



MOLDE KOMMUNE

Oppdølshaugen sør

Planbestemmelser, datert 05.02.2024

Plannummer: 202105

Innhold

INNLEDNING	2
REGULERINGSPLAN FOR OPDØLHAUGEN SØR.	3
1. PLANENS HENSIKT	3
2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET	3
3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	6
Arealformål:	6
3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	6
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	9
3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	9
4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6)	10
4.1 Frisikt (§ 12-6) (H140)	10
4.2 Faresone støy (§ 12-6) (H220)	10
4.3 Faresone ras- og skredfare (§ 12-6) (H310)	10
5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER	10
5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)	10
6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER	11
6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1- BK2)	11
6.2 Før bebyggelse tas i bruk (B/F/N/T)	11
6.3 Krav til trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg	11

INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for definert planområde Oppdølshaugen sør, som ligger like øst for planområdet for SNR Hjelset i Molde kommune.

REGULERINGSPLAN FOR OPDØLHAUGEN SØR.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 15060202105

Saksnummer PLAN-21/00332

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, forretning, næring og tjenesteyting. Intensjon er å tilrettelegge for høy arealutnyttelse av området pga. nærheten til sykehuset.

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 1:200 og skal vise:

- eksisterende og nye koter og punkthøyder
- utforming av uteareal/framtidig terrenget
- utforming av lekeareal samt plassering av lekeapparater
- utforming av gangarealer
- tomtegrenser
- trapper og støttemurer
- biloppstillingsplasser og manøvreringsareal
- garasjeplassering
- renovasjon
- postkasser
- snødeponering

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

Retningslinje T-1442/2021 og NS 8175 klasse C, jf. Kvalitetskriterium i pkt 1.2 i T-1442 legges til grunn for planen. Grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presisering. Det tillates at støynivå utenfor fasader og på uteareal tilhørende boliger overskrider grenseverdiene for støy fra helikopter forutsatt at det etableres minst ett soverom, i hver boenhet i gul støysone, vendt vekk fra helikopterlandingsplassen ved SNR Hjelset.

Bygge- og anleggsstøy:

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

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

- 2.6.1. Minimum 50m² egnet uteoppholdsareal skal avsettes pr boenhet over 40m². Minimum 20m² egnet uteoppholdsareal skal avsettes pr boenhet under 40m². Hotellrom utløser ikke krav om uteoppholdsareal.
- 2.6.2. I arealberegningen kan balkonger og terrasser uten overbygning inngå.
- 2.6.3. Areal brattere enn 1/3 inngår ikke i uteoppholdsareal.
- 2.6.4 Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikk, forurensing og støy. Ved støynivå på mer enn 52 dB L_{den} på uteoppholdsareal stilles det krav om støyskjerming av et mindre område hvor brukerne kan trekke seg tilbake ved behov. Dette må dokumenteres jfr 4.2.

2.7 Lekeplass

Det vises til kommunedelplanens arealdel sine planbestemmelser for sandlekeplasser med følgende presiseringer:

Ved støynivå på mer enn 52 dB L_{den} på lekeplasser stilles det krav om støyskjerming av et mindre område hvor brukerne kan trekke seg tilbake ved behov. Dette må dokumenteres jfr 4.2.

Lekeplassen skal minimum tilby minimum 3 lekeapparat og sitteplasser.

Lekeplass på tak skal ha skjerming for vind.

Lekearealet overholdes med det som er avsatt til lekeplass i plankartet.

2.8 Parkering

Parkering opparbeides etter følgende regler:

Bilplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet < 40 m ²	1
	Boenhet 40- 60 m ²	1,5
	Boenhet ≥ 60 m ²	2,0
Forretning/detalj handel	Ppl/100 m ² BRA	1,5 – 4,0

Hotell	Ppl/Gjesterom	0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	≥ 4,0

Sykkelplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet < 40 m ²	1
	Boenhet 40- 60 m ²	1
	Boenhet ≥ 60 m ²	2
Forretning/detalj handel	Ppl/100 m ² BRA	0,3
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	0,2
Lekeplass	f_LEK1	10 i sykkelstativ
	f_LEK2	10 i sykkelstativ
	f_LEK3	10 i sykkelstativ
	f_LEK4	10 i sykkelstativ

Ved andre formål benyttes kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om parkering.

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

Parkering skal etableres på egen tomt.

2.9 Takvinkler

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

Saltak: Maks 45 grader

2.10 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Disse byggegrensene gjelder også som byggegrense mot sjø. Byggegrensene gjelder for søknadspliktige tiltak.

For veganlegg innenfor 100-metersbeltet er byggegrense mot sjø i formålsgrense pluss 4 m til fylling og skjæring.

For regulerte turveger innenfor 100- metersbeltet er byggegrense mot sjø i formålsgrensen.

For anleggelse av tursti innenfor arealformål friområde, FRI2, er byggegrense mot sjø i plangrense.

For parkeringskjeller innenfor B/F/N/T er byggegrense i formålsgrense mot annen veggrunn grøntareal.

Anleggelse av flytebrygge er tillatt innenfor formålsgrenser for flytebrygge i plankartet.

Garasjer med innkjøring vinkelrett mot veg kan plasseres inntil 5 meter fra regulert eiendomsgrense mot veg.

Garasjer med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 2 meter fra regulert eiendomsgren

mot veg.

2.11 Minimum kotehøyde nye bygg

Alle nye bygg innenfor planområdet, bortsett fra innenfor Naust/Uthus, skal oppføres med ferdig gulv (FG) på minimum kote +6 (NN2000).

2.12 Terrengbehandling

Massehåndtering skal ikke bidra til at fremmede arter blir tilført eller spredd i området

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1):

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK1- BK2)

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, lavblokk (BB1- BB2)

Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

Naust/Uthus (N/U)

Flytebrygge

Lekeplass (f_LEK1- f_LEK4)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig, forretning, næring og tjenesteyting (B/F/N/T)

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

Kjøreveg (o_V1- o_V3, V1 og V2)

Gang- og sykkelveg (o_GSV)

Annen veggrunn grøntareal

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3):

Turveg (TV)

Friområde

Hensynssoner (§§ 12-6):

Frisikt (H140)

Gul støysone (H220)

Ras- og skredfare (H310)

Bestemmelsesområder (§§ 12-7):

Bestemmelsesområde #1

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1

- a. Innenfor areal avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tillates maksimalt 2 boenheter pr tomt i form av eneboliger, eneboliger med utleieenhet eller 2 -mannsboliger, samt tilhørende uteareal, adkomstveg, parkering og garasjer.

- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 35%.
- c. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.
- d. Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks gesimshøyde: 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- e. Tillatte takvinkler: flatt tak, pulttak eller saltak.
- f. Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Innenfor BF1- BF2 er maksimal tillatt m²BYA for garasjer er 50m² pr boenhet. Garasjer kan føres opp som frittstående garasje eller sammenbygd med bolig. Frittstående garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- g. Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bebyggelse.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1- BK2

- a. Innenfor arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates rekkehusbebyggelse med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille samt tilhørende uteareal, adkomstveg, parkering og garasjer. Hver boenhet skal ha egen inngang. Det er tillatt med inntil tre målbare plan.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%.
- c. Maksimal mønehøyde: kote +51 (NN2000)
Maksimal gesimshøyde: kote +49 (NN2000)
- d. Tillatte takvinkler: flatt tak, pulttak eller saltak.
- e. Eksisterende bygninger tillates revet ved gjennomføring av tiltaket.
- f. Ved gjennomføring av tiltaket skal det etableres fellesparkering samt felles avkjørsel for hvert felt. Det stilles krav om at biler kan snu på egen tomt.

3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse- lavblokk BB1- BB2

- a. Innenfor arealet avsatt til blokkbebyggelse, lavblokk, tillates bygg med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer. Felles inngang til boenhetene. I tillegg tillates opparbeidelse av tilhørende uteareal, adkomst veg, parkering og garasjer.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%.
- c. Maksimal gesimshøyde: kote +51 (NN2000)
- d. Tillatte takvinkler: flatt tak eller pulttak.

3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting- o_BOP

- a. o_BOP skal brukes til sykehusformål, forskning, undervisning og supplerende funksjoner samt tilhørende utearealer og parkering.
- b. Maksimal tillatt gesimshøyde er 18 moh. Takoppbygg for tekniske anlegg kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,0 meter. Slike anlegg skal være trukket inn på taket med minimum 3,0 meter avstand til fasadeliv og de skal være innebygd og utformet som en del av den arkitektoniske helheten til bebyggelsen.
- c. Byggegrense i formålsgrense

3.1.5 Naust/Uthus- N/U

- a. Arealet N/U kan brukes til naust/uthus for opplag og vedlikehold av båter, samt til adkomst. Det er ikke tillatt å innrede bygg innenfor N/U for varig opphold.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad m² BYA for naust er 50m².
- c. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen.
- d. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader.
- e. Loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt.

3.1.6 Flytebrygge

- a. Arealet flytebrygge kan benyttes til å etablere en mindre flytebrygge med landfeste for bruk til rekreasjon og friluftsliv. Flyteelement med eksponert isopor/EPS er ikke tillatt.

3.1.7 Lekeplass- f_LEK1-f_LEK4

- a. Arealet f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4 er felles nærlekeplass for beboerne innenfor planområdet.
- b. Opparbeides i henhold til 2.7.
- c. Anbefalte støyskjermings tiltak jfr 4.2 tillates.

3.1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg- bolig, forretning, næring og tjenesteyting- B/F/N/T

- a. Innenfor arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates blokkbebyggelse for bolig, felles garasjeanlegg under bakken, forretning, næring og tjenesteyting med tilhørende uteareal, lekeareal, adkomstveger og parkering. Det kan etableres gangvegforbindelse over felles garasjeanlegg. Anbefalte støyskerminstiltak jfr 4.2 tillates.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%.
- c. Maks gesimshøyde: kote +30.5 (NN2000)
- d. Tillatte takvinkler: flatt tak eller pulttak.

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

3.2.1 o_V1, o_V2 og o_V3.

- a. o_V1 er eksisterende kommunale veg, Langåsvegen,
o_V2 er eksisterende kommunale veg, Opdølvegen
o_V3 er regulert vendehammer for kommunal veg Hungnesvegen.
V1 og V2 er privat avkjørsler til B/F/N/T
- b. Offentlige veger, vendehammer og avkjørsler tilknyttet offentlig veg skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler, N100, fra Statens vegvesen.

3.2.2 Gang-/ sykkelveg, o_GSV

- a. Arealet er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg som vist i plankartet.
- b. Gang- og sykkelvegen skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler, N100, fra Statens vegvesen.
- c. Gang- og sykkelvegen skal belyses i samsvar med kravene for universell utforming.

3.2.3 Annen veggrunn, grøntareal

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

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

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.

3.3.2 Friområde

Arealet skal være grøntområde og tjene som aktivitets- og rekreasjonsområde for beboerne i planområdet og for allmennheten. Her kan det utplasseres eller permanent opparbeides elementer/ konstruksjoner som benker hvileflater o.l. som kan bidra til kvalitet på områdene som aktivitets- og rekreasjonsområde. Tiltak som sittebenk o. l. er tillatt. VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler kan tillates lagt i disse arealene. Innenfor arealet kan det opparbeides stier med en gruset bredde på 1,5 meter.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6)

4.1 Frisikt (§ 12-6) (H140)

- a. Området er avsatt til frisiktsone.
- b. Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- c. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- d. Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

4.2 Faresone støy (§ 12-6) (H220)

H220 er kartlagt gul støyzone fra helikopterstøy. Før det tillates støyfølsomme bruksformål innenfor gul støyzone skal det foreligge detaljert støyutredning av støybelastning fra helikopterstøy med anbefalte støyskjermingstiltak. Anbefalte støyskjermingstiltak skal følges.

4.3 Faresone ras- og skredfare (§ 12-6) (H310)

Arealet H310 er utsatt for oppskylling fra fjorden ved ras fra Opstadhornet. I sonen kan det ikke oppføres bygninger og anlegg som er omfattet av første ledd i TEK17 § 7-3.

Faresonen gir ingen restriksjoner for byggverk i andre sikkerhetsklasser.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- 5.1.1. Innenfor #1 skal det etableres felles møteplass/aktivitetsareal for beboerne innenfor planområdet. Arealet skal opparbeides med funksjoner som favner alle aldersgrupper og som kan brukes året rundt. Dette kan være benker, treningsapparater, grillplass, etc.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1- BK2)

f_Lek1 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor BK1 får brukstillatelse.
f_Lek2 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor BK2 får brukstillatelse.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (B/F/N/T)

Fortau langs Opdølvegen med belysning skal ferdigstilles mot tilhørende eiendom før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse.

Regulerte turveger o_TV_1 og o_TV_2 skal opparbeides iht. med bestemmelsene i 3.3.1 før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse.

Det er krav om 200 mm ringledning vann, før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse. Løsningen skal godkjennes av Molde vann- og avløp KF.

Bestemmelsesområde #1 skal opparbeides før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse.

f_Lek3 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor Skjevikvegen2 eller Skjevikvegen4 får brukstillatelse.

f_Lek4 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor Skjevikvegen6 får brukstillatelse.

Krysset mellom Skjevikvegen og Opdølvegen skal opparbeides iht. reguleringsplan og vegnormalene.

Gang- og sykkelvegen fra krysset Skjevikvegen østover langs Opdølvegen skal opparbeides med systemskifte fra sykkelveg med fortau til gang- og sykkelveg som regulert i denne planen.

6.3 Krav til trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg, 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.

Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp. Overvannsløsninger med tretrinnsstrategien skal benyttes.