



Frænavegen - Lingedalen

Plannummer: 201607




PLANBESTEMMELSER

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

Sist revidert 17.01.2020



MOLDE KOMMUNE

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201607
Plan: <i>Frænavegen - Lingedalen</i>	

§ 1	<p>Felles bestemmelser</p> <p>Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.</p> <p>Detaljregulering skal utarbeides for hvert prosjekt.</p> <p>Leilighetstørrelser må vurderes i forbindelse med detaljreguleringen.</p>
§ 1.1	<p><u>Plantype, planens formål og avgrensning</u></p> <p>Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 16.01.2020</p> <p>Reguleringsplanen er en områderegulering etter Plan- og bygningsloven § 12-2.</p> <p>Planen vil erstatte deler av reguleringsplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0252 vedtatt 23.08.1952 - 0461 vedtatt 19.06.1962 - 1400 vedtatt 13.09.2001 - 1673 vedtatt 04.08.1975 - 200621 vedtatt 08.02.2007
§1.2	<p><u>Hensikt med plan</u></p> <p>Hensikten med områdereguleringen er å legge til rette for fortetting av eksisterende boligområder, klargjøre Frænavegens fremtidige gateprofil, samt legge grunnlag for utvikling av området Lingedalen og Lingedalsvegen.</p> <p>Fortetning av Frænavegen – Lingedalen skal ivareta områdets estetiske gode kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap.</p>
§ 1.3	<p><u>Utearealer</u></p> <p>For hele reguleringsområdet skal det utarbeides en utomhusplan som vedtas med reguleringsplanen. 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 ▪ valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon ▪ utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater

Plan: **Frænavegen - Lingedalen**

- 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
- tiltak knyttet til vassdrag
- angivelse av eksisterende trær som skal bevares
- tomtegrenser
- trapper og støttemurer
- biloppstillingsplasser og manøvreringsareal
- garasjeplassering
- renovasjon

Utomhusplanen er grunnleggende for byggesaken.

§ 1.4

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 utearealer, lekeplasser o.l.

§ 1.5

Støy

- a. For planområdet skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene gitt i lov og retningslinjer. Dette skal sikres at grenseverdiene overholdes spesielt for uteareal og lekeplasser. Oppfylging av kravene må dokumenteres.
- b. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.


§ 1.6

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 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.



 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201607
Plan: <i>Frænavegen - Lingedalen</i>	
	<p>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>
§ 1.7	<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>
§ 1.8	<p><u>Tekniske anlegg</u></p> <p>Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.</p>
§ 1.9	<p><u>Lekeplasser/uteoppholdsareal</u></p> <p>Det skal settes av kvalitetsmessige gode og funksjonelle uteoppholdsarealer. Lekeplasser og uteoppholdsareal oppføres etter samme regler som satt i gjeldende «kommuneplanens arealdel for Molde».</p>
§ 1.10	<p><u>Parkering</u></p> <p>Parkering / garasjer / fellesparkering skal integreres i bygningsmassen for å tilrettelegge for mest mulig uteoppholdsareal og bokvalitet. Gjesteparkering kan tillates underdørs på bakkenivå.</p> <p>a) Eksisterende bebyggelse forholder seg til samme regler satt i gjeldende «kommuneplanens arealdel for Molde».</p> <p>b) Ved rivning av eksisterende bebyggelse og opprettelse av ny bebyggelse / prosjekt må forholde seg til følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maksimum 1.2 parkeringsplass pr. boenhet >60m² hvor 0.2 inngår i gjesteparkering

Plan: **Frænavegen - Lingedalen**

- Maksimum 0.7 parkeringsplasser pr. boenhet <60m² hvor 0.2 inngår i gjesteparkering
- c) Sykkelparkeringsareal oppføres etter samme regler som satt i gjeldende «kommuneplanens arealdel for Molde».

§ 2**Formål med områdereguleringen**

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

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

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Kombinert formål – kontor/forretning/bolig
- Kombinert formål – kontor/forretning/tjenesteyting

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangvei
- Annen veggrunn – grøntareal
- Gatetun
- Kollektivholdeplass


Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

§ 3**Hensynssoner**

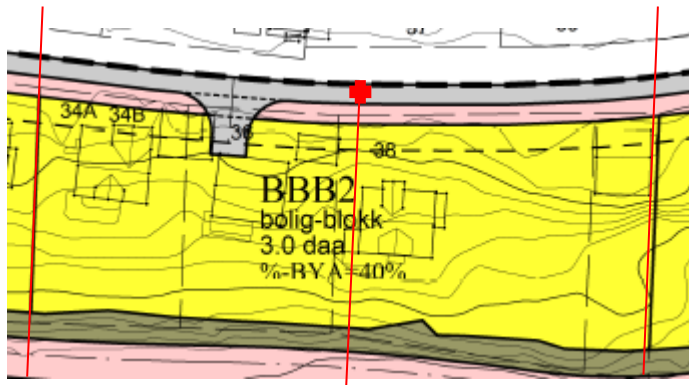
Innenfor detaljregulering skal følgende hensynssoner innføres, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- Sikringszone (PBL § 11-8 a)
- Støysone (PBL § 11-8 a)

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201607
Plan: <i>Frænavegen - Lingedalen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Faresone (PBL § 11-8 a) - Infrastruktursone (PBL § 11-8 b) - Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c) - Båndleggingssone (PBL § 11-8 d) - Gjennomføringssone (PBL § 11-8 e)
§ 4	<i>Bebyggelse og anlegg</i>
§ 4.1	<u>Byggegrenser</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Bygg og byggverk skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Hvor ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde b) Angitt byggegrense i BBB5 begrenser bygging mot vest. Det tillates lek og oppholdsareal i vestre del av tomten utenfor byggegrensen.
§4.2	<u>Estetikk</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Bygninger innenfor samme felt skal komplimentere området og legge til rette for smart utnyttelse av tomtearealet. Bygningene skal samspille / harmonisere med farge og materialbruk i nærområdet. <ul style="list-style-type: none"> - Det skal tas i bruk en variasjon av bærekraftige og miljøvennlige materialer som for eks. tre. - Fasader langs Frænavegen skal ikke oppleves som industriell. Høye betongmurer tillates ikke. - Prosjekt skal ikke ha ensartet fargevalg b) Blokkbebyggelse skal være terrassert bebyggelse for å tilpasse terrenget best mulig for å unngå store terrenginngrep. c) Ved blokkbebyggelse tillates flate tak. Det oppfordres til bruk av grønt tak for å legge til rette for bærekraftig konstruksjon og overvannshåndtering.
§ 4.3	<u>Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse</u> <ul style="list-style-type: none"> a) For områder regulert til BBB 1 – 5 tillates en maks. utnyttelsesgrad på %-BYA = 45 %.

Plan: **Frænavegen - Lingedalen**

- b) For områder regulert til BBB 6 – 8 tillates en maks. utnyttelsesgrad på %-BYA = 40%.
- c) Maks. tillatt høyde på bebyggelsen er 2 etasjer over nærmeste punkt langs Frænavegen, med utgangspunkt i midtpunkt av utbyggingsområdet (eksempel i fig. 1). Antall etasjer under Frænavegen er ikke fastsatt.



Figur 1: Eksempel på nærmeste punkt til veg fra midtpunkt i samarbeidssone

- Det tillates opptil en etasje ekstra høyde for implementering av heis. Dette gjelder kun heissjakten, og denne etasjen kan ikke utnyttes til opphold.
 - Frisikt for bebyggelsen nord for Frænavegen skal vektlegges og bevares.
- d) Bygningsmassen skal ikke oppleves massive og sammenhengende langs Frænavegen. Maks bygningsbredde skal være 16m totalt (øst – vest retning).
- Nordvendte fasader skal brytes minimum hver 8. meter.
- e) Alle etasjer skal ha kontakt med terrenget
- f) Områdeplanen viser anbefalte samarbeidssoner innenfor feltene BBB. Disse tar utgangspunkt i regulerte avkjørsler. Samarbeidssonene kan i en detaljregulering endres, men må godkjennes av sektor teknisk, plan, næring og miljø.
- Samarbeidssonene skal forhindre enkelttomter å bli stående alene mellom blokkbebyggelser.


Plan: **Frænavegen - Lingedalen**


- g) Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å best bevare terrenget skal det oppføres terrassert bebyggelse.
- Avtrapping av etasjer skal følge terrengets fallretning
- h) Ved en eller flere bygningsvolumer skal det tilrettelegges for utvendig gjennomgang i form av trapp fra arealet mellom adkomst i nord til uteoppholdsareal i sør.
- i) Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Støttemurer skal bygges i naturstein. Støttemurer kombineres med beplantet skråning.
- Evt. rekkverk plasseres 1 meter innenfor støttemur.
 - Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering
 - Støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 2 meter


§ 4.4

Kombinert formål – kontor/forretning/bolig

- a) For områder regulert til BKB tillates en maks. utnyttelsesgrad på %-BYA = 90%.
- b) Største tillate møne- eller gesimshøyde går fram av plankartet, og settes til kôte 26.
- c) Ny bebyggelse skal forholde seg til byggelinje fastsatt langs Lingedalsvegen. Denne defineres av fortau o_SF1.
- d) Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.
- Følgende unntak tillates:
- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
 - For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.


 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201607
Plan: <i>Frænavegen - Lingedalen</i>	
	<p>iii. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter</p> <p>Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Støttemurer skal bygges i naturstein. Støttemurer kombineres med beplantet skråning. Evt. rekkverk plasseres 1 meter innenfor støttemur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 5.1	<u>Kjøreveger</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Kjøreveger skal prosjekteres og utformes i samråd med Molde kommune innenfor regulert vegformål.
§ 5.2	<u>Fortau</u> <p>Frænavegen fv 538</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fortau langs Frænavegen fv. 538 skal ha en bredde på minst 2,5 meter mot sør og opparbeides med fast dekke. b) Det skal opparbeides kantstein og grøntareal mellom fv. 538 og fortau, og skal ha en bredde på minst 0,6 meter. <ul style="list-style-type: none"> - Det skal beplantes trær på 4 meter intervaller uten at det påvirker frisiktsonen for avkjøringer. c) Hver samarbeidssone (BBB) er ansvarlig for å opprette fortau etter overnevnte krav. Disse skal kobles på hverandre etter hvert som hvert felt utbygges. <p>Lingedalsvegen kv 5600</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fortau langs Lingedalsvegen kv 5600 skal ha en bredde på minst 3 meter og skal opparbeides med fast dekke

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201607
Plan: Frænavegen - Lingedalen	
	<p>b) Det skal opparbeides kantstein og grønt anlegg mellom kv 5600 og fortau, og skal ha en bredde på minst 0,8 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det skal beplantes trær på 4 meter intervaller uten at det påvirker frisiktsonen for avkjøringene.
§ 5.3	<p><u>Gang- og sykkelveg</u></p> <p>a) Gang- og sykkelveg skal ha en bredde på minst 3 meter og opparbeides med fast dekke.</p> <p>b) Gang- og sykkelveger skal være belyst slik at kravene for universell utforming oppfylles. Det skal etableres ledelinjer (naturlig/kunstig) langs traseen.</p> <p>c) Hovednett for gang- og sykkel o_SGS1 skal ha en bredde på minst 5.5 meter og opparbeides med fast dekke.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det skal defineres eget sykkelfelt og gangfelt.
§ 5.4	<p><u>Gangvei</u></p> <p>b) Gangvei skal ha en bredde på minst 2 meter.</p> <p>c) Eksisterende gangvei o_SGG1 skal beholdes. Det skal opparbeides rampe langs trappen for enkel håndtering av sykkel.</p> <p>d) Det skal opparbeides en offentlig gangvei på BBB 8 for å koble Frænavegen og gang- og sykkelvegen (o_SGG2).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plassering bestemmes under en eventuell detaljregulering
§ 5.5	<p><u>Annen veigrunn – grøntareal</u></p> <p>I områdene vist som annen veggrunn skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang- og sykkelveger.</p> <p>Innenfor disse områdene tillates opparbeidet i grunnen nødvendige tekniske anlegg, som vann, avløp, overvann, kabelanlegg, belysning, skilt, o.l. Skilt og lysanlegg skal ikke være påkjørsels farlig.</p>

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201607
Plan: Frænavegen - Lingedalen	
	<p>Områdene kan midlertidig benyttes til anleggsområde – riggområder før de tilsås og beplantes. Arealene skal være offentlig eiet.</p> <p>Områdene skal tilsås.</p>
§ 5.6	<p><u>Gatetun</u></p> <p>Gatetun skal ha en bredde på minst 3.5 meter og opparbeides med fast dekke.</p> <p>O_SGT1 kan benyttes som adkomst til BBB4 og BBB5. Gatetunet vil hovedsakelig fungere som en universell utformet kobling mellom Frænavegen og hovednettet for gang- og sykkel.</p> <p>Gatetunet skal være direkte koblet på avkjørsel mot Frænavegen. Stigningsforholdet på 1:12 skal opprettholdes.</p>
§ 5.7	<p><u>Kollektivholdeplass</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Holdeplass SH1 skal bevare eksisterende busslomme. Plattformen skal utvides sørover. b) Holdeplass SH2 «Avsnitten» skal flyttes vestover. Det skal dannes et kantstopp langs det ny etablerte fortauet. <ul style="list-style-type: none"> - Det forutsettes at fortauet er etablert før holdeplassen kan flyttes. c) Plattform og kantstopp skal bygges i samsvar med kommunal holdeplassnorm som har status som bestemmelse til kommuneplanens arealdel.
§ 6	Grønnstruktur
§ 6.1	<p><u>Friområder</u></p> <p>Vegetasjon og undervegetasjon skal bevares med tanke på biologisk mangfold. Opparbeidelse skal skje med minst mulig inngrep i grunn / terreng. Vegetasjon kan kun fjernes etter en landskapsestetisk vurdering. Dette vurderes i en detaljregulering.</p>

Plan: **Frænavegen - Lingedalen**

§ 6.2	<p><u>Grønnstruktur angitt med andre angitte hovedformål</u></p> <p>GAA 1</p> <ul style="list-style-type: none">a) Regulert område skal opparbeides med to formål, parkeringshus og park. Parkeringshuset skal ha adkomst fra Lingedalsvegen. Taket skal opparbeides med grønt dekke og utnyttes som park areal.b) Høyden skal være på samme nivå som gang- og sykkelvegen som grenser til formålet. Kôte er satt til 21c) Rekkverk rundt parkarealet kan implementeres i materialet som er mest passende. Det må foreligge utenomhus plan for å definere hvordan parken skal utarbeides. <p>GAA 2</p> <ul style="list-style-type: none">a) Regulert område skal opparbeides som bydelslekeplass og park.b) Krav til bydelslekeplass følger gjeldende «kommuneplanens arealdel for Molde».
§ 7	Hensynssoner
§ 7.1	Hensynssoner må redegjøres i en eventuell detaljregulering, og må vises i nytt planforslag.
§ 8	Rekkefølgebestemmelser
§ 8.1	<p><u>Krav vedrørende vegetasjon</u></p> <p>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</p>
§ 8.2	<p><u>Krav til veger, 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>

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID 201607
Plan: <i>Frænavegen - Lingedalen</i>	
	Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrengnet tilrettelegges slik at stedsegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
§ 8.3	<p><u>Krav før ferdigattest for tiltak</u></p> <p>Før det utstedes brukstillatelse for tiltak på enkelttomter og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen.</p> <p>Dette gjelder følgende tiltak (<u>hvis planlagt/nødvendig</u>):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sikringsgjerder langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l. ▪ Gjerde mellom boligeiendom og lekeplass, grønnstruktur, LNF-områder o.l. ▪ Støyskjerm/-voll/skjermbelte langs fv. 538 i samsvar med støyvurdering ▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med utomhusplan. ▪ Utbygging av regulert fortau (§5.2(c))
§ 8.4	<p><u>Overvannshåndtering</u></p> <p>Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.</p>