



Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde

Plannummer: 201815

Dato: 03.05.2019



PLANBESTEMMELSER

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

Sist revidert [dato]



MOLDE KOMMUNE

Plan: **Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde**

§ 1	Felles bestemmelser 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 03.05.2019 Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan med plannr. 200740, vedtatt 19.06.2008 Hensikten med reguleringen er å utvide eksisterende næringsområde videre nord -øst. Området skal knytte seg på eksisterende lokalveg som går gjennom næringsarealet.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> I forbindelse med byggesøknad for næringsareal skal det legges ved utomhusplan i målestokk minimum 1:500. Den skal vise: <ul style="list-style-type: none">▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget▪ valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon▪ belysning▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet▪ utforming av gangarealer▪ materialvalg▪ universell utforming av de ovennevnte tiltak▪ tiltak knyttet til vassdrag▪ angivelse av eksisterende trær som skal bevares▪ tomtegrenser▪ trapper og støttemurer▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal▪ garasjeplassering▪ renovasjonsløsninger▪ Behov for pumpestasjon

Plan: **Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde**


§ 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>a. For planområdet skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene gitt i lov og retningslinjer (T-1442). Dette skal sikres at grenseverdiene overholdes spesiell for uteareal vest for planområdet. Oppfylging av kravene må dokumenteres.</p> <p>b. Ved innsending av søknad om tillatelse skal det redegjøres for planlagte støyskjermingstiltak. Redegjørelsen skal inneholde en vurdering av forholdet til omgivelsene hva gjelder omfang, estetikk, materialbruk og fargevalg.</p>
§ 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> <p>a. Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres.</p> <p>b. 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.</p> <p>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.</p>
§ 1.6	<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>
§ 1.7	<p><u>Tekniske anlegg</u></p>


Plan: **Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde**

	a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv /datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
§ 1.9	<p>Parkering</p> <p>Parkeringsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025. For næringsareal skal det etableres 1 eller flere p-plasser pr 100 m² BRA som bygges.</p> <p>Sykkelparkering</p> <p>Det skal etableres minst 0,2 Sykkelparkeringsplass per 100m² BRA for næringsarealet. Dette skal skje innenfor formål BN1 – BN5.</p>
§ 2	<p>Formål med detaljreguleringen</p> <p>Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Næringsbebyggelse <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Kjøreveg▪ Gang-/sykkelveg▪ Annen veggrunn – teknisk anlegg▪ Annen veggrunn – grøntareal <p>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Vegetasjonsskjerm <p>Landbruks-, natur og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Landbruksformål
§ 3	Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse
§ 3.1	<p>Næringsbebyggelse</p> <p>Bestemmelsene til bebyggelse må inneholde følgende informasjon:</p> <p>Utnyttelsesgrad: %-BYA = 70 %</p> <p>Maks bygningshøyde: 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>Det tillates opp til 4 målbare plan, derav 3 over bakkenivå.</p>

Plan: **Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde**

	<ul style="list-style-type: none">- I området tillates oppført bygninger for industri- og produksjonsbedrifter, lager/logistikk, transportbedrifter og entreprenørfirma med tilhørende kontor- og fellesfasiliteter som er en del av bedriften.- Parkeringsarealet skal ha grønne rabatter som myker opp virkningen.
§ 4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 4.1	<p>Kjøreveg</p> <p>a. Kjøreveger skal prosjekteres og utformes i samråd med Molde kommune innenfor regulert vegformål.</p> <p>b. Ved utbygging av vegene skal terrenginngrep minimeres.</p> <p>c. Kjørevegen som har tilknyttet fortau skal være belyst i samsvar med krav om belysning av veger. Belysningen skal også belyse fortauet slik at kravene for universell utforming oppfylles.</p> <p>d Av/påkjørsler skal ha friskt etter krav i gjeldende håndbok.</p>
§ 4.2	<p>Gang-/sykkelveg</p> <p>a. Gang- og sykkelveger skal ha en asfaltert bredde på 3 meter</p> <p>c. Gang- og sykkelveger skal være belyst slik at kravene for universell utforming oppfylles.</p> <p>d. Der stigningsforholdene ikke lar seg tilpasse kravene for universell utforming skal det etableres hvileplasser for å tilpasse vegen mest mulig.</p>
§ 4.3	<p>Annen veggrunn – Teknisk anlegg</p> <p>Tekniske anlegg omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon utenom selve kjørebanelen., og hvor trær og busker i stor grad vil bli holdt nede. Dette omfatter rabatter, grøfter, snøopplag og vegskjæring- / fylling. Areal tilhører offentlige anlegg.</p>
§ 4.4	<p>Annen veggrunn – grøntareal</p> <p>Områdene skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak samt nødvendige tekniske installasjoner som belysning/skilt</p>

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201815
Plan: <i>Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde</i>	
	mm. Området skal tilsås med gress.
§ 5	Grønnstruktur
§ 5.1	Vegetasjonsskjerm Områdene GV er regulert til vegetasjonsskjerm og skal hindre innsyn. Området kan benyttes til skjæring/skåning, men skal revegeteres med stedegen masse og beplantes for å hindre innsyn.
§ 6	Landbruks-, natur og friluftsmål
§ 6.1	Landbruksformål Vegetasjon og landskap i området bør bevares. Tiltak som fremmer friluftslivet kan tillates. Turstier skal ikke ha en bredde på mer enn 1,5 meter. Skråningsutslag fra næringsareal og kjøreveg kan strekke seg utover landbruksformål. Arealet skal da revegeteres slik at det fungerer som landbruksformål etter endt tiltak.
§ 9	Rekkefølgebestemmelser
§ 9.1	<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 omfatte.
§ 9.2	<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 revegeteres/tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201815
Plan: <i>Detaljregulering for utvidelse av Årødalen industriområde</i>		
§ 9.3	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sikringsgjerder langs murer og vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l. ▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med utomhusplan. 	
§ 9.4	<u>Overvannshåndtering</u> Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen.	