



Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive

Plannummer: 201915




PLANBESTEMMELSER

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

Sist revidert 13.10.2020



MOLDE KOMMUNE

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201915

Plan: **Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive**

§ 1	<p>Felles bestemmelser</p> <p>Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.</p>
§ 1.1	<p><u>Plantype, planens formål og avgrensning</u></p> <p>Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 17.07.2020.</p> <p>Reguleringsplanen er en <i>detaljregulering</i> etter Plan- og bygningsloven § 12-2.</p> <p>Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller.</p>
§ 1.2	<p><u>Utearealer</u></p> <p>For hele reguleringsområdet skal det utarbeides en utomhusplan. Utomhusplanen skal foreligge med byggesøknaden. Utomhusplanen skal være i målestokk på minst 1:500. Den skal vise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget ▪ angitt plassering av planter og trær samt eventuell 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 ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer ▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ garasjeplassering ▪ renovasjon

Plan: **Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive**

§ 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>
§ 1.4	<p><u>Støy</u></p> <p>Grenseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.</p> <p>Dersom grenseverdiene i tabell 3 avvikes, skal følgende avbøtende tiltak oppfylles for planen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle boenhetene skal ha tilgang til side hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt.• Boenhetene skal minimum ha 50% av oppholdsrom med vindusfasade hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt.• Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt.• Alle soverom må ligge mot stille side. <p>b. 75 % av felles uteareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 3.</p> <ul style="list-style-type: none">• Akseptabelt støynivå Lden 55dB eller mindre <p>c. Nødvendige støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.</p>
§ 1.5	<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>
§ 1.6	<p><u>Tekniske anlegg</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.b) Nettstasjon skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
§ 1.7	<p><u>Lekeplasser</u></p>

Plan: **Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive**

Lekeplasser og uteoppholdsareal opparbeides etter følgende regler:

- a. Lekeplass skal være minimum 200m²
 - For hver 5. boenhet over 20 skal det legges til 25m² til minimumskravet
- b. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
- c. Minst 50% av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15:00 ved vår/høstjevndøgn.
- d. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
- e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
- f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
- g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
- h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt

Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§1.8

Uteoppholdsareal

- a. Minimum 50m² egnet uteoppholdsareal avsettes pr boenhet.
- b. I arealberegningen kan balkonger og terrasser inngå.
- c. Areal brattere enn 1/3 inngår ikke i uteoppholdsareal.

Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikk og forurensing.

§ 1.9

Parkering

Parkering opparbeides etter følgende regler:

Bilplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m ²	1,5

Plan: **Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive**

	Boenhet \geq 60 m ²	2,0
--	----------------------------------	-----

Sykkelplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet \leq 60 m ²	1
	Boenhet \geq 60 m ²	2

§ 2**Formål med detaljreguleringen**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Lekeplass (f_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2)

Annen veggrunn- teknisk anlegg (SVT)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Friområde (f_GF)

§ 3**Hensynssoner**

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6:

Sikringssone (PBL § 11-8 a)

Frisikt (H140)

Plan: **Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive**

Støysone (PBL § 11-8 a)

Gul sone iht T-1442 (H220)

§ 4***Bebyggelse og anlegg*****§ 4.1****Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

- a. Det tillates kjedete eneboliger, 2 til 4 mannsboliger, rekkehus og terrassert bebyggelse.
- b. Garasjeanlegg kan etableres i kjeller.
- c. Utnyttelsesgrad er %-BYA = 35%.
- d. Maksimalt kan det etableres 25 boenheter innenfor planområdet.

Takvinkler:

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

Saltak: Maks 45 grader

Maks kôtehøgde gesims pulttak: kote +50,5


Maks kôtehøgde møne: kote +50,5


Maks gesims- og mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Støttemur, fylling og/eller skjæring med inntil 1 meters samlet høyde kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensa. Støttemurer skal bygges i naturstein eller tilsvarende kvalitet. Støttemurer kombineres med beplantet skråning. Mindre avvik kan tillates for adkomst / avkjørsel og parkering.

§ 4.2***Lekeplass***

f_BLK er avsatt til felles lekeplass for beboerne i planområdet.

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201915
Plan: Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive		
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
§ 5.1	Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2 er avsatt til offentlig veg. Avkjørsel fra offentlig veg og private veger innenfor planområdet skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.	
§ 5.2	Annen veggrunn – teknisk anlegg I områdene vist som annen veggrunn kan det etableres grøft, skjæringer og fyllinger. Innenfor disse områdene tillates opparbeidet i grunnen nødvendige tekniske anlegg som vann, avløp, kabelanlegg, belysning, skilt, o.l. Skilt og lysanlegg skal ikke være påkjørsels farlig. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.	
§ 6	Grønnstruktur	
§ 6.1	f_GF er avsatt til felles friområde. Arealet skal benyttes til adkomst mellom øvre og nedre del av planområdet samt gi adkomst til felles lekeplass f_BLK. I dette arealet kan det legges nødvendig infrastruktur som vann-, avløp-, overvannsledninger og annen infrastruktur.	
§ 7	Hensynssoner	
§ 7.1	H140 er frisiktsone. Frisiktsone må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsone skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høyt stammende tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsone.	
§ 7.2	H220 er gul støysone. Innenfor denne sona er det ikke tillatt med støyfølsomme bruksformål.	

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201915
Plan: Detaljregulering Øygardsvegen/Nørstebøen - Kleive		
	Ref: §1.4 Støy	
§ 8	Rekkefølgebestemmelser	
§ 8.1	<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.	
§ 8.2	<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. Terrengnet tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.	
§ 8.3	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det gis ferdigattest for første nye boenhet innenfor BKS, skal felles lekeplass f_BLK ferdigstilles med funksjonskrav.	
§ 8.4	<u>Overvannshåndtering</u> Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.	