingen av sentrumsområdet skal avklares gjennom plan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se punktet [Gjennomføringszone Vikhammer \(H810 2\)](#).
- Innenfor sentrumsformålet skal boligfortetting skje iht. sone A, Fortetting.

2) **S2 - Sveberg:**

- Sentrumsformålet omfatter forretning og tjenesteyting. Innenfor sentrumsområdet åpnes det ikke for boligbebyggelse.

3) **S3 - Hommelvik:**

De delene av Hommelvik sentrum som ikke er en del av områdeplanen for Hommelvik sentrum, er avsatt til sentrumsformål. Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.

3.4 Fritids- og turistformål (FT)

- 1) Utvidelse av campingplasser kan ikke skje uten at det utarbeides reguleringsplan.
- 2) Spikertelt tillates ikke. Med spikertelt menes tilbygg til campingvogner, innkledning av campingvogner og frittstående konstruksjoner.
- 3) Platter/terrasser i tilknytning til campingvogn godkjennes inntil en størrelse på 15 m² når plassert på terreng.
- 4) Tilknytning av campingområder til kommunalt ledningsnett tillates bare på steder der vogner er oppstilt på godkjent campingplass, der eier av campingplassen er VA-abonnent og vannforbruket blir målt over vannmåler.

Dette gjelder også tilknytning til privat anlegg som er tilknyttet kommunalt nett.

3.5 Kombinert formål

1) **NF2 – Nærings- og forretningsområdet Storsand-Vulu østre:**

I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring.

Kjøpesenter slik det er definert i "Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre" inngår ikke i formålet.

Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
- nærings sammensetninger, drøftet i forhold til handels- og lokaliseringsanalysen
- grønnstrukturer, sti og bekke drag
- adkomstforhold til/fra E6 og ny veiforbindelse til næringsområdet fra Reitankrysset
- gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning
- erstatningsareal for dyrka og dyrkbar mark
- "nødutgang" for vilt
- vann og avløp
- trafikk sikkerhet

Listen er ikke uttømmende.

Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

Det må gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- Jordbruk
- Naturmangfold
- Friluftsliv og rekreasjon
- Vannressurser – nedslagsfelt
- Topografi/omfattende terrengbearbeiding
- Sikker vannleveranse
- ROS
- Adkomst
- Belastning på Svebergkrysset
- Økonomi

Listen er ikke uttømmende.

Reguleringsplanen må vise løsninger med avbøtende tiltak med utgangspunkt i konsekvensutredningen.

Reguleringsplanen for ny E6 må være vedtatt før det kan vedtas en reguleringsplan for dette området.

Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstillende rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatingsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark.

3.6 Råstoffutvinning (R)

1) R2 - Masseuttak Vollan

Det stilles krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal omhandle dette området og området på Vollan avsatt til deponi (se bestemmelse 3.9. nr. 4)

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- plan for etappevis uttak av steinmasser
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til vassdragene i området
- påvirkning av beiteområde
- friluftsliv
- hensynet til skileikområde og parkeringsplassen
- trafiksikkerhet
- driftstider
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring av de ulike etappene og hele bruddet

Listen er ikke uttømmende.

Uttaket av masser skal gjøres etappe vis, det vil si at første etappe skal ferdigstilles før neste etappe kan påbegynnes. Uttaket skal gjennomføres på en slik måte at det er mulig å avslutte steinbruddet etappevis.

Etter ferdigstilling av bruddet skal arealet tilbakeføres til LNF-formål.

3.7 Næringsbebyggelse (N)

1) N2 - Muruvik Havn:

Før ny virksomhet etableres på Muruvik havn skal ny veg være bygd i henhold til reguleringsplanen.

2) N4 - IKAP-Nye Sveberg

Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift i ABC-planleggingsmodellen, det vil si arealkrevende virksomheter jf IKAP.

Tillatt parkeringsdekning settes til maksimalt 1,0 plass per 100 m².

Det stilles krav til områderegulering, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se [Gjennomføringssone IKAP-Nye Sveberg \(H810 4\)](#).

3.8 Idrettsanlegg (I)

1) I1 – Skileik

Innenfor området tillates det etablert skileik. Skileikområdet skal utformes på en slik måte at det kan benyttes til landbruksformål utenom vintersesongen.

2) Jord- og skogloven skal gjelde innenfor området, jf Skogloven § 2 og Jordloven § 2.

- 3) Det settes krav om reguleringsplan ved ny eller endring av eksisterende virksomhet.

3.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (A)

1) A1 - Travbane

Det stilles krav til reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

- Geoteknisk dokumentasjon for områdestabilitet og bæreevne
- Hensynet til vassdrag og avrenning
- Flomsikring
- Stabilisering/plastring av Vikhammerelva
- Hensynet til ørreten
- Vann og avløp
- Erstatningsareal for dyrka og dyrkbar mark
- Jordflytting
- Plassering av trenerstaller
- Parkering
- Adkomst
- Trafikksikkerhet
- Trasé for kommunal veg
- Avstand til E6
- Kulturminner
- Naturmangfold
- Støy

Listen er ikke uttømmende.

Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark.

Arealet må konsekvensutredes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- jordbruk
- naturmangfold
- vannressurser
- adkomst
- kulturminner

Listen er ikke uttømmende.

Reguleringsplanen må vise løsninger for avbøtende tiltak.

2) A2 - Deponi for rene masser – Verkland

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- trafiksikkerhet
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til rødlistearter
- driftstider
- behov for gang-sykkelløsning langs Forbordvegen
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring

Listen er ikke uttømmende.

Endelig avgrensning skal avgjøres i reguleringsplanen.

Arealet skal tilbakeføres til landbruksjord.

3) **A3 - Deponi for rene masser – Sjøvold**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til tilgrensende hytteområde
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til landbruksjord etter endt oppfylling.

4) **A4 - Deponi for rene masser – Vollan**

Det stilles krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal omhandle dette området og området på Vollan avsatt til råstoffutvinning (se bestemmelse 3.6. nr. 1).

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til vassdragene i området
- påvirkning av beiteområde
- friluftsliv
- hensynet til skiløype

- hensynet til skileikområde og parkeringsplassen
- trafiksikkerhet
- driftstider
- størrelse på deponiet
- Jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til landbruksjord etter endt oppfylling.

5) **A5 - Deponi for rene masser – Buås**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- parkeringsplass til allmenn bruk
- plan for etappevis oppfylling
- naturmangfold
- støy og støv
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til landbruksjord etter endt oppfylling.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

4.1 Veg

- 1) Gang- og sykkelvegen mellom Hommelvik og Sveberg skal bygges slik at det blir separat felt for gående og syklende.

4.2 Parkeringsplasser (P)

1) **P1 - Parkering Vollan**

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

2) **P2 - Parkering Jervskogen sør**

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

a) Innfartsparkering:

- Det bør etableres ladestasjon for el-biler.
- Deler av parkeringsplassene bør tilrettelegges for langtidsparkering / parkering over natten.

5. Grønnstruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

5.1 Grønnstruktur (G)

- 1) Områder for grønnstruktur skal ha et naturlig preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for naturmangfold, skal tas vare på.
- 2) Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablere beplantning.
- 3) Det skal sikres god sammenhengende kontakt innenfor og mellom grøntområdene, spesielt mellom sjø og markaområder. Det skal utarbeides og utplasseres skilting og informasjon om områdene og turmulighetene.
- 4) All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.
- 5) Vegetasjonen skal være naturlig og stedegen.
- 6) Innenfor området avsatt til grønnstruktur på Midtsandtangen (G1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av rassikkerheten, grunnforhold og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken. Tiltak må søkes om og forslag til løsning må utarbeides i samråd med kommunen.

6. Landbruks, natur- og friluftsmål (§ 11-7) (§ 11-11)

6.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (§ 11-7 nr.5. a.)

- 1) Innenfor LNF-området er det forbudt med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Nye skogskoier tillates ikke.
Denne bestemmelsen er ikke til hinder for:
 - at eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse tillates oppbygd etter brann.
 - mindre vesentlig utvidelser av eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse (presiseringer for fritidsbebyggelse se [punktet 6.4](#)).
- 2) I LNF-områder kan det ikke etableres ny utbygging i konflikt med nasjonale eller regionale viktige natur- og viltområder.
- 3) Turveger skal tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser. Turveger i tettstedene er en viktig del av kommunens kommunikasjonssystem og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det skal sikres trafikksikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene.
- 4) Nærturområder, turdrag og snarveger og adkomst til disse, skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes i planlegging og opparbeiding.
- 5) Etablering av rasteplasser og gapahuker og lignende i tilknytning til turdrag og nærturområder, må omsøkes. Tiltakene skal fremme allmennhetens bruk av områdene.

- 6) Turveger og tilrettelagte tiltak for friluftsliv i LNF-områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til bruk av turvegen.
- 7) Kulturlandskapspreget i LNF-områdene skal opprettholdes. Det må tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer.
- 8) Ved omdisponering av dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1

6.2 Fellesbestemmelse spredt bebyggelse (§ 11-7 nr. 5.b.)

- 1) Kulturlandspreget i områdene opprettholdes. Det tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer. For tiltak i nærheten av områder som er omtalt i Fylkesmannens prosjekt «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» og i rapporten «Kartlegging av verdifull kulturmark i Mostadmarka, Malvik» (NTNU Rapport botanisk serie 2007-3), må det vises hensyn.

6.3 Spredt boligbebyggelse (SB) (§ 11-7 nr.5. b.)

- 1) Innenfor hvert område for spredt boligbebyggelse som avsatt på arealplankartet, kan det tillates inntil 20 nye boligenheter, evt. med en sekundærleilighet per bolig, i planperioden.
- 2) For boligbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere boliger.
- 3) Det tillates tomtefradeling på maksimalt 1 000 m². Maksimalt tillatt utnyttelse er % BYA= 30%. Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal ha farge, form og volum som passer til øvrig eksisterende bebyggelse i området, for øvrig utnyttelse iht. plan- og bygningsloven.
- 4) Boliger skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 5) All boligbygging innenfor området må skje med godkjent enkeltreanseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.
- 6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.
 - a) *Boliger bør tilknyttes offentlig vann.*

6.4 Spredt fritidsbebyggelse (SF) (§ 11-7 nr.5. b.)

- 1) Innenfor hvert område for spredt fritidsbebyggelse som avsatt på arealplankartet, kan det tillates inntil 15 nye fritidshus i planperioden.
- 2) For fritidsbebyggelse kreves det detaljregulering hvis den ny etablering medfører klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere fritidsboliger.
- 3) Fritidsbebyggelse skal ha maksimal rafhøyde 3,0 meter, ha saltak og takvinkel på minimum 22 grader og maks. 33 grader. Det skal brukes naturvennlige materialer. Fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.
- 4) Såfremt forholdet til friluftssinteresser og estetiske retningslinjer er ivaretatt, kan utvidelse tillates av eksisterende fritidsbebyggelse i en etasje og til totalt BYA=80m². I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etasje på inntil BYA=30m².
- 5) Ved fremføring av vann til fritidsboligen må godkjent avløpsløsning foreligge.
- 6) Tomten skal være sikret adkomst og parkering. Adkomst skal skje via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 7) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

6.5 Spredt næringsbebyggelse (SN) (§ 11-7 nr.5. b.)

- 1) Innenfor hvert område for spredt næringsbebyggelse som avsatt på arealplankartet, kan det tillates inntil 6 spredtbygde bygg for næringsvirksomhet i planperioden.
- 2) For næringsbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes tre eller flere næringsbygg.
- 3) Etablering av ny næringsbebyggelse tillates med inntil BRA=200m².
- 4) Næringsvirksomheten skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 5) Alle næringsbygg innenfor området må ha godkjent enkeltreseauanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.
- 6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100

meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) *Næringsbebyggelsen bør tilknyttes offentlig vann.*

7. Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (§ 11-7) (§ 11-11)

7.1 Tematiske bestemmelser og retningslinjer (§ 11-11)

- 1) Tiltak (f.eks. brygger, gjerder, mudring, utfylling etc.) i sjøen, strandsonen og i/langs vassdrag som ikke er avklart gjennom plan, tillates ikke.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

- 1) Innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner skal hensynet til friluftslivet og naturmangfoldet vektlegges høyt. Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan friluftslivet og naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.

7.3 Friluftsmål (FRI)

- 1) Friområder i sjø skal ses i sammenheng med det tilgrensende grønt-/LNF-formålet på land.
- 2) I friluftsområder i sjø åpnes det ikke for båter på svai (båter som ligger i fortøyning på sjøen).
- 3) I friluftsområder i sjø tillates ikke ferdsel med motoriserte kjøretøy, med unntak av ferdsel direkte til kai/brygge/naust.
- 4) Innenfor friluftsområder skal hensynet til naturmiljøet ivaretas.
- 5) Innenfor området avsatt til friluftsmål på Midtsandtangen (FRI1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av sikkerheten og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken.

7.4 Naturområde (NO)

- 1) Innenfor områder avsatt til naturområde skal hensynet til naturmangfoldet vektlegges høyt. Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.
- 2) Av hensynet til hekking for sjøfugel er det forbud mot all ferdsel i perioden 15.april – 15. juli, innenfor området NO1 i plankartet.

7.5 Fiskeområder (FI)

- 1) Tillatelse til andre tiltak innenfor formålet må avklares med Fiskeridirektoratet.

8. 8. Hensynssoner (§ 11-8)

Sikringssoner jf. § 11-8 a) :

8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

- 1) I tilknytning til vann- og reservevannkildene Stavsjøen, Jonsvatnet, Bakktjønna, Damtjønna og Vennatjønna er det et generelt byggeforbud. Byggeforbudssonen omfatter også nedslagsfeltet for de aktuelle vannkildene.
- 2) Drikkevannskildene med nedslagsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
- 3) Bjørnmyra høydebasseng skal ivaretas som drikkevannskilde. Drikkevannskildens nedslagsfelt skal holdes fritt for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
- 4) For drikkevannet Jonsvatnet med nedslagsfelt gjelder bestemmelser og retningslinjer fra Trondheim kommune.

8.2 Trasé for fremtidig vann- og avløpsledninger (H190)

- 1) Innenfor dette området tillates det etablert vann og avløpsledninger. Tiltak innenfor dette området skal ikke komme i konflikt med framtidige vann og avløpsledninger.
Det tillates ikke ankring innenfor området.

8.3 Dumpeområde i sjø (H190)

- 1) Det foreligger et generelt forbud mot dumping i sjø, med mindre det etter søknad blir gitt tillatelse av Fylkesmannen.

Faresoner jf. § 11-8 a):

8.4 Kvikkleire (H310_1)

Områdene fra NVEs faresonekart, kvikkleirekart, er lagt til grunn.

- 1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til ansvarlig myndighet.
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se [planbestemmelsen 2.24](#).

8.5 Steinsprang (H310_2)

Områdene fra NVEs aktsomhetskart for steinsprang er lagt til grunn.

- 1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til ansvarlig myndighet.
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se [planbestemmelsen 2.24](#).

8.6 Skytebane (H360)

- 1) I områder avsatt med faresone skytebane, Venna, Ivermoen, Hønstad, skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten, med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes i forhold til eventuelle konflikter.

8.7 Høyspent (H370)

- 1) H370_1:
Byggegrense mot nord 19 m, byggegrense mot sør 16 m.
- 2) H370_2:
Byggegrense på 38 m i hver retning.

Sone med særlig angitt hensyn jf. § 11-8 c):

8.8 Hensyn landbruk - kjerneområde jordbruk (H510)

Område H510_1: Leistad-Hønstad

Område H510_2: Malvik sentrum-Smiskaret

Område H510_3: Karlsruyst-Hommelvikhøgda

- 1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes jordbruksproduksjon.
- 2) Det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler.
- 3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra kjerneområdene.

8.9 Hensyn friluftsliv (H530)

- 1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes friluftslivsinteresser.
- 2) Det er viktig å unngå å dele opp hensynssonene i flere mindre deler.
- 3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.
- 4) Utøvelsen av friluftsliv i hensynssonen skal ikke være til hinder for jord- og skogbruksdrift.

8.10 Hensyn grønnstruktur - nærturområder og turdrag (H540)

Område H540_1: Aunvåttan/Solemsvåttan

Område H540_2: Leistadåsen

Område H540_3: Stavsjøen/Vassåsen

Område H540_4: Områdene rundt Jernbanedamman

Område H540_5: Høiby dalen

Område H540_6: Hommelvikheian

Område H540_7: "Gamle Kongeveg" (mot Gjevingåsen)

Område H540_8: Svartnesset/Sveiåsen

Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien

- 1) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.

Båndleggingssone jf § 11-8 d):

8.11 Båndleggingssone Hevillen naturreservat (H720)

- 1) For forvaltningen av naturreservatet Hevillen vises det til gjeldende forskrift, vedtatt 17.12.2010.

8.12 Båndleggingssone kulturminner (H730)

Område: gravhaugene på Vikhammer Nedre, Bjørkholt og Vikhammerløkka.

- 1) Båndlagte områder omfatter områder som er vernet/fredet med hjemmel i Kulturminneloven (både automatisk fredet og vedtaksfredet). Vernede områder med sikringssone på 5 m er vist på arealplankartet.
- 2) Bygge- og anleggstiltak innenfor slike områder og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune.

8.13 Båndleggingssone verna vassdrag (H740)

- 1) Homlavassdraget er vernet i Verneplan for vassdrag. St.prp.nr.75 (2003-04) - Supplering av Verneplan for vassdrag (2005) (123/2 Homla.). Verdien bak vernet av Homla skal ivaretas.
- 2) Aktiviteten innenfor område som berøres av vern av Vikelva (Jonsvannet Ranheim) jf. Vannressursloven, reguleres etter stortingsvedtak og vedtatte rikspolitiske retningslinjer.

Gjennomføringszone jf § 11-8 e):

8.14 Gjennomføringszone Vikhammer (H810_2)

- 1) Det skal utarbeides en områderegulering for å avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor hensynssonen, jf Plan- og bygningsloven §11-9 nr.1.
- 2) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.
- 3) Det er knapphet på ledige arealer på Vikhammer. Prinsippet om fortetting og en konsentrert utbygging skal legges til grunn.
 - a) *Sentrumsinnhold:*
 - tjenesteyting (offentlig) som skole, barnehage, idrett, grønt
 - møtearenaer og offentlige (by-)rom
 - konsentrert kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring; kontorarbeidsplasser
 - konsentrert boligutbygging (eks. leilighetskonsepter, boliger på toppen av næringsbygg/forretning)
 - kollektivknutepunkt for buss og tog med parkering
 - dagligvarehandel og øvrig grunnleggende service- og handelstilbud (frisør, etc)
 - b) *Kontakten med sjøen og tilgang til den med sikt og ferdsel, prioriteres. Fylkesvegen skal ikke framstå som en barriere, alternativer skal vurderes inkludert miljøtunnel.*
 - c) *Hovedprinsipp lokalisering:*
 - nord for fylkesvegen 950: (offentlig), skole, idrett og grønt, noe boligfortetting/"avtrapping" mot eksisterende boligområder
 - sør for fylkesvegen 950: næring/kontorlokaler, boliger/leilighetskonsepter, offentlig
 - d) *Høyder:*
 - 4-6 etg sør for fv950
 - 2-6 etg nord for fv950
 - Holde lav høyde nord for fv950 slik at inn- og utsynet mellom Vikhammer og sjøen ikke reduseres, og man opprettholder og legge til rette for nær kontakt mellom stedet og sjøen. Offentlige bygg som skole og barnehage og idrettsanlegg/-baner er bygg og anlegg som det hensiktsmessig å holde lav høyde på (sammenlignet med konsentrert næring og bolig), slik at disse funksjonene på sikt bør flyttes nord for fv950.
 - på sørsiden av fv950 og opp mot den bratte Vikhammeråsen kan man bygge mer konsentrert og i høyden ut fra terrenget.
 - krysset ved Rema/Prix (dagens handelssentrum) åpne for høyere utnyttelse også nord for fv950, men ikke på bekostning av sol- og lysforholdene for tilgrensende boliger.

Oversikten er ikke uttømmende.

8.15 Gjennomføringszone IKAP - Nye Sveberg (H810_4)

- 1) Det skal utarbeides en samlet områdeplan (jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1), med utgangspunkt i H810_4, for hele næringsområdet Nye Sveberg med utdypende konsekvensutredning før det kan vurderes størrelse og utstrekning av næringsformål.

Planavgrensningen samt størrelsen på mulig næringsareal skal avklares gjennom områdeplanen.

Områdeplanen skal blant annet vise:

- Næringssammensetninger
 - Adkomst
 - Det må også gjøres en landskapsmessig vurdering av tekniske inngrep som vil ligge utenom feltet avsatt til næring.
 - Utredninger av infrastruktur, og skal omfatte aktuelle arealer i forhold til dette.
 - Planlegging i forhold til vannavrenning, også spesielt med tanke på reservedrikkevannskilden Stavsjøen.
 - Hvordan salamandere i området med trekkruter skal hensyntas, og avbøtende tiltak i forhold til dette.
 - Utbyggingens virkning på og eventuelle endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirkning på storsalamanderen
 - Grønndrag og grønne korridorer i og gjennom næringsområdet.
 - Feltundersøkelse som avdekker eventuelle berørte arter som KU datert 28.01.11 ikke omhandler.
- Listen er ikke uttømmende.

- 2) Området for næringsbebyggelse skal ikke omfatte forretning/handel og tjenesteyting.
Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift.
Tillatt parkeringsdekning i området settes til maksimalt 1 plass per 100 m² bebygd areal.
- 3) Områdeplanarbeidet skal ta utgangspunkt i konsekvensutredning Nye Sveberg datert 28.01.11.
- 4) Influensområdet i forhold til Nye Sveberg også utenfor H810_4 skal vurderes i den videre konsekvensutredningen.
- 5) Svebergkrysset må utbedres før ny virksomhet kan etableres i næringsområdet. I forbindelse med områdeplanen må løsning i forhold til fullverdig kryss her utredes. Rapporten «Trafikkvurdering lokalvegnett Malvik» skal legges til grunn (utgitt av COWI 19.04.2018).
- 6) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstillende rekkefølegkravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor

området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

8.16 Gjennomføringszone – Ny vegløsning til Stormyra/Stjørdal (H810_6)

- 1) Før det kan vurderes areal til vegformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser. Forskrift om konsekvensutredninger gir føringer for sentrale tema. Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

- a) *Noen sentrale temaer som må vurderes er:*

- naturmangfold
- friluftsliv og rekreasjon
- grunnvannsforhold
- topografi/ omfattende terrengbearbeiding
- ROS
- økonomi

Listen er ikke uttømmende.

- b) *Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak*
- c) *Vegløsningen skal fortrinnsvis skje via en tunnelløsning gjennom Malvik kommune.*

8.17 Gjennomføringszone – Stav handels- og næringspark – Brannlia pukkverk (H810_7)

- 1) Før det kan vurderes areal til næringsformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- jordbruk og skogbruk
- naturmangfold
- friluftsliv og rekreasjon
- vannressurser - nedslagsfelt
- topografi/ omfattende terrengbearbeiding
- sikker vannleveranse
- ROS
- adkomst
- økonomi
- avgrensning av området
- trafikkpåvirkning på Svebergkrysset

Listen er ikke uttømmende.

Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

- 2) *Dersom konsekvensutredningen konkluderer med at området er egnet til næringsformål, stilles det krav om felles planlegging for hele området.*
- 3) *Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.*

Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstillende rekkefølegkravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

Detaljeringszone § 11-8 f):

8.18 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201205)

- 1) Områdeplan for Hommelvik sentrum, planID 201205, gjelder for området, se punktet [Gjennomføringssone Hommelvik \(H810 3\)](#).

8.19 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201307)

- 1) Gjeldende detaljreguleringsplan for E6, Planid 201307, gjelder inntil ny plan foreligger.