



MOLDE KOMMUNE

# Pumpestasjon Kringstadvorpa

Planbestemmelser

Plannummer: 202019

Sist revidert: 06.04.21



Plan: **Pumpestasjon Kringstadvorpa**

§ 1	<b>Felles bestemmelser</b> Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<b><u>Plantype, planens formål og avgrensning</u></b> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 19.10.2020. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-2. Planen vil erstatte <i>del</i> er av reguleringsplan 199615 vedtatt 12.02.2009. Hensikten med reguleringen er å <i>legge til rette for ny pumpestasjon, samtidig som intensjonen i gjeldende plan 199615 ivaretas:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Å <i>legge til rette for en utbygging i samsvar med kommunens planer for å sikre en helhetlig utvikling av Kringstadorrådet fra Mekelva til Djupdalen. Hensyn til områdets natur- og landskapskvaliteter og kulturmiljø er bestemmende for arealdisponering til utbyggingsområder, hovedvegføringer, overordnet grøntstruktur og friområder. Området skal bygges ut etter krav om universell utforming.</i></li><li>- Å <i>sikre allmenn ferdsel i friområdet langs strandsonen</i></li></ul>
§ 1.2	<b><u>Plankrav</u></b> Byggesøknad skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, som foruten bygningene, viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Planen skal vise atkomst til offentlig veg, areal for parkering, av- og pålessing, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, eksisterende vegetasjon som skal bevares, terrengbehandling med koter- og høydeangivelse.
§ 1.3	<b><u>Universell utforming</u></b> 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.
§ 1.4	<b><u>Støy</u></b>  a) Maksimal grense for øvre støynivå innendørs settes til 30 dB(A), og for

Plan: **Pumpestasjon Kringstadvorpa**

øvre støynivå utendørs til 55 dB(A). Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for bygninger i støyutsatte områder før det er anlagt støyskjerming i samsvar med reguleringsplanen. Som grunnlag for støyskjermingen vises det til rapport fra AsplanViak AS datert 22. november 2007 med støykart.

- b) Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering i forhold til omgivelsene og krever særskilt godkjenning av Molde kommune.
- c) Til bygninger som søkes oppført i BK1 og BK4 kan det settes krav til planutformingen/bygningsplasseringen i byggefeltet og selve bygningene for å redusere støy i samsvar med Plan- og bygningsloven med forskrifter.

## § 1.5

Miljø og bærekraft


Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- a. Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglede areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres.
- b. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøying, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c. 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

Kulturminner

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.

 <b>MOLDE KOMMUNE</b>	Plan ID <b>202019</b>
<b>Plan: Pumpestasjon Kringstadvorpa</b>	
§ 1.7	<u>Tekniske anlegg</u>  a) Fjernvarmeanlegg, trafokiosker og pumpestasjoner er vist i planen. Mindre transformator kiosker og lignende kan føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe.  b) Alle bygninger som føres opp innenfor planområdet skal fysisk tilrettelegges for et vannbårent varmesystem. Det stilles krav om at det etableres rørføringer til alle rom som skal oppvarmes.
§ 1.8	<u>Form og fasader</u>  a) Med unntak av BF 7,10,11,16,17,23 og 25 vil kommunen kunne kreve bebyggelsesplan før byggearbeid kan starte. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av det faste planutvalget. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning, i samme husgruppe, delområde eller felt, skal ha et enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som plassering, takvinkel, takform, møneretning, materialbruk, fargebruk og andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk. Ved feltutbygging skal det gjøres rede for disse forholdene i bebyggelsesplanen/byggesøknaden. Det vil bli stilt krav om møneretningen nord/sør der utsikten hindres ved andre løsninger. Dette gjelder BK8, BF 6,9,12,14,15 og 19.  b) Kommunen skal godkjenne takform, husfarge, takfarge, murer og innhegning mot veg og friområder samt skilt. Ny bebyggelse i planområdet skal ha avdempet fargebruk.
§ 1.9	<u>Byggegrense</u>  a) Reguleringsplanen viser byggegrenser mot offentlig veg og turveg. b) På tomter for eneboliger kan garasje plasseres i en avstand fra regulert vegkant på 3,0 meter parallelt med vegen og 5,0 meter vinkelrett på vegen.
§ 1.10	<u>Byggehøyder</u>  Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, gjelder Plan og bygningslovens §29-4.

Plan: **Pumpestasjon Kringstadvorpa**

## § 1.11

Parkering / atkomst

For frittliggende boligbebyggelse (BF) skal atkomst med plassering av garasje og biloppstillingsplass vises på situasjonsplanen ved byggesøknad \, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

## § 1.12

Ubebygde areal

- a) På hver tomt skal det settes av tilstrekkelig og egnet uteareal til lek og opphold. Jf. Veiledningen til teknisk forskrift, kap. X, § 10-2 (ca. 80 m<sup>2</sup> uteareal pr. bolig ekskl. trafikkformål, men inkl. interne gangveger). Der kupert terreng gjør det vanskelig å sette av lekeplasser på tomten, kan deler av det offentlige friarealet regnes med i lekearealet.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i hht overordnet grøntstrukturplan. Tynning og felling skal godkjennes av kommunen. I anleggsperioden og under byggeprosessen skal bevaringsverdig vegetasjon inngjerdes slik at vegetasjonen og vegetasjonens rotsone ikke kommer til skade. Eventuelle skader på vegetasjonen skal erstattes med tilsvarende vegetasjon, eller verdien av denne.
- c) Der det er ønskelig å definere tomtegrense mot friområde i strandsonen, kan det skje med en natursteinsmur med høyde maks. 50 cm. Gjerde mellom privat tomt og friområde langs sjøen tillates ikke.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunen sitt skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg. Ubebygde deler av tomten skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte.

## § 1.13

Lekeplasser/uteoppholdsareal

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.

Uteoppholdsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025.

Plan: **Pumpestasjon Kringstadvorpa**

## § 1.14

Grunnforhold

Innenfor planområdet er det påvist ustabile grunnforhold. Ved etablering av nye tiltak i området er det behov for stabilitetsforbedrende tiltak. Disse må utføres i henhold til «Geoteknisk vurdering for Reguleringsplan Kringstad».

## § 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 – frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse (naust)
- Vann- og avløpsanlegg

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde
- Turveg
- Friområde

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- #1 – Grøntbelte i boligområde


## § 3

**Hensynssoner**

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§12-6 og 11-8.

Plan: **Pumpestasjon Kringstadvorpa**

	<u>Faresone (PBL § 11-8a)</u> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flomfare (H320)</li></ul>
<b>§ 4</b>	<b><i>Bebyggelse og anlegg</i></b>
§ 4.1	<u>Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)</u> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Tillatt bebyggelsestype; enebolig</li><li>b) Ved tilbygg påbygg og fortetting, skal bebyggelsens eksisterende karakter tas hensyn til.</li><li>c) %-BYA = 25 %.</li><li>d) Garasjer kan bare føres opp i en etasje med maksimal grunnflate 40 m<sup>2</sup>. Gavlfasade kan ha maksimal bredde 6,0 meter og max høyde til gesims 3m og til møne 5m målt fra planum avkjørsel. Garasjer og boder skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.</li><li>e) På egen grunn skal det avsettes plass for 1 bilplass i garasje pr. boenhet pluss 1 oppstillingsplass. Hybelleilighet regnes som boenhet. For hybler kreves tilsvarende for hver annen hybel.</li></ul>
§ 4.2	<u>Fritidsbebyggelse</u> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Eksisterende naust og fritidshus i friområder kan gjenoppbygges ved brann eller annen totalskade i den størrelse og form de hadde ved skadetidspunktet.</li><li>b) Oppføring av tilbygg eller påbygg på bestående naust er ikke tillatt.</li></ul>
§ 4.3	<u>Vann- og avløpsanlegg</u> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Området regulert til vann- og avløpsanlegg kan brukes til pumpestasjon og andre installasjoner nødvendig for vann/avløps forsyning i området.</li><li>b) Bygningen kan ha maksimal mønehøyde på 3,2 meter</li></ul>

 <b>MOLDE KOMMUNE</b>	Plan ID <b>202019</b>
<b>Plan: Pumpestasjon Kringstadvorpa</b>	
	c) Bygningen skal gis estetisk uttrykk som samspiller med nærliggende bebyggelse i området.
<b>§ 5</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> <p>a) Arealene skal brukes til kjøreveg med fortau, busslommer og forbikjøringsfelt, gang- og sykkelveger og parkering. Trafikkarealene skal ferdigstilles samtidig med feltet for øvrig.</p> <p>b) Offentlig kjøreveg er vist på reguleringsplanen med regulert bredde (formålsgrænse), senterlinje og vegkant. Ved anleggelse av veg i spesielt vanskelig terreng kan det bli skrånings – og skjæringsutslag. Behov for tilleggsareal til skjæring og fylling kan erverves som trafikkareal ved gjennomføring av planen. Store skrånings – og skjæringsutslag kan erstattes av forstøtningsmurer.</p> <p>c) Terrenginngrep ved bygging av veg skal skje så skånsomt som mulig. Eventuelle forstøtningsmurer skal bygges av naturstein. Det anlegges grunne grøfter langs vegtraseen. Grøfter, samt skjæringer og fyllinger, avrundes og jevnes til mot eksisterende terreng og tilsåes. Det stilles krav om godkjent grøfteprofil. Maksimal høyde på forstøtningsmur ved skjæring er 2 meter over ferdig vegbane langs samleveg og 1,5 meter ellers i planområdet.</p>
<b>§ 6</b>	<b>Grønnstruktur</b>
<b>§ 6.1</b>	<u>Naturområde</u>  <i>Se §7.1 for gjeldende bestemmelser.</i>
<b>§ 6.2</b>	<u>Turveg</u> <p>a) Det tilrettelegges for en sammenhengende turveg og tursti langs strandsonen fra Kringstadbukta til Djupdalen. Egnede arealer skal</p>



Plan: **Pumpestasjon Kringstadvorpa**

tilrettelegges og opparbeides for allmennhetens rett til rekreasjon og opphold i friområde. Turveg mellom Kringstad båthavn og Djupdalen får regulert bredde 5 meter og med vegbane ca 3 meter. Tursti mellom Kringstad båthavn og Kringstadbukta får regulert bredde 2,0 meter og opparbeidet bredde maksimalt 1,0 meter tilpasset stedlige forhold. Der stien går i fjæra, skal stien tilrettelegges slik at den ikke hindrer alminnelig bruk av naust og stø. Utformingen av stien mellom småbåthavna og Kringstadbukta forutsettes opparbeidet kun som gangsti for gangføre.

- b) Områder for anlegg og drift fjernvarmeanlegg og pumpestasjon skal ha atkomst over turveg

## § 6.3

Friområde

- a) Det er ikke tillatt med nye konstruksjoner eller innretninger i friområder.
- b) I friområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området bruk som friområder. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- c) Friområde i sjø kan brukes til bading, fiske og båtliv. Det må ikke gjøres tiltak i området som reduserer området sin kvalitet som rekreasjons- og friområde.


## § 7

**Bestemmelsesområder**

## § 7.1

#1 – Grøntbelte i boligområde

- a) Grøntbelte skal være en buffer mot nærliggende områder. I området skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares. Det er tillatt med skjøtsel av områder i samarbeid med kommune.
- b) Grøntbelte i område G1; Atkomst etter eksisterende veger til BB4, BF18, BF19 og BF 22 tillates i G1

 <b>MOLDE KOMMUNE</b>		Plan ID
		<b>202019</b>
<b>Plan: Pumpestasjon Kringstadvorpa</b>		
<b>§ 8</b>	<b>Hensynssoner</b>	
§ 8.1	<u>Flomfare (H320)</u> Bygninger og anlegg innenfor faresonene skal utformes robust mot oversvømmelser, utvasking og bølgepåkjenning.  Elektriske anlegg, oljetanker og andre faste installasjoner som er sårbare mot vann og fuktighet eller som kan medføre forurensning av det marine miljøet skal ikke etableres i flomutsatte eller lav liggende områder uten tilstrekkelig sikring eller tetting mot vann og fuktighet.	
<b>§ 9</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>	
	a) Turveger og turstier, busslommer, gang- og sykkelveger skal anlegges og ferdigstilles samtidig med boligbyggingen av planområdet. b) Lekeplasser og annet fellesareal, grøntanlegg, garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal planlegges og godkjennes for bruk samtidig med utbyggingen av gjeldende boligområde.	
<b>§ 10</b>	<b>Andre forhold og unntak</b>	
	a) Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen og dens bestemmelser b) Ved privat utbygging settes krav om utbyggingsavtale med Molde kommune. c) Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 7 i Plan- og bygningsloven.	