



Sølvdammen

Plannummer: 201605



PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre den 19.10. 2017, sak 62/17.



MOLDE KOMMUNE

Sist revidert [03.08.2017]	Plan ID
	201605
Plan: Sølvdammen	

§ 1	Felles bestemmelser Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 18.11.2016. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen erstatter deler av reguleringsplan 0203, vedtatt 25.03.2004.
§ 1.2	<u>Situasjonsplan</u> I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk på minst 1:500 som viser eksisterende og nye koter samt nødvendige trapper og støttemurer. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig plass for adkomst og parkering. Det skal vises plass for renovasjon, snølagring, garasjeplassering og uteoppholdsareal. Ved søknad for fellesområder skal også vegetasjon vises.
§ 1.3	<u>Universell utforming</u> Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§ 1.4	<u>Miljø og bærekraft</u> Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning. a. Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres. b. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Sist revidert [03.08.2017]		Plan ID
		201605
Plan: Sølvdammen		
§ 1.5	<u>Kulturminner</u> Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.	
§ 1.6	<u>Tekniske anlegg</u> Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.	
§ 1.7	<u>Lekeplasser/uteoppholdsareal</u> Lekeplasser og uteoppholdsareal oppføres etter regler satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025. Kvartalslekeplassen skal som et minimum inneholde balløkke i tillegg til nærlekeplass med sandareal, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Det etableres nærlekeplass på 200 m ² i nordøstre del av kvartalslekeplassen. Friområdet skal tilby naturlek Hver boenhet skal ha 50 m ² uteoppholdsareal på egen grunn.	
§ 1.8	<u>Materialbruk og detaljering</u> Bebyggelsen skal kles med tre og ha en hovedfarge i brunsvart tone og en sekundærfarge i gyllent tre eller naturlig grånet treverk. På hoveddør og i dype vindusnisjer tillates annen farge- og materialbruk. På skråtak skal det benyttes naturlig grånet treverk. På flate tak skal tak over 1. etasje ha vegetasjon, mens tak over 2. etasje tillates med svart takpapp.	
§ 1.9	<u>Parkering</u> For boenhet over 60m ² skal det være 2 bilplasser og 2 sykkelplasser. For sekundærbolig skal det være 1 bilplass og 1 sykkelplass. I utnyttingsgrad for hver tomt skal det regnes inn oppstillingsplass for bil med 18 m ² pr bilplass.	
§ 1.10	<u>Avkjørsler</u> Det tillates en avkjørsel med maksimalt 6 m bredde per tomt.	

Sist revidert [03.08.2017]		Plan ID
		201605
Plan: Sølvdammen		
§ 1.11	<u>Byggegrense og byggelinje</u> Det er vist byggegrenser og byggelinjer på plankartet. Byggelinjer gjelder for bolighus. Plassering av garasje og ev. pumpe-hus er vist på plankart og detaljert i § 5.1 og § 6.5. Ellers gjelder byggegrenser generelt i samsvar med pbl § 29-4.	
§ 1.12	<u>Restriksjonsplanen for Molde Lufthavn Årø</u> Det må ikke etableres bygninger/tilbygg høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også for gatebelysning. Avinor Molde lufthavn Årø skal varsles på forhånd og godkjenne all bruk av byggekraner.	
§ 1.13	<u>Krav til radioteknisk vurdering av kraner</u> Bruk av mobilkraner krever ikke særskilt radioteknisk vurdering. Dersom det skal benyttes tårnkraner, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring om radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknad må det følge med nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner før det gis igangsettingstillatelse.	
§ 1.14	<u>Farlig eller villedende lys</u> Av hensyn til sikkerheten ved lufttrafikken ved Molde lufthavn Årø skal det utarbeides en belysningsplan for planområdet som skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.	

Sist revidert [03.08.2017]		Plan ID
		201605
Plan: Sølvdammen		
§ 2	<p>Formål med detaljreguleringen</p> <p>Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:</p> <p><u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, 1111 (BFS) ▪ Lekeplass, 1610 (BLK) <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kjøreveg, 2011 (SVK) ▪ Fortau, 2012 (SF) ▪ Gang-/sykkelveg, 2015 (SGS) ▪ Annen veggrunn- grøntareal, 2019 (SVG) ▪ Tekniske bygg/konstruksjoner, 2027 (STB) <p><u>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Friområde, 3040 (GF) 	
§ 3	<p>Hensynssoner</p> <p>Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:</p> <p><u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisikt <p><u>Støysone (PBL § 11-8 a)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gul støysone 	
§ 4	Bebyggelse og anlegg	

Plan: Sølvdammen

§ 4.1

Bolig, felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7 og BFS8

- a. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates enkelt garasje/ carport oppført frittliggende eller i tilknytning til bolig på egen tomt.

Planlagt bebyggelse er markert på plankartet. Plassering av bolig kan avvikes med 0,5m i henhold til spesifisering for hvert felt. Avstand fra veg kan fravikes for garasjer i henhold til punkt b og spesifisering for hvert felt.

Overdekket uteplass og inngangsparti samt søppelstativ og gjerde med maksimalt 1m høyde, kan plasseres utenfor omriss av bygningskroppen og byggegrenser på plankartet. Byggverk nevnt over skal ha en estetisk utforming tilpasset bygning og grunnfarge på den aktuelle tomte.

Boliger kan ha sekundærleilighet. Med sekundærleilighet menes boenhet som er vesentlig mindre enn hoved-boenhet og maks 75m².

- b. Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen, avstand minimum 4 meter fra regulert vegkant.
 - Garasje med utkjøring parallelt med kjørevegen, avstand minimum 3 meter fra regulert vegkant.
 - Se punkt d, e, f og g for plassering mot øvrige grenser enn vei.

- c. Boliger tillates oppført med flatt tak eller pulttak med takvinkel 0-10 grader i felt BFS1-BFS7. Felt BFS8 skal ha skråtak med takvinkel 20-25 grader. Arker, takopplett og takutstikk tillates ikke. Følgende høyder gjelder med mindre annet er presisert under bestemmelser for hvert felt.

Utnyttelsesgrad felt BFS1:	%-BYA = 30%
Utnyttelsesgrad felt BFS2-BFS8:	%-BYA = 40%
Maks gesimshøyde:	7 meter med unntak gitt i ledd d.
Maks mønehøyde:	9 meter med unntak gitt i ledd d.
Maks gesimshøyde:	3,2 meter for annen frittliggende bebyggelse
Maks mønehøyde:	4,5 meter for annen frittliggende bebyggelse

Høyder regnes fra gjennomsnittlig terreng.

- d. I felt BFS2 kan det bygges sokkel der terrenget tillater det. For hver boenhet sokkelen strekker seg under, skal den dekke 1 bilplass. Maks bygningshøyde er her 9m over gjennomsnittlig terreng.

- e. Boliger i felt BFS3 og BFS4 skal plasseres i byggegrense mot veg i sør. Byg-

Sist revidert [03.08.2017]		Plan ID
		201605
Plan: Sølvdammen		
§ 4.2	<u>Lekeplass</u> Område BLK reguleres til kvartalslekeplass for hele planområdet og tilstøtende bebyggelse. Kvartalslekeplass inneholder også nærlekeplass.	
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
§ 5.1	<u>Kjøreveg</u> <ol style="list-style-type: none"> a. Kjøreveg Veg SKV1 utformes etter vegnormalens vegtype A1 med bredde 5,5m. Totalbredde 8,5 meter inkludert 1,5 m grunn grøft på hver side. Der det er fortau blir totalbredden 9,5m inkludert 1,5 m grunn grøft på siden uten fortau. b. Felles-veg SKV2 utformes etter vegnormalens vegtype A1 med bredde 4m og totalbredde 7 meter inkludert 1,5 m grunn grøft på hver side. 	
§ 5.2	<u>Fortau</u> Fortau langs SKV1 reguleres med bredde 2,5 meter.	
§ 5.3	<u>Gang- og sykkelveg</u> <ol style="list-style-type: none"> a. Gang- og sykkelveg med forbindelse til friluftsområde i øst skal ha regulert bredde 5 meter b. Tilkomst til kvartalslekeplass fra nord og sør skal ha regulert bredde 5 meter. c. Tilkomst til kvartalslekeplass fra øst skal ha regulert bredde 3 meter. 	
§ 5.4	<u>Annen veggrunn – grøntareal</u> Annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og nyttes til grunn grøft for ledning av overflatevann til område for fordrøyning og snøopplag. Langs Årølivegen kan det settes opp støyskjerm.	
§ 5.5	<u>Tekniske bygg</u> Området reguleres til pumpeanlegg med nødvendige tilleggsfunksjoner. Pumpehus skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i form, materialbruk og farge. Pumpehus kan oppføres i formålsgrense.	

Sist revidert [03.08.2017]		Plan ID
		201605
Plan: Sølvdammen		
§ 6	Grønnstruktur	
§ 6.1	<p>Område GF skal tilby naturlek. Arealet skal ikke bearbeides på annen måte enn å holde bunnvegetasjon nede og gi universelt utformet tilkomst inn i området. Det kan benyttes steinmel i gangstien som skal ha en bredde på 1,8m. Vannspeil/ bekk kan etableres som del av overvannshåndtering fra feltet.</p>	
§ 7	Hensynssoner	
§ 7.1	<p><u>Støysone</u> Planområdet ligger i gul sone for flystøy.</p> <p>a. Det settes ikke grenseverdi for støy på uteoppholdsareal forårsaket av flystøy. For støy fra vei i gul sone ($L_{den} > 55$ dB og < 65 dB), tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle boenheter skal ha tilgang til stille side, hvor grenseverdiene i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 tilfredsstilles. - Hver boenhet skal ha min. 50% av oppholdsrom inkludert ett soverom med vindusfasade mot stille side. - Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. - Det skal ved byggesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. <p>b. Støytiltak kan etableres innenfor regulert formål annen veggrunn – grøntareal langs samleveg nord for planområdet. Planeringshøyden for dette tilleggsarealet skal tilsvare kjørebanelen på samlevegen. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Støyskjerm bygges fortrinnsvis som voll. Detaljert utforming avklares gjennom byggesaksbehandling.</p>	
§ 8	Rekkefølgebestemmelser	

Sist revidert [03.08.2017]		Plan ID
		201605
Plan: Sølvdammen		
§ 8.1	<u>Krav vedrørende vegetasjon</u> Fjerning av markdekke er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter	
§ 8.2	<u>Krav til vegger, vann- og avløpsledninger</u> Det skal utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger. Tekniske planer for disse skal være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-sås/beplantes. Terrengnet tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon rask kan etablere seg.	
§ 8.3	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes brukstillatelse/ferdigattest for tiltak på enkelttomter og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i situasjonsplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak (<u>hvis planlagt/nødvendig</u>): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nærlekeplass skal ferdigstilles før 1. boenhet. ▪ Kvartalslekeplass og universell tilkomst til naturlekeplass skal igangsettes før 50% av tomtene er omsatt/tinglyst og ferdigstilles før 50% av tiltakene har fått brukstillatelse/ ferdigattest. ▪ Eventuell støyskjerm/-voll/skjermbelte langs Årølivegen i samsvar med støyvurdering. ▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med situasjonsplan. 	
§ 8.4	<u>Overvannshåndtering</u> Før igangsettingstillatelse gis for SKV1, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.	