



Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt

Plannummer: 202108



PLANBESTEMMELSER

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

Sist revidert **14.09.2022**, **07.02.2023**



MOLDE KOMMUNE

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

§ 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 14.09.2022 Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Hensikten med reguleringen er å regulere gnr 55 bnr 11 og 12 Molde kommune til konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> For hver enkelt tomt skal det utarbeides en utomhusplan. Utomhusplanen skal foreligge med byggesøknaden. Utomhusplanen skal være i målestokk på minst 1:500. Den skal vise: <ul style="list-style-type: none">▪ 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
§ 1.3	<u>Universell utforming</u> Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

	utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§ 1.4	<p><u>Støy</u></p> <p>a. Grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Akseptabelt støynivå er Lden 55dB eller mindre. • Dette gjelder alle støyfølsomme bruksformål.</p> <p>b. Minimum 50m² uteoppholdsareal pr boenhet skal tilfredsstillere grenseverdiene for støy i tabell 2. Akseptabelt støynivå er Lden 55dB eller lavere. Alle bygg skal ha tilgang til stille side og minst 50% av soverommene skal være mot stille side. Stille side: Lden<55dB</p> <p>c. Ved søknad må det legges ved dokumentasjon på at støykrava er tilfredsstilt, eventuelt med hjelp av nødvendige støyskjermingstiltak.</p> <p>d. Nødvendige støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.</p>
§ 1.5	<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>
§ 1.6	<p><u>Tekniske anlegg</u></p> <p>a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.</p> <p>b) Nettstasjon skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.</p>
§ 1.7	<p><u>Lekeplass</u></p> <p>Lekeplass opparbeides etter følgende regler:</p> <p>a. Lekeplass skal være minimum 200m²</p> <ul style="list-style-type: none">• For hver 5. boenhet over 20 skal det legges til 25m² til minimumskravet <p>b. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.</p>

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

- c. Minst 50% av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15:00 ved vår/høstjevndøgn.
- d. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
- e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
- f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
- g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
- h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt

Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssyssel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 1.8

Uteoppholdsareal

- a. Minimum 50m² egnet uteoppholdsareal avsettes pr boenhet.
- b. I arealberegningen kan balkonger og terrasser uten overhengende tak inngå.
- c. Areal brattere enn 1/3 inngår ikke i uteoppholdsareal.

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

§ 1.9

Parkering

Parkering opparbeides etter følgende regler (I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall):

Bilplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m ²	1,5
	Boenhet ≥ 60 m ²	2,0

Sykkelplasser

	P-formål	Antall

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

Boenhet	Boenhet ≤ 60 m ²	1
	Boenhet ≥ 60 m ²	2

§ 1.10

Matjord

Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i umiddelbar nærhet. Matjord skal ikke lagres i høyere ranker en maksimal 2 meter og håndtering av matjord skal skje under tørre forhold for å unngå skade på jordstruktur. Overskytende masse som egner seg til landbruksformål, nydyrking, bedre arrondering etc skal brukes til dette formålet

§ 2

Formål med detaljreguleringen

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

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

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS2)

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Lekeplass (f_BLK)

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

Veg (o_SV1, o_SV2)

Fortau (o_SF1- o_SF3)

Annen veggrunn- teknisk anlegg (SVT)

Overvannsnett (SOV)

§ 3

Hensynssoner

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

Sikringsone (PBL § 11-8 a)

Frisikt (H140)

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

Støysone (PBL § 11-8 a)

Gul sone iht T-1442 (H220)

§ 4**Bebyggelse og anlegg****§ 4.1****Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1- BFS2**

- a. Det tillates eneboliger, eneboliger med utleieenhet og 2 -mannsboliger.
- b. Garasje kan etableres i kjeller/underetasje.
- c. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA = 30%.
- d. Maksimalt kan det etableres 6 nye boenheter innenfor BFS2. Maksimalt kan det etableres 2 nye boenheter pr tomt innenfor BFS2.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1

- e. Det tillates 2 -mannsboliger og 3- mannsboliger i rekke.
- f. Garasje kan etableres i kjeller/underetasje.
- g. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA = 35%.
- h. Maksimalt kan det etableres 9 nye boenheter innenfor BKS1.
Maksimalt kan det etableres 3 nye boenheter pr tomt innenfor BKS1

Takvinkler:

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

Saltak: Maks 45 grader

Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng

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 inntil 1 meters samlet høyde kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensa. Støttemurer kombineres med beplantet skråning.

Garasjer:



Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

	<p>Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Garasjer kan føres opp som rekkegarasje på hver enkelt tomt innenfor BKS1. Innenfor BFS1 og BFS2 er maksimal tillatt m²BYA for garasjer 50m². Garasjer og rekkegarasjer kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bygg.</p>
§ 4.1	<p><u>Renovasjonsanlegg, f_BRE</u></p> <p>f_BRE er avsatt til felles renovasjonsanlegg, samlepunkt for renovasjon, for beboerne langs Gujordsvegen.</p>
§ 4.2	<p><u>Lekeplass, f_BLK</u></p> <p>f_BLK er avsatt til felles lekeplass for beboerne i nærområdet. Om nødvendig kan det etableres et fordrøyningsanlegg for overvannet innenfor f_BLK.</p>
§ 5	<p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p>
§ 5.1	<p><u>Veg, o_SV</u></p> <p>o_SV er avsatt til offentlig veg. Avkjørsel fra offentlig veg og private veger innenfor planområdet skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.</p>
§ 5.2	<p><u>Fortau, o_SF</u></p> <p>o_SF er avsatt til offentlig fortau. Fortau skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.</p>
§ 5.3	<p><u>Annen veggrunn- tekniske anlegg</u></p> <p>I områdene vist som annen veggrunn kan det etableres grøft, skjæringer og fyllinger. Innenfor disse områdene tillates opparbeidet i grunnen nødvendige tekniske anlegg som vann, avløp, kabelanlegg, belysning, skilt, o.l. Skilt og lysanlegg skal ikke være påkjørsels farlig. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.</p>
§ 5.4	<p><u>Overvannsnett, SOV</u></p>

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

	SOV er avsatt til overvannsnett og skal benyttes til overvannsløsning/avskjæringsgrøft for overvann og avrenning fra overliggende områder.
§ 6	Hensynssoner
§ 6.1	H140 er frisiktzone. Frisiktsonene må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høyt stammende tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.
§ 6.2	H220 er gul støyzone. Før det tillates støyfølsomme bruksformål innenfor dette arealet må det iverksettes støyreducerende tiltak og støyforholdene må dokumenteres jfr §1.4 Støy.
§ 7	Rekkefølgebestemmelser
§ 7.1	<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 omfatter. Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer. Det skal ikke innføres eller spres fremmede eller skadelige arter ved opparbeidelse av anlegget og ved massehåndtering.
§ 7.2	<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 tilsås/beplantes. Terrengt tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
§ 7.3	<u>Krav før ferdigstillelse</u>

Plan: **Detaljregulering, Gujordsvegen boligfelt**

	<p><i>Før det gis brukstillatelse for første nye boenhet innenfor BKS, BFS1 eller BFS2, skal felles lekeplass f_BLK ferdigstilles med funksjonskrav. I tillegg skal o_SF1 fram til og med f_BRE og f_BRE være ferdigstilt. o_SF2 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for første nye boenhet innenfor BKS, BFS1 eller BFS2</i></p>
§ 7.4	<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>
§ 7.5	<p><u>Etterbruk av matjord</u></p> <p>Før det blir gitt igangsettelsestillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides en plan for etterbruk av matjord som fjernes i forbindelse med utbyggingen. Planen skal godkjennes av landbruksansvarlig i kommunen. Tiltak innenfor allerede bebygde areal kan tillates uten slik plan.</p>
§ 7.6	<p><u>Krav til geoteknisk prosjektering</u></p> <p>Før det gis igangsettelsestillatelse for nye tiltak skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjektering og byggesøknad. Tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens. Det vises til utarbeidet prosjekteringsrapport fra EraGeo 20.05.2021.</p>