



Detaljregulering Fjellbruvegen 20-24

Plannummer: 201706



PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak [...], [dato]

Sist revidert 27.03.2019



MOLDE KOMMUNE

Plan: **Detaljregulering Fjellbruvegen 20-24**

§ 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 27.03.2019 Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligfortetting.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> For hele reguleringsområdet skal det utarbeides en utomhusplan som vedtas med reguleringsplanen. Utomhusplanen skal være i målestokk på minst 1:500. Den skal vise: <ul style="list-style-type: none">▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget▪ valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon▪ utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater▪ hvileplasser med utforming og møblering▪ belysning▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet▪ utforming av gangarealer▪ inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer▪ materialvalg▪ universell utforming av de ovennevnte tiltak▪ tiltak knyttet til vassdrag▪ angivelse av eksisterende trær som skal bevares▪ tomtegrenser▪ trapper og støttemurer▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal▪ garasjeplassering▪ renovasjon Utomhusplanen er grunnleggende for byggesaken.

§ 1.3	<p><u>Universell utforming</u></p> <p>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.</p> <p>Det skal redegjøres i byggesøknaden hvordan disse prinsippene blir ivaretatt.</p>
§ 1.4	<p><u>Støy</u></p> <p>a. Grenseverdier gitt i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplaner) skal legges til grunn.</p> <p>b. For de områder som blir utsatt for støy over grenseverdiene, skal det oppføres støydempingstiltak i form av støttemur, støyskjerm, støyvoller, fasadetiltak eller andre avskjerminger. Jfr. støyberegningene.</p> <p>c. Det skal særlig påses at område for uteaktiviteter/leik er tilstrekkelig skjermet.</p> <p>d. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.</p> <p>e. Støyskjermer vist i plankartet kan bygges nærmere veg enn byggegrense, men må hensynta frisiktsoner.</p>
§ 1.5	<p><u>Miljø og bærekraft</u></p> <p>Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning.</p> <p>a. Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres.</p> <p>b. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.</p>
§ 1.6	<p><u>Kulturminner</u></p> <p>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></p> <p>a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.</p>
§ 1.8	<p><u>Lekeplasser/uteoppholdsareal</u></p> <p>Lekeplasser og uteoppholdsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025.</p>

§ 1.9	<p><u>Parkering</u></p> <p>Parkeringsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens areal-del for Molde, del 1, 2015-2025.</p>
§ 2	<p>Reguleringsformål</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 – konsentrert småhusbebyggelse ▪ Lekeplass <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kjøreveg ▪ 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"> ▪ Frisikt
§ 3	<p><i>Bebyggelse og anlegg</i></p> <p>Boligbebyggelse:</p> <p>Det kan oppføres 4 frittstående bolighus med inn til 4 boenheter i hver. Bygningene kan føres opp i inn til to etasjer, innenfor de høydebegrensninger som er vist i plankartet. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel tilpasses omgivelsene.</p>
§ 3.1	<p>Lekeplass skal opparbeides og istandsettes i samsvar med gjeldende krav til slike gitt i kommunedelplan Molde del 1. Aktivitetsområde/lekeplass skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye boenheter.</p> <p>Det regnes ikke som dispensasjon om aktivitetsområdet/lekeplassen blir gitt en endret plassering, så lenge størrelse og krav til kvalitet opprettholdes.</p>

§ 4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 4.1	<p>Kjøreveg</p> <p>Dette er eksisterende vegger i området.</p> <p>Utbygging innenfor planområdet må tilpasses mulig endring av Fjellbruvegens lengdeprofil.</p>
§ 4.2	<p>Fortau</p> <p>Fortau langs Fjellbruvegen skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde, og forlenges fram til fotgjengerovergangen på Langmyrvegen</p>
§ 5	Hensynssoner
§ 5.1	<p>Frisiktsone</p> <p>Frisiktsone skal holde åpne for friskt, og det kan ikke etableres vegetasjon eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.</p>
§ 6	Rekkefølgebestemmelser
§ 6.1	<p><u>Støyskjerm</u></p> <p>Støyskjerm og andre støyskjermingstiltak skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.</p>