



Detaljregulering – Kometvegen 7

Plannummer: 201802



PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 11/19, 14.02.2019

Sist revidert 12.01.2019



MOLDE KOMMUNE

**Plan: Detaljregulering Kometvegen 7**

§ 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 datert 17.08.2018 og revidert 08.01.2019. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen erstatter deler av reguleringsplan 0776 vedtatt 02.04.1979.
§ 1.2	<u>Byggegrenser</u> Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Parkeringsplasser kan etableres på utsiden av byggegrensene.
§ 1.3	<u>Utearealer</u> I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved utomhusplan i målestokk minimum 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Den skal vise: <ul style="list-style-type: none">▪ eksisterende og nytt terreng▪ materialvalg og belysning▪ eventuelle hvileplasser med utforming og møblering▪ plassering og utforming av overvannshåndtering▪ utforming av gangarealer▪ ivaretagelse av prinsippet for universell utforming▪ tomtegrenser▪ eventuelle trapper og støttemurer▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, samt eventuell garasjeparkering▪ renovasjonsløsninger▪ formåls- og byggegrenser fra reguleringsplan skal fremgå
§ 1.4	<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, o.l.

**Plan: Detaljregulering Kometvegen 7**

§ 1.5	<p><u>Støy</u> For planområdet (hensynssone H210 og H220) skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene i NS 8175. Oppfylging av kravene må dokumenteres.</p>
§ 1.6	<p><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.</p>
§ 1.7	<p><u>Tekniske anlegg</u> Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.</p>
§ 1.8	<p><u>Restriksjonsplan for Molde lufthavn</u> Det må ikke etableres bygg eller anlegg i planområdet som er i strid med hinderflatene (sideflaten) i gjeldende restriksjonsplan, tegning ENML-P-08, for Molde lufthavn.</p>
§ 1.9	<p><u>Bruk av kraner</u> Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.</p> <p>Dersom det skal benyttes mobilkran som bryter hinderflatene (sideflaten), må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Molde lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på enden av kranarm og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Molde lufthavn.</p> <p>Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Molde lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.</p>

**Plan: Detaljregulering Kometvegen 7**

§ 1.10	<p><u>Krav til radioteknisk vurdering</u></p> <p>Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 26 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.</p> <p>Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 35 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering.</p>
§ 1.11	<p><u>Farlige eller villedende lys</u></p> <p>Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Molde lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.</p>
§ 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">▪ Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB): Forsamlingshus og kontor <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ o_SKV – Kjøreveg▪ o_SF - Fortau
§ 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">▪ H140 Frisiktsone <p><u>Støysone (PBL § 11-8 a)</u></p>

**Plan: Detaljregulering Kometvegen 7**

- H210 Rød støysone iht. T-1442
- H220 Gul sone iht. T-1442

§ 4 Bebyggelse og anlegg**§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) - Forsamlingshus og kontor**

Formålsområdet tillates benyttet til forsamlingshus med tilhørende aktiviteter, samt kontorlokaler som også kan leies ut.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +15,0. Det tillates tekniske installasjoner/tekniske rom på taket opp til kote +18. Disse skal trekkes tilbake fra gesims.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er $BYA = 3000 \text{ m}^2$. Dette omfatter summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta.

Arealet på nordsiden av bygget mellom fasade og parkeringsarealet skal være bilfritt og ikke tilrettelagt for gjennomkjøring. Egnete tiltak for å oppnå dette skal vurderes i byggesaken.

Parkering

Det skal settes av areal til minimum 50 parkeringsplasser for personbiler på egen eiendom. Av disse skal minimum 5 % være tilrettelagt for forflytningshemmede og 6 % ha ladepunkt for el-biler.

Areal med eksisterende parkeringsplasser sør for bygget, mot eksisterende E39 med tilhørende gangveg, kan benyttes til parkering fram til gjennomføringsfasen av ny E39 starter.

Det skal etableres et fysisk skille mellom parkeringsplassene som deler inn området i 3 parkeringssoner (med 1 atkomst til Kometvegen per sone) mellom Kometvegen og bygget og som hindrer gjennomkjøring,

Det skal settes av areal til minimum 35 sykkelparkeringsplasser på

**Plan: Detaljregulering Kometvegen 7**

	eiendommen.
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 5.1	<u>o SKV – Kjøreveg</u> Området er avsatt til offentlig kjøreveg. Kjørevegen skal opparbeides iht. Håndbok N100, med vegstandard Sa2 med en vegbredde 6 meter.
§ 5.2	<u>o SF – Fortau</u> Området er avsatt til offentlig fortau. Ved innkjøring til tomter skal fortauet senkes ned, men videreføres med en lavere kantstein mot vegen.
§ 6	Hensynssoner
§ 6.1	<u>H140 Frisiktsone</u> Området avsettes som frisiktsone. Det tillates ikke etablert installasjoner, vegetasjon eller andre elementer som hindrer sikt innenfor sonen, jf. N100.
§ 6.2	<u>H210 Rød støysone iht. T-1442</u> Se § 1.5
§ 6.3	<u>H220 Gul støysone iht. T-1442</u> Se § 1.5
§ 7	Rekkefølgebestemmelser
§ 7.1	<u>Krav til veger, vann- og avløpsledninger</u> Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes.
§ 7.2	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes ferdigattest for tiltak på eiendommen, skal tilhørende



MOLDE KOMMUNE

Plan ID

201802

Plan: Detaljregulering Kometvegen 7

	utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år.
§ 7.3	<u>Overvannshåndtering</u> Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

