



# Reguleringsplan for Hommelvik sjøside øst

---

## Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 5031 202401

Saksnummer: 2023/11129

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for attraktive, sentrumsnære boliger med tilhørende funksjoner, samt å etablere uteoppholdsareal mot Malvikstien.

### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Renovasjonsanlegg (1550)- Uteoppholdsareal (1600)
- Bolig/forretning (1801)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Parkering (2080)
- Parkeringsplasser (2082)

### Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)

- Friområde (3040)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)

- Småbåthavn (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Vannledning (H190)

### Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- # 1 Fylling i sjø
- # 2 og 3 - Parkeringskjeller

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Overflatevann

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Håndtering av overflatevannet skal i hovedsak løses lokalt. Kommunen kan sette krav til fordrøyning og påslippskontroll til kommunale ledninger.

Overvannshåndtering må dimensjoneres for å kunne ivareta økt mengde overvann som følge av klimaendringer, samt ta høyde for økte mengder med overvann på tomte på grunn av gjennomføring av tiltaket.

Forurenset overvann tillates ikke ført ut i Hommelvika.

## 2.2 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for alle bygninger, anlegg, tiltak og uteoppholdsareal innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. nødvendige og avbøtende tiltak for skjerming av støy, innendørs, ved fasader og for uteareal for boliger. Støytiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støygrenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2021, gjelder med følgende presiseringer:

- Boliger med fasade i gul støysone skal ha en stille side hvor minimum 1 soverom plasseres, og alle boliger skal ha tilgang til uterom med tilfredsstillende støynivå.
- For inntil 10% av bebyggelsen tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene som innebærer omfang, materialbruk og fargevalg.

Alle bygninger, anlegg, tiltak og uteoppholdsareal innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520.

## 2.3 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist på plankartet med piler. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav i henhold til gjeldende vegnormal.

## 2.4 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

Eventuelle midlertidige renovasjonsløsninger skal godkjennes av renovasjonsselskapet.

Teknisk plan for vann og avløp skal redegjøre for å hvordan nye tiltak med tilhørende anlegg inngår som en del av helhetlige løsninger for området, og hvordan eksisterende ledningsnett ivaretas i anleggsperioden og hvordan nye og eksisterende ledninger ivaretas i permanent situasjon.

## 2.5 Landskapsplan

Det skal utarbeides en overordnet landskapsplan som skal vise uteoppholdsareal, overvannshåndtering, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering, gangarealer og stier, snøopplag og renovasjon.

## 2.6 Plassering

Trapper, ramper, støttemurer, fyllingsfot, kan plasseres utenfor regulert byggegrense der plasseringen ikke hindrer trafikkavvikling.

For B/F, BB1 og BB2 kan støyskjermer og parkeringsplasser på mark plasseres utenfor regulert byggegrense der plasseringen ikke er til hinder for trafikkavvikling og adkomst.

## 2.7 Energi

Prosjektet skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg. Det tillates etablert solcellepanel på tak.

## 2.8 Renovasjon

Renovasjonspunkt skal opparbeides i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra renovasjonsselskapet og det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan som skal dekke hele utbyggingsområdet.

## 2.9 Parkering

Det tillates etablert inntil 0,7 biloppstillingsplasser per boenhet i kjeller.

Innenfor P1 etablert inntil 10 parkeringsplasser for handel/servicenæring med publikumsarealer eller som gjesteparkeringplasser for B/F BB1 og BB2.

Det skal etableres minimum 4 og maks 8 HC-parkering på bakken innenfor planområdet.

Det skal legges til rette for at minimum 35 % av alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

Avvik fra parkeringskrav kan godkjennes dersom kompenserende tiltak redegjøres for. Avvik skal godkjennes av kommunen før rammesøknad gis. Eksempler på kompenserende tiltak kan være:

- 1 p-plass kan erstattes med 2 stk. p-plasser for lastesykler
- 10 stk. p-plasser kan erstattes av 1 stk. delingsbil.
- Fasiliteter for sykkelreparasjon/vask

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringplasser per 70 m<sup>2</sup>. BRA eller per boenhet innenfor planområdet, derav minimum halvparten under tak. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1.a Estetikk

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse, støyskjermingstiltak og utomhusanlegg. Store bygningsflater skal deles opp med sprang i fasader, farge- og materialvalg.

Ny bebyggelse skal når det gjelder materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Hovedmaterialet i eksteriør skal være tre.

Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur med mer. Støyskjermingstiltak skal utformes med god estetikk og der det er aktuelt integreres som en del av byggets arkitektur.

#### *3.1.1.b Bebyggelsens utforming*

Bebyggelsen tillates oppført med svalgang. Det tillates flate tak.

Heis, trappehus og tekniske installasjoner på tak skal utformes i estetisk helhet med bygningen for øvrig.

#### *3.1.1.c Leilighetssammensetning*

Leilighetssammensetningen innenfor planområdet skal være innenfor følgende rammer:

- 2-roms maksimum 40 % av antall boenheter. Minimumsstørrelse 35 kvm BRA
- 3-roms maksimum 60 % av antall boenheter. Minimumsstørrelse 50 kvm BRA
- 4-roms minimum 10 % av antall boenheter. Minimumsstørrelse 75 kvm BRA
- 1-romsleiligheter maksimum 10 % av antall boenheter

#### *3.1.1.d Bebyggelsens høyder*

Maks tillatte kotehøyder er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres over regulert tillatt gesimshøyde og kan utgjøre maksimalt 10 % av takflaten.

Det tillates takterrasser med rekkverk over regulert gesims-høyde for inntrukne etasjer. I tillegg kan det, over regulert gesimshøyde, oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering.

#### *3.1.1.e Utnyttelse*

Det skal bygges min. 200 og maks 222 boenheter innenfor planområdet.

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til maks tillatt BYA som angitt på plankartet.

#### *3.1.1.f Plassering*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Balkonger/terrasser tillates å bygge inntil 2 meter ut fra byggegrenser, og over formålsgrenser, med unntak av mot o\_FO. For siste bygg mot øst i BB2 tillates balkonger/terrasser å bygge inntil 3,2 meter over byggegrenser, med samme forbehold.

Balkonger tillates ikke etablert i konflikt med renovasjon.

Det tillates etablert lokale støyskjermingstiltak på bakken for å sikre stille uterom.

### 3.1.1.g Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 40 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Minimum halvparten av uteromskravet skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Småbarnslekeplasser etter gjeldende krav i KPA inngår i felles uteareal. Privat og felles uteoppholdsareal eller felles lekeareal medregnes i arealregnskapet for uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på mark, over bakkeplan, på tak eller på balkonger. Uteoppholdsareal for alle boenheter kan etableres innenfor f\_UTE, B/F og BB1 og BB2.

### 3.1.1.h Leke- og møteplasser

Felles lekeareal skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, utforming og kvalitet. Det skal opparbeides og møbleres for lek, egenorganisert aktivitet og opphold i henhold til landskapsplan godkjent av Malvik kommune. Lekeareal skal ligge i hvit støvsone og støynivået skal være under Lden 55 dB.

### 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-2)

BB1 og BB2 skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg. Krav til nærlekeplass kan oppfylles innenfor formålet. Innenfor BB2 tillates det etablert 2 HC-parkeringsplasser på bakken.

### 3.1.3 Vann- og avløpsanlegg (VA1-2)

Område o\_VA skal benyttes til pumpestasjon og kommunalteknisk anlegg.

O\_VA1 er eksisterende pumpestasjon ved Malvikstien.

### 3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA1-4)

Område f\_RA 1-4 skal benyttes til renovasjonsanlegg. f\_RA1 tilhører boliger i tilstøtende planområde i vest. f\_RA2-4 er felles for B/F og BB1 og BB2.

### 3.1.5 Uteoppholdsareal (UTE)

Uteoppholdsarealene skal være felles for beboerne innenfor B/F og BB1 og BB2.

Felles uterom skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Arealet skal ha en opparbeidelse som fremmer lek og aktivitet for alle. Område tillates ikke gjerdet inn.

Det tillates oppført mindre bebyggelse som tilrettelegger for allmenn bruk og aktivitet. Lekeapparat og mindre baner for aktivitet og lek tillates etablert. Installasjonene skal være mest mulig vedlikeholdsfrie og robuste. Det skal vektlegges fleksibel bruk og variasjon i installasjoner slik at området kan benyttes til ulike aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året.

Arealet skal revegeteres med robust vegetasjon som gir le og lekemuligheter. Fremmedarter med høy risiko for spredning skal ikke benyttes. Allergifremmende vekster bør unngås.

Regulert byggegrense følger angitte formålsgrenser for området. Utformingen skal detaljprosjekteres i landskapsplan og godkjennes av Malvik kommune. Landskapsplanen skal bygge videre på illustrasjonsplanen, datert 16.8.2024.

### 3.1.6 Kombinert formål Bolig/forretning (B/F)

Byggeområde B/F skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og Handel/servicenæring med publikumsarealer under 200 m<sup>2</sup> tillates, dette arealet kan også benyttes til fellesareal/forsamlingslokaler. Dagligvare tillates ikke etablert innenfor området.

Krav til nærlekeplass kan oppfylles innenfor formålet.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Minimums bredder for veger og gangveger er angitt på plankartet.

#### 4.2.2 Veg (V1-2)

o\_V1 er offentlig kommunal kjøreveg Havneveien. Kjørevegen er ferdig opparbeidet.

f\_V2 er nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, og adkomstveg for nød-/og nyttetransport.

#### 4.2.3 Fortau (FO)

o\_FO er offentlig fortau langs hanvegen. Arealet er ferdig opparbeidet fram til PP7, men skal endres for å justere avkjørsler til området. Endringer i o-FO skal ivareta minimumsbredden angitt i plankartet.

Det tillates etablert nedsenket kantstein i o\_FO for avkjørsel til f\_P1 og f\_V2 og for adkomst til nød- og nyttetransport for f\_GG2 og BB2.

#### 4.2.4 Gang-/Sykkelveg (GS)

o\_GS omfatter Malvikstien.

#### 4.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (GG1-2)

f\_GG1 og f\_GG2 er interne gangveger, felles for alle boliger i prosjektet. Arealet skal være kjørbart for nød-/nyttetraffikk.

f\_GG1 skal dimensjoneres for å ivareta adkomst for renovasjonsbil.

Adkomst for nød- og nyttetransport tillates etablert fra o\_V til f\_GG2.

#### 4.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2)

f\_AVT1 skal være overkjørbart for nød/nytte-transport. Arealet skal ha avvikende dekke fra f\_SGG1 og f\_V2, dette skal markeres med kantstein med vis. Det er tillatt å etablere beplantning innenfor arealformålet der det ikke er til hinder for adkomst for nød/nytte-transport.

o\_AVT2 er vegskulder for snøopplag.

#### 4.2.7 Parkering (P1)

Parkeringsplass f\_P skal benyttes som parkeringsplass tilknyttet bruken av B/F eller som gjesteparkering for B/F, BB1 og BB2. Det skal etableres minimum 2 HC-parkeringsplasser innenfor området.

Det tillates etablert innkjøring til p-kjeller under terreng i f\_P1.

#### 4.2.8 Parkeringsplasser (PP1-7)

o\_PP1-7 omfatter langsgående parkering i Havneveien. Innenfor o\_PP3 og o\_PP7 skal det etableres minimum 1 HC plass per felt.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Friområde (FR1)**

Friområdet er offentlige og skal nyttes som rekreasjons- og grøntareal, til allment friluftsliv.

### **4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **4.4.1 Småbåthavn (SH)**

Områdene er offentlige og skal benyttes for tilkomst til og bruk av småbåthavn (sjødelen). Nødvendig utvidelse av småbåthavnen og tilhørende tiltak tillates.

#### **4.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)**

Friområdet i sjø er offentlige og skal nyttes til allment friluftsliv.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **5.1 Frisikt (H140)**

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkelstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

### **5.2 Framtidig vannledning (H190)**

Sikringssone for framtidig vannledning i sjø.

## **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **6.1 # 1 Fylling i sjø.**

Det tillates fylling i sjø iht. Skredfarevurdering B1-K1 - 417941-RIG-RAP-006. Fri seglingsdybde under og til SH skal ivaretas. Arbeid med fyllingen, i form av tiltak i sjø, kan ikke skje mellom 15. april og 1. september Sikringstiltak for å hindre spredning av slam/partikler skal være etablert før arbeid igangsettes.

Krav om egenskaper til utfyllingsmasser mht. lavt plastinnhold, i tråd med Miljødirektoratets faktaark M-1085/2018.

### **6.2 # 2 og 3 Parkeringskjeller**

Bestemmelsesområdet avgrenser areal til parkeringskjeller under grunnen. Parkeringskjelleren er felles for beboerne innenfor B/F og BB1 og BB2.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **7.1 Før rammetillatelse**

#### **7.1.1 Kapasitet på skole og barnehage.**

Utbygging kan ikke starte før barnehage- og skolekapasitet er sikret, i henhold til prognoser.

### 7.1.2 Overordnet landskapsplan

Overordnet landskapsplan med tilhørende infrastruktur skal følge søknad om rammetillatelse for nye bygninger.

### 7.2.3 Tekniske planer

Før det gis rammetillatelse må det dokumenteres at det er tilstrekkelig med vann- og avløpskapasitet. I tillegg må det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

### 7.1.4 Slukkevannkapasitet og brann

Tilstrekkelig slukkevannkapasitet må dokumenteres, eventuelt avbøtende tiltak sikres inntil slukkevannkapasiteten på overordnet nett er på plass.

Bygg som er høyere enn det stedlig brannstasjon har høyderedskaper for å dekke skal dimensjoneres i forhold til dette.

- Leiligheter som er utenfor høyderedskapenes rekkevidde, skal ha tilgang til to rømningstrapper.
- Tilrettelegging med uttak for slukkevann i hver etasje som er utenfor høyderedskapenes rekkevidde.

Andre løsninger/kompenserende tiltak forutsettes avklart og dokumentert særskilt

### 7.1.5 Renovasjonsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en renovasjonsteknisk plan. Planen skal minimum legge til rette for/ta hensyn til:

- Trafikksikkerhet
- Minimere miljøbelastning som følge av renovasjonssystem, blant annet mindre støy og transport. –
- Vise plassering av renovasjonspunkter og adkomst til disse. –
- Plassbesparende – Minimere arealet som brukes til renovasjonsanlegg.
- Kommunale normer/forskrifter for renovasjon skal legges til grunn

## 7.3 Før igangsettingstillatelse

### 7.3.1 Tekniske planer

Tekniske planer for veganlegg, vann og avløp, overvann, samt avfallshåndtering skal være godkjent av Malvik kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

Det må dokumenteres at arbeid i og nært sikringssonen ikke er til hinder for framføring av ny vannledning.

### 7.3.2 Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv, lysforurensning og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, sikt i anleggsavkjørsler, renhold, støvdemping, støyforhold, og tiltak for å hindre avrenning av forurensning. Det skal tilpasses renseløsninger for anleggsvann.



I samråd med tilstøtende småbåthavn skal det avklares behov for sikring av anlegget i anleggsperioden.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det stilles krav om beredskapsplan ved anleggsarbeider på eiendommen, samt krav om beredskapsplan for akutt forurensning og uhellsutslipp.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

### 7.3.3 Massehåndtering

Med søknad om tiltak skal det følge en massehåndteringsplan. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i tiltaksområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Mellomlagring av masser skal skje uten nevneverdig støvflukt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Massebalanse skal tilstrebes, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i forurensningsforskriften kapittel 2, vedlegg 1, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent.

### 7.3.4 Øvrig forurensning

Tiltak for å begrense spredning av partikler i sjø skal dokumenteres og godkjennes av Malvik kommune.

### 7.3.5 Fremmede arter

Før det kan gis igangsettingstillatelse for de enkelte arealformålene skal fremmede arter innenfor arealformålet kartlegges. Ved registrering av fremmede arter skal det utarbeides en tiltaksplan og massehåndteringsplan for fremmede organismer

### 7.3.6 Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Geotekniske sikringsarbeider skal utføres i henhold til geoteknisk rapport, 417941-RIG-RAP-006 revisjon 02, datert 19.12.2023. Arbeid med fylling kan ikke skje i tidsrommet 15. april-1. september. Avbøtende tiltak skal framgå av søknad, og skal være etablert før tiltak kan igangsettes.

## 7.4 Før bebyggelse tas i bruk

### 7.4.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, m.m.) er etablert. Fortau eller gang- og sykkelveger kan ferdigstilles trinnvis, samtidig med midlertidig brukstillatelse.

Før det gis brukstillatelse skal flomveg fra Havnevegen til resipient sikres.

#### 7.4.2 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal tilhørende utomhusanlegg og lekeplasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan. Arealene kan ferdigstilles trinnvis.

#### 7.5 Rekkefølge i tid

Planområdet skal bygges ut i følgende rekkefølge: B/F, BB1 og BB2.

### **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

Skredfarevurdering B1-K1, 19. desember 2023,417941-RIG-RAP-006

Illustrasjonsplan – datert 16.8.2024