

## PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering - Øvre Eikrem BB1, BK4, BK3 Blokk- og rekkehusbebyggelse



PlanID:	1502_201618
Planforslag datert:	16.05.2017
Dato for siste revisjon av plankartet:	02.10.2018
Dato siste revisjon av bestemmelsene	11.01.2019
Dato for vedtak i kommunestyret i Molde kommune:	28.03.2019

<b>§ 1</b>	<b>FORMÅL</b>
<b>1.1</b>	<p>Område BB1 er i områdeplanen (planID 1502200913) og detaljregulering Øvre Eikrem II BB1 og BB2 (PlanID 1502201135) regulert til terrassert lavblokkbebyggelse, men endres nå til boligblokkbebyggelse.</p> <p>Område BK4 er i områdereguleringsplanen (planID 1502200913) og reguleringsendring (1502201117) avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, men endres nå til boligblokkbebyggelse (som BB1).</p> <p>Område BK3 er i områdeplanen (planID 1502200913) avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, dette videreføres i dette planforslaget.</p>
<b>§ 2</b>	<b>GENERELT</b>
<b>2.1</b>	<p>Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet.</p> <p>Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL §§ 12-5 og 12-6 med følgende formål:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5. Nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>• Boligbebyggelse – blokkbebyggelse</li> <li>• Lekeplass</li> </ul> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5. Nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kjørveg</li> <li>• Fortau</li> <li>• Annen veggrunn – tekniske anlegg</li> <li>• Annen veggrunn – grøntareal</li> </ul> <p>Grønnstruktur (pbl § 12-5. Nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turveg</li> </ul> <p>Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (pbl § 12-5. Nr. 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Friluftsmål</li> </ul> <p>Hensynssoner (pbl § 12-6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisikt</li> </ul>
<b>§ 3</b>	<b>FELLESBESTEMMELSER</b>
<b>3.1</b>	<b>SITUASJONSPLAN</b>
	<p>I forbindelse med søknad etter plan- og bygningsloven skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500, som foruten bygningene, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttet.</p> <p>Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal og terrengbehandling med høydeangivelse.</p>

	Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides situasjonsplan under ett – der dette anses nødvendig for å oppnå best mulig tilpassing til terreng og naboforhold. Avkjørsler er i plankartet vist med avkjøringspil. Disse er veiledende, detaljert plassering og opparbeiding av internveger skal vises i situasjonsplan.
<b>3.2</b>	<b>UTOMHUSPLAN</b>
	Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan iht. kommuneplanens bestemmelser.
<b>3.3</b>	<b>PLANLAGT BEBYGGELSE</b>
	<p>På reguleringskartet er det angitt linjer som viser planlagt bygningsstruktur i samsvar med illustrasjoner. Dette er ikke bindende.</p> <p>Ved den arkitektoniske utformingen og plassering av enkeltbygninger skal det legges vekt på at bebyggelsen ikke framstår som sammenhengende og monoton.</p> <p>Byggesaker innenfor områdene BB1, BK4 og BK3 skal behandles av plan- og utviklingsutvalget.</p>
<b>3.4</b>	<b>UNIVERSELL UTFORMING</b>
	<p>Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet, jfr. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, utearealer og lignende.</p> <p>Det skal redegjøres i byggesøknaden hvordan disse prinsippene blir ivaretatt.</p>
<b>3.5</b>	<b>BYGGEGRENSER</b>
	Byggegrenser er angitt i plankartet.
<b>3.6</b>	<b>LEKEPLASS</b>
	Lekeplasser skal utformes iht. kommuneplanens bestemmelser. Plassering av lekeplasser i planforslaget skal ses på som veiledende og kan fravikes med +/- 5 meter.
<b>3.7</b>	<b>UTEOPPHOLDSAREAL</b>
	Uteoppholdsareal skal utformes iht. kommuneplanens bestemmelser.
<b>3.8</b>	<b>STØY</b>
	<p>Grenseverdier i retningslinje T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn.</p> <p>Innenfor område som blir utsatt for støy over grenseverdiene, skal det oppføres støydempingstiltak i form av støttemur, støyskjerm, støyvoller,</p>

	<p>fasadetiltak eller andre avskjerminger.</p> <p>Støy fra tekniske installasjoner (varmepumper, ventilasjonsanlegg m.m.) skal ikke overstige kravet som gjelder i plan- og bygningsloven (natt).</p>
<b>3.9</b>	<b>ENERGIBRUK</b>
	<p>I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.</p> <p>Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarme vurderes.</p> <p>Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lavt energibruk.</p>
<b>3.10</b>	<b>HINDERLYS</b>
	<p>Utbygger må besørge og bekoste merking med hinderlys på enkelte boliger som stikker seg ut i terrenget, jf. §§ 11-5, 13-21, 13-22 og 13-23 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2.</p>
<b>3.11</b>	<b>REKKEFØLGE</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Støydempingstiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse på BK3 kan gis.</li> <li>• Planlagte busslommer langs Frænavegen skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.</li> <li>• Før det utstedes brukstillatelse for boliger skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet i utomhusplan. Dersom bygninger eller lekeområder tas i bruk vinterstid, skal utearealene, herunder felles lekeareal, tilsåes og ferdigstilles så snart som mulig påfølgende år.</li> <li>• f_BLK1 skal opparbeides når første blokk i BB1 gis brukstillatelse.</li> <li>• f_BLK2 skal opparbeides når første boligblokk innenfor BK4 gis brukstillatelse.</li> <li>• f_BLK3 skal opparbeides samtidig med ferdigstilling av siste boligblokk innenfor BK4.</li> <li>• f_BLK4 skal opparbeides samtidig med at det gis brukstillatelse til første boenheter innenfor område BK3.</li> <li>• Tiltaket skal godkjennes av Avinor før rammesøknad kan behandles.</li> </ul>
<b>3.12</b>	<b>ANDRE FORHOLD OG UNNTAK</b>
	<p>Privatrettslige avtaler kan ikke etableres eller gjennomføres i strid med</p>

	<p>planen.</p> <p>Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 19 i plan- og bygningsloven.</p> <p>Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i friområdene og byggeområdene. Unntak gjelder for framføring og vedlikehold av VA-anlegg og stier.</p> <p>Gjerder høyere enn 1 meter må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.</p>
<b>3.13</b>	<b>KULTURMINNER</b>
	<p><i>Retningslinje:</i>  <i>Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.</i></p>
<b>3.14</b>	<b>HØYDERESTRIKSJONSFLATER/HINDERFLATER I RESTRIKSJONSPLANEN FOR MOLDE LUFTHAVN</b>
	<p>Detaljreguleringsplanen kan ikke vedtas av Molde kommune før Luftfartstilsynet har forhåndsgodkjent den med hensyn til utformingsvilkårene i EU-sertifikatet til Molde lufthavn.</p> <p>Det tillates ikke bruk av tårnkraner innenfor planområdet av hensyn til flysikkerheten. Ved bruk av mobilkraner, skal Avinor Molde lufthavn varsles og godkjenne kranbruken i god tid før mobilkranene kan tas i bruk.</p> <p>Det stilles krav om at mobilkraner er utstyrt med fast rødt hinderlys og at de må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Molde lufthavn.</p> <p>Tiltakshaver (utbygger) må fremskaffe en risikoanalyse der alle risikomomenter er vurdert med hensyn til flysikkerheten.</p> <p>Tiltakshaver (utbygger) skal før mobilkraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Molde lufthavn og ansvarlige kranførere.</p> <p>Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bygg/anlegg eller bruk av mobilkraner før det foreligger godkjennelse fra Avinor.</p>
<b>3.15</b>	<b>KRAV OM RADIOTEKNISK VURDERING</b>
	Alle søknader om blokkbebyggelse med 4 etasjer eller mer over terreng

	<p>samt ytterligere tilbygg eller fasadeendringer, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.</p> <p>Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.</p> <p>Molde kommune kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene.</p> <p>Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 50 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering.</p>
<b>§ 4</b>	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5.1)</b>
<b>4.1</b>	<b>BB1 og BB2 (BK4) - Blokkbebyggelse</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Type bebyggelse</b>
	Området BB1 og BB2 (BK4) reguleres til «Boligbebyggelse – blokkbebyggelse».
<b>4.1.2</b>	<b>Utnyttelsesgrad</b>
	Bebygd areal ikke skal overstige %-BYA = 45. Utnyttelsesgraden (%-BYA) beregnes i samsvar med TEK17.
<b>4.1.3</b>	<b>Byggehøyder</b>
	Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Det kan tillates mindre tekniske konstruksjoner, samt heis-/trappehus på tak over angitt gesimshøyde. Omfanget må i så fall fremgå i byggesøknad.
<b>4.1.4</b>	<b>Parkering</b>
	<p>Antall biloppstillingsplasser som tiltakshaver må anlegge på egen grunn beregnes etter følgende normer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet (avrundes oppover)</li> <li>• 2 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet</li> </ul> <p><i>Retningslinje:</i> <i>For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.</i></p> <p>Garasjeløsning lagt inn i bebyggelsen må nyttes og skal vises på detaljplan.</p>
<b>4.2</b>	<b>BK3 – Konsentrert småhusbebyggelse</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Type bebyggelse</b>

	Område BK 3 reguleres til tomannsboliger, rekkehus, kjedehus, atriumhus, eller annen tunbebyggelse.
<b>4.2.2</b>	<b>Utnyttelsesgrad</b>
	Bebygd areal ikke skal overstige %-BYA = 35.
<b>4.2.3</b>	<b>Byggehøyder</b>
	Bolighus kan føres opp innenfor byggehøyder med maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøgde 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.
<b>4.2.4</b>	<b>Parkering</b>
	<p>Antall biloppstillingsplasser som tiltakshaver må anlegge på egen grunn beregnes etter følgende normer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 biloppstillingsplasser pr boenhet (avrundes oppover)</li> <li>• 2 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet</li> </ul> <p><i>Retningslinjer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.</li> <li>• Løsninger med felles garasjeanlegg, frittstående eller lagt inn i bebyggelsen, kan nyttes på området.</li> <li>• Garasje kan føres opp i en etasje, med bod på hems, og med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup>. Den skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.</li> </ul>
<b>4.2.5</b>	<b>Støy</b>
	<p>Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredsstilles.</p> <p>Støyrapport utarbeidet av Asplan Viak, «Støyutredning for Øvre Eikrem BB1, BK3 og BK4», Versjon 01, datert 17.09.2018, skal være retningsgivende for støytiltak i planområdet. Andre løsninger enn det som er beskrevet i rapporten må forankres gjennom nye støyberegninger.</p> <p>Innenfor BK3 skal det etableres støyskjerm langs Olav Oksviks veg og Frænavegen. Endelig høyde og utforming på støyskjerm skal fastsettes gjennom byggesøknad.</p> <p>Det skal etableres tett rekkverk med høyde 1,2 meter langs f_BLK3 mot lokalveg (Tiriltungevegen).</p> <p>For verandaer med støynivå &gt;55dB skal det benyttes tette rekkverk med minimum 0,9-1,0 meter høyde.</p> <p>Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side der støynivå</p>

	Lden < 55 dB. Minimum 50 % av støyfølsomme rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Hver boenhet skal minimum ha 1 soverom på stille side. Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt. Alle boenheter hvor ett eller flere rom med støyfølsom bruk kun har vindu mot støyutsatt side må ha ventilasjon som gir tilfredsstillende inneklime til enhver tid uten åpne vindu.
<b>4.3</b>	<b>BLK - Lekeplass</b>
	Lekeplassene skal minimum opparbeides med sandkasse, sitteplasser og et lekeapparat.
<b>§ 5</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR Turveg (o_GT)</b>
	<p>Turveg (o_GT) skal være offentlig tilgjengelig.</p> <p>Ved opparbeidelse av turveg (o_GT) skal det lages en opparbeidelsesplan som skal godkjennes av Plan- og utviklingsavdelingen i kommunen.</p> <p>Det skal sikres funksjonell ferdsel for allmenheten gjennom friområdet mellom BB1 og BK4.</p> <p>Terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares, og det kan ikke settes i gang tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.</p> <p>Der veger krysser turdrag skal det tilrettelegges for kryssing for gående.</p>
<b>§ 6</b>	<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL Friluftsmål (LF)</b>
	<p>Arealet skal nyttes til friluftsområde. Det er tillatt å etablere turveier i området.</p> <p>I dette området kan det ikke drives virksomhet, eller føres opp bygg eller anlegg som kommunen vurderer er til hinder for arealets bruk som friluftsområde.</p> <p>Grunneier kan nytte arealet som vanlig i landbruksøyemed, men snauhogst er ikke tillatt.</p> <p>Skogshogst tillates kun som vedlikehold/stell av skogen.</p>
<b>§ 7</b>	<b>HENSYNSSONER</b>
<b>7.1</b>	<b>Frisikt</b>



	<p>Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt etter vegloven sine bestemmelser blir hindret.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Det skal ikke bygges noe over 0,5 m høyde.</p>
--	---------------------------------------------------