



MOLDE KOMMUNE

# Berg, Hjelset

Planbestemmelser, rev241022

Plannummer: 2021/17



## Innhold

<b>INNLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>REGULERINGSPLAN FOR BERG, HJELSET</b>	<b>3</b>
<b>1. PLANENS HENSIKT</b>	<b>3</b>
<b>2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET</b>	<b>3</b>
<b>3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL</b>	<b>4</b>
3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	4
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	7
3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	8
3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5), Landbruksformål	8
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6), BVSV	8
<b>4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)</b>	<b>8</b>
4.1 Frisiktsone (§ 12-6), H140	8
<b>5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b>	<b>9</b>
<b>DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE</b>	<b>9</b>

# INNLEDNING

## REGULERINGSPLAN FOR BERG, HJELSET

Detaljregulering av gnr 56 bnr 83 m. fl. I Molde kommune.

Planid: 2021017

Saksnummer: PLAN-21/01062

### 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge gnr 56 bnr 83 i Molde kommune til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

### 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 2.1 Situasjonsplan/utomhusplan

For hver enkelt tomt skal det utarbeides en situasjonsplan/utomhusplan. Situasjonsplanen/utomhusplanen skal foreligge med byggesøknaden. Den skal være i målestokk på minst 1:500 og skal vise:

- eksisterende og nye koter og punkthøyder
- utforming av uteareal/framtidig terrenget
- angitt 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 eventuelt fordrøyning
- utforming av gangarealer
- inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer
- materialvalg
- tomtegrenser
- trapper og støttemurer
- biloppstillingsplasser og manøvreringsareal
- garasjeplassering
- renovasjon

#### 2.2 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.

#### 2.3 Støy

- a. Grenseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Akseptabelt støynivå er Lden 55dB eller mindre. Dette gjelder alle støyfølsomme bruksformål.
- b. 75 % av felles uteareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 3. Akseptabelt støynivå Lden 55dB eller mindre.
- c. Nødvendige støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

## 2.4 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.

## 2.5 Tekniske anlegg

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

## 2.6 Uteoppholdsareal

- a. Minimum 50m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal avsettes pr boenhet.
- b. I arealberegningen kan balkonger og terrasser inngå når det ikke er tak, annen balkong eller annen bygning over.
- c. Areal brattere enn 1/3 inngår ikke i uteoppholdsareal.

Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikk, forurensing og støy.

## 2.7 Parkering

Parkering opparbeides etter følgende regler:

### Bilplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m <sup>2</sup>	1,5
	Boenhet ≥ 60 m <sup>2</sup>	2,0

### Sykkelplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m <sup>2</sup>	1
	Boenhet ≥ 60 m <sup>2</sup>	2

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall

# 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1- BF5

- a. Arealet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. BF3b, BF4 og BF5 er eksisterende småhusbebyggelse.
- b. Det tillates maksimalt 2 boenheter i form av eneboliger, eneboliger med utleieenhet eller 2 -mannsboliger.

- c. Garasje kan etableres i kjeller/underetasje.
- d. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til:  
BF1, BF2, BF3a, BF4 og BF5: %-BYA = 30%  
BF3b: %BYA= 15%
- e. Maksimalt kan det etableres:  
- 6 boenheter innenfor BF1.  
- 6 boenheter innenfor BF2 som er knyttet til o\_Veg2.  
- 3 boenheter innenfor BF2 som er knyttet til o\_Veg3.  
- 3 boenheter innenfor BF3a.  
- 2 boenheter innenfor BF3b.
- f. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.
- g. Takvinkler:  
Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.  
Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.  
Saltak: Maks 45 grader
- h. Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
Maks gesimshøyde: 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- i. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Støttemur, fylling og/eller skjæring med mellom 1,5 meter og 1 meters samlet høyde kan plasseres inntil 2 meter fra nabo-grensa. Støttemur, fylling og/eller skjæring under 1 meters samlet høyde kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensa. Støttemurer kombineres med beplantet skråning.
- j. Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Innenfor BF1- BF3 er maksimal tillatt m<sup>2</sup>BYA for garasjer er 50m<sup>2</sup> pr boenhet. Garasjer kan føres opp som frittstående garasje eller sammenbygd med bolig. Frittstående garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjer med innkjøring vinkelrett mot veggen kan plasseres minimum 6 m fra kjørebane kant eller minimum 3 m fra kjørebane kant om den står parallelt med veggen.
- k. Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bebyggelse.

### 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK

- a. Arealet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.
- b. Det tillates 3- og 4- mannsboliger, rekkehus og kjedete eneboliger.
- c. Alle boenheter skal ha direkte utgang til uteareal på bakkeplan.
- d. Garasje kan etableres i kjeller/underetasje.
- e. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA = 35%.
- f. Maksimalt kan det etableres 10 boenheter innenfor BK.
  
- g. Takvinkler:
  - Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.
  - Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.
  - Saltak: Maks 45 grader
  
- h. Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
Maks gesimshøyde: 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng
  
- i. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Støttemur, fylling og/eller skjæring med mellom 1,5 meter og 1 meters samlet høyde kan plasseres inntil 2 meter fra nabo-grensa. Støttemur, fylling og/eller skjæring med under 1 meters samlet høyde kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensa. Støttemurer kombineres med beplantet skråning.
  
- j. Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Innenfor BK er maksimalt tillatt m<sup>2</sup>BYA for garasje 50m<sup>2</sup> pr boenhet. Garasjer kan føres opp som felles garasjeanlegg, frittstående eller sammenbygd med bolig. Frittstående garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjer med innkjøring vinkelrett mot veggen kan plasseres minimum 6 m fra kjørebane kant eller minimum 3 m fra kjørebane kant om den står parallelt med veggen.
  
- k. Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bebyggelse.

### 3.1.3 Energianlegg

- a. Området er avsatt til energianlegg, trafo.
- b. Trafo skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
- c. Byggegrense er formålsgrense.

### 3.1.4 Lekeplass, f\_Lekeplass

- a. Arealet er avsatt til felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet og skal holdes ved like av disse.
- b. Innenfor f\_Lekeplass skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre og som naturlig hører til en lekeplass.
- c. Det skal utarbeides en detaljert plan for f\_Lekeplass i egnet målestokk som legges ved byggesøknaden for veganlegget. Her skal opparbeidelsen av lekeplassene vises.
- d. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

Lekeplassen skal minimum tilby sandareal, et lekeapparat med hovedfunksjon vippe/huske samt sitteplasser. I tillegg skal lekeplassen tilby lekeapparat med klatreelement. Lekeplassen skal være belyst. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

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

### 3.2.1 Veg, o\_Veg1, o\_Veg2, o\_Veg3 og Veg.

- a. o\_Veg1, o\_Veg2 og o\_Veg3 er regulert til offentlig veg. Veg er eksisterende privat veg. Opparbeidelse som vist i plankartet.
- b. Offentlige veger og avkjørslers tilknyttet offentlig veg skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

### 3.2.2 Fortau, o\_Fortau

- a. Arealet er avsatt til offentlig fortau som vist i plankartet.
- b. Fortau skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.
- b. På arealer regulert til offentlig fortau er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

### 3.2.3 Kombinert gangveg/sykkelveg/adkomstveg, o\_G/S/AV

- a. Arealet er avsatt til offentlig gang-/sykkelveg som vist i plankartet. Arealet er også adkomstveg for tilgrensende eiendommer.
- b. På området regulert til kombinert offentlig gangveg/sykkelveg/adkomstveg er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

### 3.2.4 Annen veggrunn, grøntareal

- a. Annen veggrunn, grøntareal skal benyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag, overvannsanlegg, sluker, skilt, teknisk infrastruktur mm.
- b. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomt grunn.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Turdrag

- a. Arealet er avsatt til turdrag, turveg.
- b. Innenfor arealet skal det opparbeides en sti med en gruset bredde på 1,5 meter. Tiltak som sittebenk o. l. er tillatt. VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler kan tillates lagt i disse arealene. Tiltak som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5), Landbruksformål

- a. Arealet er avsatt til landbruksformål.
- b. Arealet kan benyttes til nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6), BSV

- a. Arealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- b. Arealet skal opprettholdes med naturlig kantvegetasjon for å motvirke avrenning og erosjon, samt gi levested for planter og dyr.

## 4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

### 4.1 Frisiktsone (§ 12-6), H140

- a. Området er avsatt til frisiktssone.
- b. Frisiktsone i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.



- c. Areal innenfor frisktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- d. Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 5.1 Krav vedrørende vegetasjon

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. Så snart anleggsarbeid er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg. Jord fra areal som er registrert som dyrka jord skal benyttes til jordforbedring/nydyrking.

Under anleggsarbeid og annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå at det innføres eller spres fremmede eller skadelige arter.

### 5.2 Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis igangsettingstillatelse for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Brannvannsløsning må være avklart med brannvesenet og det må inngås avtale med Molde kommune for anlegg kommunen skal overta drift og ansvar for.

### 5.3 Krav før ferdigstillelse

Før det gis ferdigattest for første nye boenhet innenfor planområdet, skal eksisterende høyspentlinje i planområdet legges om som jordkabel utenfor byggetomtene.

o\_Fortau mellom krysset o\_Veg3/o\_Veg1 og o\_G/S/AV sørover skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk innenfor planområdet.

Før det gis ferdigattest for første nye boenhet innenfor BK, BF1, BF2 eller BF3 skal felles lekeplass f\_Lekeplass ferdigstilles med funksjonskrav jfr. 3.1.4 over. I tillegg skal sti innenfor «Turdrag» være ferdigstilt.

Det åpnes for trinnvis utbygging. o\_Veg2 og nedre del av o\_Veg3 skal ferdigstilles før det gis igangsettelsestillatelse for nye tiltak innenfor BF1, BK eller de tre søndre tomtene på BF2.

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak på tomter med regulert adkomst til øvre del av o\_Veg3 skal o\_Veg3 være ferdigstilt i sin helhet.

### 5.4 Overvannshåndtering

Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

**DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM**

## **HENVISNING I BESTEMMELSENE**

52109018\_RIG-R01\_J01\_Øverbygda 101\_Geoteknisk rapport