



JULSUNDVEGEN 91 OG 93

Plannummer: 201609




PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 66/19, 21.11. 2019


Sist revidert 02.01.19





MOLDE KOMMUNE


 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201609
Plan: JULSUNDVEGEN 91 OG 93	


§ 1	Felles bestemmelser Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet dersom anna ikke er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart, sist revidert 06.12.18. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 0567 Reguleringsplan for Bjørset, vedtatt i 1970. • Nr. 1985 Reguleringsendring for Rv. 662 Stovvika – Lillevika, vedtatt i 1985. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for et boligfortettingsprosjekt under konseptet «moderne leiligheter med utvidet livsløpsstandard».
§ 1.2	<u>Utearealer</u> Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk på minst 1:500 som skal vise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terreng ▪ valg og plassering av planter og trær, samt bevaring av eksisterende vegetasjon ▪ utforming av lekearealet ▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet ▪ utforming av gangarealer ▪ inndeling i private, felles og offentlige arealer ▪ materialvalg ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer ▪ biloppstillingsplasser ▪ renovasjonsløsning ▪ støyskjerming
§ 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.

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201609
Plan: JULSUNDVEGEN 91 OG 93	
§ 1.4	<p><u>Støy:</u></p> <p><i>Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, eller nyere forskrifter som erstatter denne, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Det tillattes etablering av boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har minst ett oppholdsrom med tilgang til en fasade med støynivåer tilsvarende 55 dB L_{den} eller lavere. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat uteoppholdsareal med støynivåer tilsvarende 55 dB L_{den} eller lavere. Det tillattes etablering av «stille sider» ved bruk av private og felles skjermingstiltak, som for eksempel støyskjerm eller voll. Støyutsatte boenheter må ha balansert ventilasjon og solavskjerming av større solutsatte vindusflater.
§ 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> <ol style="list-style-type: none"> Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.
§ 1.6	<p><u>Kulturminner</u></p> <p>Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk freda 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>Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler innenfor planområdet.</p>
§ 1.8	<p><u>Uteoppholdsareal</u></p> <p>Uteoppholdsareal skal oppføres etter reglene som er satt i kommune-delplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025 og TEK17.</p>

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201609
Plan: JULSUNDVEGEN 91 OG 93	
§ 2	Formål Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5: <u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1) ▪ Lekeplass (f_L1) <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kjøreveg (o_V1 og f_V2-3) ▪ Gang- og sykkelveg (o_GS1) ▪ Annen veggrunn – grøntareal
§ 3	Hensynssoner Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) § 11-8: <u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Frisikt (H140)
§ 4	Bebyggelse og anlegg
§ 4.1	<u>Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)</u> a) Området er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Rekkehus tillates for den sørligste bygningsrekken. Parkering skal i hovedsak løses i parkeringskjeller. b) Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er satt til BYA = 32 %. Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over ferdig bearbeidd terreng skal medregnes i % - BYA. Terrengmurer og bearbeidd terreng medregnes ikke i % - BYA. c) Byggegrenser er vist på plankartet. Det tillates støttemurer utenfor byggegrensen i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller. d) Maksimalt tillatt gesims-/mønehøyde er satt til cote + 25.0 for den nordligste bygningsrekken og til cote + 13.0 for den sørligste bygningsrekken. e) Takform som tillates er saltak, pulttak og/eller flatt tak. f) Det skal etableres 1,25 parkeringsplass per boenhet. Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. I tillegg skal det etableres 2 prioriterte parkeringsplasser for hjemmehjelp, hjemmesykepleie, matlevering, drosje eller lignende. g) Krav til sykkelparkering: 1 plasser per boenhet ≤ 60 m ² 2 plasser per boenhet ≥ 60 m ² Krav om sykkelparkering kan dekkes med tilstrekkelig areal ved hver enkelt boenhet eller i parkeringskjelleren.

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201609
Plan: JULSUNDVEGEN 91 OG 93	
	Parkeringskjelleren må inneholde tilstrekkelig areal til sykkelparkering, lagring av sykkelutstyr, garderobe med tørkemuligheter og areal til verksted/ service. h) Eksisterende bygninger tillates fjernet ved gjennomføring av det nye tiltaket. i) Det skal etableres en felles renovasjonsløsning for alle boenhetene. j) Utomhusplan og alle 3D-perspektiver som er vedlagt plandokumentene er retningsgivende illustrasjoner.
§ 4.2	<u>Lekeplass (f_L1)</u> a) Innenfor L1 skal det etableres en felles lekeplass som eies og vedlikeholdes av beboerne. b) Lekeplassen skal oppføres etter bestemmelsene som er satt i kommunedelplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025. c) Jf. rekkefølgebestemmelse § 7.5.
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 5.1	<u>Felles bestemmelser</u> a) Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer. b) På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områda.
§ 5.2	<u>Kjøreveg (o_V1 og f_V2-3)</u> a) V1 er regulert til offentlig kjøreveg og V2-3 til felles kjøreveg for tilliggende eiendommer.
§ 5.3	<u>Gang- og sykkelveg (o_GS1)</u> a) GS1 er regulert til offentlig gang- og sykkelveg.
§ 5.4	<u>Annen veggrunn – grøntareal</u> a) Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. b) Områdene skal opparbeides som gressbakke. c) Areala kan brukes til snølagring så lenge det ikke er til hinder for frisikten.
§ 6	Hensynssoner
§ 6.1	<u>Sikringssone – frisikt (H140)</u> a) Området er avsatt til frisiktsone.

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201609
Plan: JALSUNDVEGEN 91 OG 93	
	b) Frisiktsonen må ikke brukes slik at det på noe tidspunkt er til hinder for fri sikt. c) Areal innenfor frisiktsonen skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veger. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
§ 7	Rekkefølgebestemmelser
§ 7.1	<u>Krav vedrørende vegetasjon</u> Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
§ 7.2	<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 og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
§ 7.3	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes ferdigattest for tiltak på BB1 og veganlegget skal tilhørende uteareal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak: <ul style="list-style-type: none"> • Støyskjermingstiltak i samsvar med støyvurdering. • Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel i samsvar med utomhusplan.
§ 7.4	<u>Overvannshåndtering</u> Før rammetillatelse gis skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.
§ 7.5	<u>Lekeplass</u> Lekeplassen L1 skal være ferdig opparbeidd med sandkasse, benk og et lekeapparat før det gis ferdigattest/brukstillatelse for BB1. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol.
§ 7.7	Vegmyndighetene eller Molde kommune kan kreve at avkjørselen til Jalsundvegen stenges dersom man gjennom senere planlegging i området finner alternative løsninger. Tilknytning til alternativ vei og stenging av eksisterende avkjørsel skal

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201609
Plan: JALSUNDVEGEN 91 OG 93	
	finansieres av beboerne. Opparbeidelse av alternativ vei skal ikke inngå i denne finansieringen.
§ 7.8	Før arbeidet med omlegging av gang- og sykkelvegen startes opp skal det etableres en gjennomføringsavtale med vegmyndighetene.