



Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.

Plannummer: 201709




PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 46/19, 20.06.2019

Sist revidert 19.12.2018



MOLDE KOMMUNE

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	

§ 1	Felles bestemmelser Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerede området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 11.05.18. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-2. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende teknisk infrastruktur.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> For hele reguleringsområdet skal det utarbeides en utomhusplan. Utomhusplanen skal være i målestokk på minst 1:500. Den skal vise (hvis relevant): <ul style="list-style-type: none"> ▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terreng ▪ valg og plassering av planter og trær samt 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 ▪ universell utforming av de ovennevnte tiltak ▪ angivelse av eksisterende trær som skal bevares ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer, støyvoller ▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ garasjeplassering ▪ renovasjon Utomhusplanen skal fremmes i byggesaken.

Plan: **Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.**

§ 1.3

Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles park/ lekeplasser o.l. Lavblokk (BK1) skal ha heis.

På opparbeidde fellesområder skal det ikke brukes vegetasjon eller beplantning som medfører risiko for allergi.

§ 1.4

Støy

a) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Boenheten skal være gjennomgående med tilgang til side hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt.
- Boenheten 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. Dette fremgår av støyutredningen.
- 75 % av felles uteareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 3.
- Minst 1 soverom må ligge mot stille side.


a) Det skal ved rammesøknad vises til foreliggende støyrapport og fremlegges nødvendig dokumentasjon på hvordan kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

b) Det fremgår av støyutredning at det skal etableres støyvoll på min. 1,5m høyde i østre del av planområdet. Plassering i plankartet er retningsvisende og mindre avvik tillates i gjennomføringen. Støyvullen må være etablert før brukstillatelse gis.

c) Evt. støyskjermingstiltak utover planlagt støyvoll skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

75 % av felles uteareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 3.

a. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	
	<ul style="list-style-type: none"> b. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. c. Det skal etableres støyskjerming i form av støyvoll eller støyvegg i området. Støyvollen/-veggen må ha en minste høyde på 1,5 meter. Plassering i plankartet er retningsvisende og kan avvike pga. prosjekteringen.
§ 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> <ul style="list-style-type: none"> a. Inngrep i natur og landskap og andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres. 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. 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	<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> <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) Evt. nettstasjon skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farger.
§ 2	<p>Reguleringsformål</p> <p>Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:</p> <p><u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Plan: **Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.**

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg
- Grønnstruktur

§ 3**Hensynssoner**

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

Sikringssone (PBL § 11-8 a)


- Sikringssone - Frisikt

§ 4**Bebyggelse og anlegg****§ 4.1**Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Hvor ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

Garasjer: Frittliggende eller kjedet sammen med hus, tillates 1 m fra tomtegrense. For rekkehus/kjedehus kan garasje plasseres inntil nabohus. Byggegrense mot veg må overholdes.

Byggegrense mot nord- øst for lavblokk (BBB) er plassert med større avstand til offentlig veg enn gjeldende byggelinje. Dette er gjort for å unngå konflikt med

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	
	eksisterende kommunale ledninger over tomten samt at bebyggelsen blir liggende i et mer støyuutsatt område (gul sone).
§ 4.2	<u>Estetikk</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bygninger skal tilpasses terrenget slik at høye synlige grunnmurer unngås. For lavblokk godtas at mye av parkeringsetasjen kommer over terreng. ▪ Bygninger innenfor felt med konsentrert bebyggelse skal ha felles prosjektering/utbygging og samordnes mht. størrelse/volum, takform/takvinkel, detaljer og materialbruk/farger. ▪ Det tillates levegger mellom tomter- maks. lengde 4 m og maks. høyde 2 m. ▪ Avgrensning mellom tomter med hekk el. annen vegetasjon, gjerde eller terengendringer, skal være enhetlig for hver bebyggelse. ▪ Det skal utarbeides og godkjennes utomhusplan for hver enkelt boligfelt i målestokk min. 1:500.
§ 4.3	<u>Boligbebyggelse - blokkbebyggelse</u> <ol style="list-style-type: none"> a. Området BBB skal utformes som lavblokk b. Utnyttingsgraden skal være maks: %-BYA = 30 %. c. Gesimshøyde (flatt tak) skal maks. være 10 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. d. For lavblokk (BBB) er forutsatt 1 parkeringsplass pr boenhet i byggets 1. etasje. Øvrig parkering (f_SPA_1) er vist vest for blokken- parkeringsplass kan erstattes av garasje el. carport. Det skal være plass for 2 sykler i garasje eller bod.
§ 4.4	<u>Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse</u> <p>Området BKS_2 kan bebygges med rekkehus og/eller kjedehus</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Utnyttingsgraden skal være maks. %-BYA = 35 %. b. Gesimshøyde skal maks. være 6,5 m og mønehøyder maks. 8,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Gesimshøyde garasje skal være maks. 3,0 m. c. Hver bolig skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal på egen tomt. Balkong og terrasser kan med regnes i arealet. d. Områdene kan deles opp i flere tomter. e. Atkomsten til eiendommene skal bestemmes i byggesøknaden f. For omsorgsboliger (BKS_1) er parkering for biler forutsatt som felles parkering (f_SPA_2) vest for boligene- parkeringsplass kan erstattes av garasje el. carport. Det er krav om plass for 1 sykkel pr. boenhet.

Plan: **Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.**

g. For konsentrert småhusbebyggelse (BK3) skal parkering for 2 biler og 2 sykler løses på den enkelte tomt.

I området BKS_1 skal avvikende fra oven nevnte gjelde følgende:

h. Gesimshøyde skal maks. være 3,5 m og mønehøyde maks. 6,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

§ 4.5

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Områdene BFS_1 – BFS_5 kan bebygges med eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller horisontal/vertikal delte tomannsboliger.

- a. Utnyttingsgraden skal være maks: %-BYA = 30 %.
- b. Gesimshøyde for boligene skal maks. være 7 m og mønehøyder maks. 9 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Gesimshøyde for garasje skal være maks. 3,0 m.
- c. Hver bolig skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal på egen tomt.
- d. For områdene B1- B5 skal parkering for 2 biler og 2 sykler løses på den enkelte tomt.
- e. Områdene kan deles opp i flere tomter.
- f. Atkomsten til eiendommene skal bestemmes i byggesøknaden

§ 4.6


Lekeplass


- a. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
- b. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
- c. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser.
- d. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
- e. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal
- f. Lekeplassen skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplassen.
- g. Lekeplassen skal kunne brukes året rundt.


§ 4.6.1


Sandlekeplasser

- a. Sandlekeplassen (f_BLK) skal ferdigstilles samsvar med bestemmelsene samtidig med første leilighet som ferdigstilles i området lekeplassen er felles for.
- b. Lekeplassen skal være felles for hele planområdet.
- c. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	
	<p>kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².</p> <p>d. 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.</p>
§ 4.7	<p><u>Uteoppholdsareal</u></p> <p>Området (f_BUT) skal være felles for hele planområdet og opparbeides sammen med lekeplassen f_BLK. For området kan inngå i beregning for uteoppholdsareal på 50 kvm til felt BBB.</p> <p>Terreng kan formes/tilpasses for ulike aktiviteter. Området kan beplantes og det tillates sykkelskur/sykkelparkering i dette området. Utforming utføres iht. regler for universell utforming.</p>
§ 4.8	<p><u>Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål</u></p> <p>Området BAA skal kombinere områdene lekeplass og grønnstruktur.</p> <p>Området skal ha funksjon som selorganisert naturlekeområde i eksisterende vegetasjon og terrengutforming. Kravene for lekeplasser i § 4.6.1 gjelder ikke. Endringer i vegetasjon og av terrenget skal fremme formålet.</p>
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 5.1	<p><u>Kjøreveg</u></p> <p>a. Utforming av avkjørsel fra offentlig veg skal være i henhold til gjeldende vegnormaler. Avkjørsel skal godkjennes av Molde kommune.</p> <p>b. Felles kjøreveg opparbeides med regulert bredde 5,5 m (4 m asfaltert dekk og 0,75 m skulder på hver side). Kurver og stigninger skal være i samsvar med kravene for tilkomst med brannbil.</p> <p>c. Kjøreveg skal være belyst i samsvar med krav om belysning av veger m.h.t. universell utforming.</p>

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	
§ 5.2	<u>Gang- og sykkelveg</u> a. Gang- og sykkelveger skal ha en bredde på minst 3 meter. b. Gang- og sykkelveger inne i feltet skal være belyst slik at kravene for universell utforming oppfylles. Det skal etableres ledelinjer (naturlig/kunstig) langs traseen.
§ 5.3	<u>Annen veggrunn - Tekniske anlegg</u> Områdene skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak samt nødvendige tekniske installasjoner som belysning/skilt mm.
§ 5.4	<u>Parkering</u> a. Parkeringsplass f_SPA_1 skal være felles parkering for lavblokk (BBB). To plasser skal ha størrelse for, og merkes, HC-parkering. Plassene inngår i beregning av krav om tilgjengelig parkeringsareal i hht. § 4.3. b. Parkeringsplass f_SPA_2 skal være parkering for omsorgsboliger (BKS_1). 12 plasser merkes for den enkelte boenhet. To plasser skal ha størrelse for, og merkes, HC- parkering. Plassene skal dekke krav om parkeringsplasser for området, jf. § 4.4. c. Innenfor områdene f_SPA_1 o f_SPA_2 kan det tillates oppført garasjer og/eller carport. d. Parkeringsarealet ved f_BUT skal brukes til sykkelparkering
§ 5.5	<u>Regulert fotgjengerfelt</u> Regulerte fotgjengerfelt skal være opphøyd og ellers utformet i samsvar med veileder V127 fra Statens vegvesen. Det er krav om universell utforming, særskilt når det gjelder varslingsfelt og overgangen skal belyses etter prinsippet intensivbelysning.
§ 6	Grønnstruktur
§ 6.1	<u>Turveg</u> Turveger skal ha en bredde på minst 2 meter. Belegningen skal utføres med fin grus. Så langt mulig bør prinsippene for universell utforming overholdes. Det skal etableres ledelinjer (naturlig/kunstig) langs traseen.

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	
§ 6.1	<u>Grønnstruktur</u> I områdene regulert til grønnstruktur skal vegetasjonen og terrenget mest mulig bevares. Tynningshogst tillates etter nærmere avtale. Området som ble brukt som masseuttak i søre delen av planområdet skal opparbeides slik at den blir en del av grønnstrukturen. Området G_4 kan brukes som snølager.
§ 7	Hensynssoner
§ 7.1	<u>Sikringszone frisikt</u> I frisiktsone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebane og skal for øvrig utformes i hht. Statens vegvesens veinormaler.
§ 8	Rekkefølgebestemmelser. Utbyggingen av de enkelte bygge-områdene som omfattes av denne reguleringsplanen kan skje etappevis. Dette gjelder også fellesanlegg som veger og teknisk infrastruktur så lenge gjeldende krav og sikkerhet til slike anlegg er ivaretatt. Hva som omfattes av hver etappe skal fremgå av søknad om rammetillatelse/ igangsettingstillatelse og skal godkjennes av Molde kommune.
§ 8.1	<u>Krav vedrørende vegetasjon</u> Skogen på tomten er tynnet og ryddet for mindre verdifull vegetasjon. Det er ikke tillatt med ytterligere fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) før det foreligger rammetillatelse for tiltak. Dette 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 terrengingrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg. Overvann skal håndteres slik at vannbalansen i utbyggingsområdet opprettholdes (ivaretar vannets kretsløp).

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201709
Plan: Detaljregulering. Åsledberget øst på Skåla.	
§ 8.3	<u>Krav før brukstillatelse for tiltak</u> Før det utstedes brukstillatelse for tiltak på enkelttomter og vei-/ fellesanlegg, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen og rammesøknaden. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak: a. Støyvoll langs gang- sykkelveg /Fv. 410 i samsvar med støyvurdering. Denne skal være fullført samtidig med ferdigstilling av området BKS_2 b. Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel som skal være gjennomført i samsvar med utomhusplan/ etappevis utbygging.
§ 8.4	<u>Uteoppholdsareal</u> Opparbeidelse av øvrige deler av park/ friområdet (f_BUT) skal skje etter en samlet plan og i samarbeid med beboerne. Planen skal godkjennes av Molde kommune og forutsettes ferdigstilt når 2/3 av området er utbygd.
§ 8.5	<u>Brannslukke vann</u> Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for noen av boligene før planområdet er sikret med nødvendig brannslukke vann i henhold til krav fra Molde brannvesen.