



MOLDE KOMMUNE

# Klatrehall Grandfjæra

Planbestemmelser

Plannummer: 202107





MOLDE KOMMUNE

Plan ID

**202107**

Plan: **Klatrehall Grandfjæra**

§ 1	<b>Felles bestemmelser</b> 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 20.08.2021. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven §12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan planID 1502201128 vedtatt 14.2.2013. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for kontorbebyggelse og klatrehall/idrettsanlegg.
§ 1.2	<u>Krav om kvalitet</u> Alle tiltak innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med holdbare løsninger tilpasset stedet. Det skal legges vekt på bevisst bruk av detaljer, materialer og farger som skaper gode opplevelser og trivsel for alle brukergrupper. Nye bygg og uteanlegg skal uformes slik at det framstår i et variert samspill med sine omgivelser. Det skal tilrettelegges med sprang i takflater og fasadeliv som gir et rikt formspråk.  Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge dokumentasjon som angir tiltakets kvalitet og omfang i situasjonsplan, målsatte planer, snitt og fasader, 3D visualisering eller modell og tekstlig framstilling.
§ 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 o.l.
§ 1.4	<u>Parkering</u> Parkeringsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025. Ved etablering av parkeringsplasser skal hele næringsområdet ved Grandfjæra vurderes samlet. Det tillates sambruk av parkeringsarealer ved framlagt avtale.

Plan: **Klatrehall Grandfjæra**

Området ligger innenfor grensen for det som er avsatt til sentrumsområde, det stilles følgende krav til parkering:

Virksomhet	P-formål	Sykkel (min)	Bil (maks)
Kontor	P-pl./100 m <sup>2</sup> BRA	1	1
Idrettsanlegg m/tilskuere	P-pl./10 tilskuer	2	1
Idrettsanlegg u/tilskuere	P-pl./100 m <sup>2</sup> BRA	1	0,5

## § 1.5

Energianlegg

Det tillates etablert nettstasjon innen BKB, SPA eller SKV i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates integrert i bebyggelsen i planområdet. Ved plassering av nettstasjon på terreng skal den tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

## § 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.

## § 1.7

Miljø og bærekraft

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

- Inngrep i natur og landskap skal etter beste evne minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres.
- Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, bortledning og eventuelt fordrøyning og rensing av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet
- Dersom det gjøres tiltak innenfor planområdet som vesentlig endrer på avrenningsforholdene, skal den økte overvannsmengden primært håndteres på overflatebaserte løsninger og utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

Plan: **Klatrehall Grandfjæra**

## § 1.8

Hensyn til Molde lufthavn

- *Restriksjonsplanen for Moldelufthavn*  
All bruk av byggekraner innenfor planområdet skal være utstyrte med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk av hensyn til flysikkerheten. Tiltakshaver må varsle Avinor Molde lufthavn om når kraner settes opp og når de tas ned igjen.
- *Krav til radiotekniske vurderinger*  
Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 44meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 60meterover havetuten krav til radioteknisk vurdering. Dersom mobilkran skal operere høyere enn 60meter over havet, må tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.
- *Farlig eller villedende belysning*  
Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Moldelufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.
- *Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Molde lufthavn*  
Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn-og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

## § 2

**Formål med detaljreguleringen**

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

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

- Kontor og idrettsanlegg - BKB (1800)

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

- Kjøreveg – SKV (2011)
- Torg – ST (2013)
- Parkering - SPA (2082)

Plan: **Klatrehall Grandfjæra**

<b>§ 3</b>	<b>Bebyggelse og anlegg</b>
§ 3.1	<p>Kontor- og idrettsanlegg (BKB) BKB skal benyttes til kontor- og idrettsanlegg. Det skal tilrettelegges for god visuell og fysisk kontakt mellom idrettsanlegg og torg ST.</p> <p>Bebyggelsens makshøyde skal ikke overstige cote +32. Tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 2 m over tillatt maks. høyde, og utgjøre maksimalt 15% av takflaten.</p> <p>Det tillates en utnyttelse på %BYA = 100 %.</p>
<b>§ 4</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>
§ 4.1	<p>Kjøreveg (SKV) SKV skal opparbeides som vist på plankartet.</p>
§ 4.2	<p>Torg (ST) ST skal opparbeides som vist på plankartet, og benyttes til uteplass for idrettsformål. Arealet kan benyttes til opphold, med sitteplasser, vegetasjon o.l som er tilpasset idrettsformålet behov. Det tillates fysisk avgrensning fra trafikkareal med gjerde el. i maks 1 meter høyde.</p>
§ 4.3	<p>Parkering (SPA) SPA skal benyttes til parkering. Det tillates etablert inntil 11 plasser innen formålet.</p>
<b>§ 5</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>
§ 5.1	<p><u>Krav til trafikk</u> Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innen planområdet, skal det opparbeides sammenhengende fortau fra krysset Grandfjæra x Birger Hatlebakks vei til Grandfjæra x E39, og langs vestsiden av Birger Hatlebakks vei mellom E39 og Grandfjæra.</p>

Plan: **Klatrehall Grandfjæra**

	<p>Inntil kjøreveg i Grandfjæra (KV2) er opparbeidet i samsvar med områdereguleringen tillates det at nytt sammenhengende fortau på nordsiden av Grandfjæra brytes opp av inn/utkjøring til parkeringsplassen på gnr.25./bnr 1535 (P1). Inn/utkjøring til parkeringsplass skal prosjekteres og utformes i samråd med kommunal vegmyndighet. Det skal legges vekt på trafikk sikre løsninger som prioriterer myke trafikanter og det må etableres trafikk sikker kryssing av KV2 fra nytt fortau fra parkeringsområdet (P1) til hovedinngang.</p>
§ 5.2	<p><u>Krav til vegger, vann- og avløpsledninger</u></p> <p>Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.</p>
§ 5.3	<p><u>Forurenset grunn og materialer</u></p> <p>Hvis det under grave- og bygningsarbeider påvises eller fattes mistanke om forurenset grunn eller materialer skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser for kartlegging av omfang og eventuelt gjennomføring av tiltak i hht. forurensningsforskriftens kapittel 2, Tiltakene skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.</p>
§ 5.4	<p><u>Krav om midlertidig stenging av kryss</u></p> <p>Før det kan gis brukstillatelse for klatrehall og kontor i Høghallen skal krysset mellom Birger Hatlebakksveg og Oscar Hanssens veg stenges midlertidig. Stengingen skal utføres i samråd med kommunal vegmyndighet. Midlertidig stenging av krysset Birger Hatlebakksveg og Oscar Hanssens veg skal være dokumentert utført før brukstillatelse kan gis.</p>