

PLANBESTEMMELSER FOR BJØRNMYRA BOLIGOMRÅDE, FELT I

Plandato: 01.02.1999

Stadfestingsdato, plan: 28.04.1999

Bestemmelser: 23.02.2000

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til stadfestede reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Bjørnmyra boligområde, stadfestet 20.06.98.

1. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
2. Taktekking skal være i naturmaterialer som torv, skifer, tre etc.
3. Vindu skal ha oppdeling som er tilpasset områdets byggestil.
4. Utvendig kledning skal være tilpasset naturområde. Ved stående tømmermannskledning skal over bord ha tykkelse på minimum 21 mm (1" kledning). Ved liggende kledning skal synlig tykkelse være minimum 21 mm.
All synlig utvendig kledning skal være av ukantet panel (villmarkspanel).
5. Fargevalg skal være naturfarger som er tilpasset naturområde.
6. Bygninger kan oppføres i 1 ½ etasje.
7. Kotehøyder på planen gjelder overkant gulv i hovedetasjen. Høydefastsetting skal skje på grunnlag av tegninger fra Malvik kommune datert 08.12.1998.
8. Området skal ha karakter av naturområde og eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares. Søknad om byggetillatelse skal vise bevaring av vegetasjon på tomte.
9. Felles adkomst skal være felles for de tomtene som på plankartet har anvist adkomst til fellesareal.
10. Felles lekeområde skal være felles for de boligene som ligger innenfor planens begrensning.
11. Friområdet mellom nr 90 og nr 92, samt tilknyttet felles adkomst, skal gi adkomst til midlertidige kommunaltekniske anlegg og være åpen for offentlig gangtrafikk.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRNMYRA BOLIGFELT, MALVIK KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen: 24.06.1988

Dato for kommunestyrets vedtak: 20.06.1988

I. INNLEDNING

1.0 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet med tegn. nr.: 87-16-05 er vist med reguleringsgrense.

2.0 Områdene reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Friluftsområder

II AREALBRUK

3.0 BYGGEOMRÅDER

3.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 I trafikkområdene skal det anlegges:

-kjøreveger uten fortau inklusive skulder og snøopplag
-kjøreveger med fortau inklusive skulder og snøopplag
-gang- og sykkelveger inklusive skulder og snøopplag

5.0 FRIOMRÅDER

5.1 Friområdene skal nyttes som lekeplass. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og inngå i en parkmessig behandling.

5.2 Den delen av Kindsettjernet som ligger innenfor reguleringsgrensen skal utnyttes til leik og sport.

5.3 I friluftsområde O3 mellom Felt G og Felt I, kan det anlegges høydebasseng for vannforsyning.

5.4 Farlige stup i friområdene må sikres før boliger blir tatt i bruk.

6.0 FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Området skal nyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

7.0 Landbruksområder

7.1 Dette området kan ikke benyttes til annet formål enn tradisjonelt jordbruk.

8.0 Utforming av trafikkområder.

8.1 Stigningsforholdene (høydekoter) og skjæringer og fyllinger ut over snøopplag er vist for nye veger i området. Mindre justeringer av veghøydene tillates gjort ved utforming av detaljplanene.

8.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandles på annen tiltalende måte.

8.3 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

8.4 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg med og uten fortau, gang- og sykkelveg og parkering som er vist på planen.

9.0 Bebyggelsens karakter og utforming.

9.1 I feltene A, B, C, D, E, G, H, J2, K2 og L2 skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger.

9.2 I feltene F og I skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger, mens den øvrige bebyggelse i feltet skal bestå av sammenhengende bygninger, enten kjedehus eller tungrupper.

9.3 I feltene J1 og K1 skal bebyggelsen utformes som rekkehus.

9.4 I felt M skal bebyggelsen utformes som sammenhengende bygninger, enten kjedehus eller tungrupper.

9.5 I felt L1 skal bebyggelsen utformes som tungrupper.

9.6 Bygningenes takvinkel skal være større enn 22 ° og mindre enn 40 °

10.0 Bebyggelsens høyde og plassering. Bebyggelsesplan.

- 10.1 Bygninger kan oppføres i 1 etasje. Rafthøyde over 1 etg. skal ikke overstige 1,0 m.
- 10.2 Der terrenget eller bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Evt. loft eller hems kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 10.3 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger m.v.
- 10.4 Mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m.
- 10.5 I randsonen mot friluftsområde i feltene D, E, F og I tillates eneboliger oppført med maksimal mønehøyde 6,5 m.
- 10.6 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Den på illustrasjonsplanen viste husplassering er veiledende for bygningsrådet.
- 10.7 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasjer.
- 10.8 Frittliggende garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
- 10.9 Plassering av boder og garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 10.10 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.
Garasjen kan ikke plasseres nærmere kjørebane kant enn 2 m og det skal være sikret oppstillingsplass for bil foran garasjeporten.
Garasjen må ikke plasseres i frisiktsone.
- 10.11 Før utbygging kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan/bebyggelsesplan for det aktuelle område godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise:
-bygningers plassering, etasjetall
-parkeringsplasser, garasjer
-om nødvendig interne gangveger
-eiendommenes avkjørsel

11.0 Tillatt utnytting av byggeområder.

- 11.1 For områdene A, B, C, D, E, G, H, J2, K2 og L2 skal tillatt utnytting (TU), ikke overstige 25 %.
- 11.2 For områdene F, I og M skal tillatt utnytting ikke overstige 30 %.
- 11.3 For områdene J1, K1 og L1 skal tillatt utnytting ikke overstige 35 %.
- 11.4 Tillatt utnytting defineres som forholdet mellom bebygd grunnareal inkl. garasje, og det tomteareal som er regulert til boligformål (netto tomteareal).

12.0 Rekkefølge og tidsplan for utbygging m.v.

- 12.1 Nye tomter kan ikke bebygges før de regulerte lekeplasser er opparbeidet.

13.0 Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder.

- 13.1 I området for boligbebyggelse skal det på egen eiendom om ikke annet er innregulert, anlegges 2 biloppstillingsplasser foruten en garasjeplass pr. boligenhet og 1 ekstra biloppstillingsplass pr. ekstra leilighet/hybel. Biloppstillingsplasser og garasjeplass skal være vist på situasjonskartet ved innsendelse av byggemelding. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting skjer.
- 13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

IV FELLESBESTEMMELSER

- 14.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 14.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Møtereferat

Dato: 22.08.2000 kl. 12.00
Sted: Malvik kommune
Til stede: Malvik kommune, teknisk kontor
Gertrude Mùlders
Svein Stræte
Jan Fossum

Presisering av planbestemmelsene
dat. 23.02.00 samt planbestemmelsene
på plankartet dat. 01.09.03

H.vik 24.09.03 – SS/NF

Systembygg as
Heidi Utness
Anders Meland

Sak: Tømmerfeltet, Svehøgda. Fellesmøte for gjennomgang av Reguleringsplanen med bestemmelser med tanke på å få et godt boligfelt og enkel byggesaksbehandling når byggemeldinger foreligger.

Pkt. nr:	Sak	Status
1	Takvinkel	Det er enighet om at takvinkel ikke overstiger 36 ⁰ og at det tilstrebes å ha lik takvinkel gruppevis for boligene.
2	Vegetasjon	Det må tilstrebes å bevare vegetasjon på tomtene.
3	Høydefastsettelse	De angitte høyder på bebyggelsesplan er satt ut fra konkrete hustyper som var planlagt i feltet. Høydefastsettelse må tilpasses nye hustyper. Da kartkoder kan være noe unøyaktig kan kommunen foreta noen målinger i området som supplerer til kart. Teknisk kart for vegsystemet ble overlevert Systembygg under møtet.
4	Detaljer med husutforming	For å få en harmonisering av hustypene i feltet har Systembygg utarbeidet noen hovedlinjer for utbyggingen. Takopplett fremfor takark. Ikke takvindu. Taktekking av torv. Åpningsvindu som fagvindu. Tilpasset ytterdør. Utvendige søyler som rundstokk. Sokkeletasje med tre over terreng, forblending med tre. (ev. skiver og lignende.)
5	Fargevalg	Det ønskes styring på fargebruk på bebyggelsen. Jordfarger/matte farger benyttes. Kommunen ønsker at fargekart følger byggesaken.
6	Garasjer	Garasje må byggeanmeldes sammen med bolig for å få en helhetlig utforming.
7	Renovasjon	Malvik kommune har satt bort renovasjonsordningen til Innherres Renovasjon. Det kreves 3 dunker for kildesortering. Plassering av disse bør planlegges for å få skjermede løsninger. Felles dunker for flere boliger kan benyttes.
8	Post	Postverket krever at postkasser samles på fellesstativer. Systembygg kontakter postverket for avklaring om antall og plassering.

Stjødal 07.09.00
Anders Meland