



Djupdalen sør

Plannummer: 201217



PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre i sak PS-111/23, 14.12.2023,

Sist revidert 27.01.2022



MOLDE KOMMUNE

 MOLDE KOMMUNE	Plannummer
	201217
Plan: Djupdalen sør	

§ 1	FELLES BESTEMMELSER Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	Plantype, planens formål og forholdet til andre planer Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart, sist revidert 27.01.21. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte en mindre del av reguleringsplan nr. 1983 – Djupdalen øst, vedtatt 17.09.84. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbygging.
§ 1.2	Utearealer For hele planområdet skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før første byggesøknad kan godkjennes, jf. § 1.3. Utomhusplanen skal være i målestokk min. 1:500 og skal vise: a) Eksisterende og nye koter og aktuelle punkthøyder på terreng. b) Eneboligen og garasje/carport skal illustreres innenfor hver tomt. c) Utforming og materialvalg på uteareal, dvs. veger, plasser, støttemurer, trapper, framtidig terreng m.m. d) Eksisterende vegetasjon og trær som skal bevares. e) Nye trær og vegetasjonsfelt. f) Utforming av lekeareal og plassering av lekeapparater. g) Belysning av veg; plassering og type. h) Plassering og utforming av overvannshåndtering. Kummer, sluk og uttak for slukkevann angis. i) Inndeling i private, felles og offentlig arealer. j) Tomtegrenser. k) Plassering og prinsippløsning for renovasjon. l) Plassering av nettstasjoner, kabelskap og tekniske anlegg.
§ 1.3	Dokumentasjonskrav a) Ved byggesøknad for hver enkelt tomt skal det vedlegges en situasjonsplan for i målestokk 1:200 som viser: • tiltakets eksakte plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander

**Plan: Djupdalen sør**

	til nabogrenser, høyde-angivelser, garasje/carport og andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg skal adkomstforhold, parkering, sykkel-parkering, renovasjonsløsning og terrengarbeider (nye terrenglinjer) framgå. Minste avstand til eiendomsgrense og senterlinje veg skal påføres. • utforming av uteoppholdsarealer. • plassering og høydeangivelse av forstøtningsmurer, eksisterende/nye trær på tomten og frisiktsoner i innerkurver. b) Ved byggesøknad for felles kjøreveg f_SKV2 skal det vedlegges lengde- og tverrprofiler. c) Ved byggesøknad for lekeareal skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise terrengutforming (fjellskjæring) med eksisterende og nye koter samt areal for sandlekeplass, lekeutstyr og benker. Planen skal også vise beplantning og materialbruk. d) Ved byggesøknad for kyststi skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som viser kyststiens plassering.
§ 1.4	Tilgjengelighet Kravet til universell utforming og tilgjengelighet skal være dekket i henhold til gjeldende forskrifter.
§ 1.5	Miljø og bærekraft Ved planlegging og opparbeidelse av planområdet skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning. a) 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, veger og andre arealer. 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	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 til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
§ 1.7	Tekniske anlegg a) Fordelingsnett for strømforsyning og tele/tv/datakommunikasjon m.m. skal legges som jordkabler innenfor planområdet. b) Kabelskap m.m. til ulike formål plasseres samlet og tilpasses hverandre i størrelse, form og farge (RAL 6012).

 MOLDE KOMMUNE		Plannummer
		201217
Plan: Djupdalen sør		
	c)	Nettstasjon integreres i bebyggelse der dette er mulig. Utvendig løsning tilpasses nærliggende bygning i form og farge. Detaljer avklares med kommunen før bygging.
§ 1.8	Bil- og sykkelparkering	a) Det er følgende krav til bilparkering: Bolig, boenhet $\leq 60 \text{ m}^2$ min. 1,5 parkeringsplass pr. boenhet Bolig, boenhet $\geq 60 \text{ m}^2$ min. 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet Fritidsbolig min. 1,0 parkeringsplass pr. boenhet Bilparkering kan løses i garasje/carport. b) Det er følgende krav til sykkelparkering: Bolig, boenhet $\leq 60 \text{ m}^2$ min. 1 sykkelplass pr. boenhet Bolig, boenhet $\geq 60 \text{ m}^2$ min. 2 sykkelplasser pr. boenhet Sykkelparkering kan dekkles med tilstrekkelig bodareal i eller ved huset eller garasje.
§ 1.9	Avkjørsel	a) Avkjørsler skal opparbeides i samsvar med vegnormalene. b) Avkjørslers plassering som er vist med pil på plankartet er veiledende. Endelig plassering skal framgå av utomhusplan ved byggesøknad. c) Avkjørsler i bratt terreng skal opparbeides som bro/rampe mellom kjøreveg og garasjen/boligen.
§ 1.10	Forstøtningsmurer	Eventuelle forstøtningsmurer skal bygges av naturstein. Muren skal bestå av rektangulære steiner med nøytral grå farge av tilsvarende størrelse og kvalitet som mur ved Julsundvegen Kvam/Kringstad. Topp mur langs veg skal i prinsippet følge vegens/landskapets helning og bygges uten avtrappinger. Murer avsluttes naturlig i terrenget eller mot bygning/konstruksjon. Maksimal høyde på støttemurer er 1,5 m. Plassering og høyde på støttemurer ved boligfeltet BFS4 (syd for internvegen) skal framgå av godkjent utomhusplan og avklares særskilt med kommunen.
§ 1.11	Byggegrenser	Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Frittstående garasje, carport og uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrensen. Garasje/carport med innkjøring vinkelrett mot vegen kan plasseres minimum 6 m fra kjørebane kant eller minimum 3 m fra kjørebane kant om den står parallelt med vegen.

 MOLDE KOMMUNE		Plannummer
		201217
Plan: Djupdalen sør		
§ 2	FORMÅL MED DETALJREGULERINGEN Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5: Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) • Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-4) • Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG) • Uthus/naust/badeplass (BUN) • Lekeplass (f_BLK) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2) • Kjørveg (f_SKV1-2) • Annen veggrunn – grøntareal Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3) • Friområde (f_GF1 og GF2) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6) • Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)	
§ 3	HENSYNSSONER Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. PBL § 12-6 og 11-8: Sikringssone (PBL § 11-8 a) • Frisikt (H140_1)	
§ 4	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
§ 4.1	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-4) - Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse; eneboliger og det er tillatt med en boenhet pr. tomt. - Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er satt til: • BFS1: BYA = 32 % • BFS2: BYA = 30 % • BFS3-4: BYA = 37 % - Tillatt takform: • For BFS1-2 tillates saltak. • For BFS3 tillates saltak eller pulttak. For deler av bygningskroppen tillates det flatt tak. • For BFS4 tillates saltak, flatt tak og/eller pulttak.	

 MOLDE KOMMUNE	Plannummer 201217
Plan: Djupdalen sør	
	• Saltak og pulttak kan ha en takvinkel mellom 30° og 35°. d) Maksimalt tillatt byggehøyde er satt til: • For BFS1-2 er maksimalt tillatt mønehøyde satt til 9 meter og gesimshøyden til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. • For BFS3 er maksimalt tillatt mønehøyde satt til kote +43 for tomt 2 og kote + 41 for tomt 3. • For BSF4 er maksimalt tillatt mønehøyde satt til 4 m og gesimshøyden (høyeste gesims pulttak) til 3 m over ferdig opparbeidd tilliggende kjøreveveg ved den enkeltes tomts vestgrense <i>langs vei</i>. e) Garasje/carport kan ha en maksimal størrelse på 50 m² og skal inngå som en enhetlig del av bebyggelsen. f) Boligene skal gjøre minst mulig inngrep i terrenget. På felt BFS3 skal boligene tilpasses eksisterende terreng mest mulig. På felt BFS 4 kan de forankres med sokkel mot terrenget i nord, og plasseres på stylder/søyler mot sør. g) Det skal settes av plass for snølagring innenfor hver enkelt boligtomt. h) Uteoppholdsareal skal opparbeides i samsvar med kommunedelplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025 sine bestemmelser. For felt BFS3-4 skal utearealet kunne dekket opp ved hjelp av terrasser og balkonger på selve bygningskroppen. i) Farger og materialer: Det skal benyttes fasade- og takmaterialer i dempede naturtoner. Farger og materialer skal være en del av byggesøknaden.
§ 4.2	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG) a) Området er regulert til garasje for fritidsboligen. Inntil garasjen oppføres kan området benyttes som parkeringsareal for fritidsboligen på GF2. b) Garasjen/carporten kan ha en størrelse på maks 25 m² i grunnflate og kan plasseres fritt innenfor formåls grensen. Den skal kunne ha parkering for en bil. c) Maksimalt tillatt mønehøyde er satt til 4 m og gesimshøyden til 3 m over gjennomsnittlig planert terreng. d) Takform som tillates er saltak.
§ 4.3	Uthus/naust/badehus (BUN) a) Innenfor området er det et eksisterende naust. b) Hvis naustet må erstattes skal det ha samme størrelse, form og uttrykk som eksisterende naust. Farge avklares med kommunen. c) Byggegrensen er sammenfallende med fasadelivet på eksisterende naust.
§ 4.4	Lekeplass (f_BLK) a) Innenfor området skal det etableres felles nærlekeplass som skal eies og vedlikeholdes av beboerne innenfor planområdet. b) Lekeplassen skal opparbeides etter reglene som er satt i kommunedelplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025. c) Bevaring og hogst av trær på lekeplass avklares med kommunen før anleggsstart.

 MOLDE KOMMUNE		Plannummer
		201217
Plan: Djupdalen sør		
§ 5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
§ 5.1	Felles bestemmelser a) Kjøreveger skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer. b) På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områdene. c) Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtgrunn.	
§ 5.2	Kjøreveg (f_SKV1-2) a) f_SKV1-2 er regulert til felles kjøreveger. b) f_SKV1 er en del av Djupdalsvegen. f_SKV2 er felles atkomstveg for bolig-eiendommene innenfor planområdet, GID 135/56 og fritidsboligen på GF2.	
§ 5.3	Annen veggrunn – grøntareal a) Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. b) Områdene skal tilsåes som grasareal. c) Arealene kan brukes til snølagring så lenge det ikke hindrer friskikten.	
§ 6	GRØNNSTRUKTUR	
§ 6.1	Friområde (f_GF1 og GF2) a) Områdene er regulert til friområder. b) Friområde f_GF1 skal eies i fellesskap av beboerne og GF2 skal eies av fritidsboligen. Begge skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. c) Innenfor friområdene er det ikke tillatt å felle trær som er merket bevaringsverdig i utomhusplanen. Det tillates mindre tiltak som fremmer lek og friluftsliv. d) Det tillates å etablere en gangatkomst fra enden av kjøreveg f_SKV2, ned langs friområdet og til fritidsboligen på GF2. e) Det tillates å etablere en tursti (kyststi) over friområdene. Stiplet tursti angir en hensiktsmessig trase, men plasseringen er ikke bindende. Eksakt linjeføring fastsettes gjennom godkjent utomhusplan for kyststien, jf. § 1.3 d). Om det er hensiktsmessig kan turstien på deler av traseen bygges som bro med stylder til terrenget. f) Eksisterende fritidsbolig inngår som del av friområde GF2. Byggegrensen er sammenfallende med fasadelivet på eksisterende bygninger. Ved vedlikehold skal fritidsboligen og øvrige bygninger ha samme størrelse, form og uttrykk som eksisterende bygninger. Det tillates ikke tilbygg på bygningene. g) Øvre del av f_GF1 (ved internvegens kurvatur) kan benyttes til snølagring.	

 MOLDE KOMMUNE		Plannummer
		201217
Plan: Djupdalen sør		
§ 7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
§ 7.1	Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV) - Området er avsatt til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag. - Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjøområdet er søknadspliktig etter «Lov om havner og farvann». - Tiltak og konstruksjoner langs strandlinjen tillates ikke.	
§ 8	HENSYNSSONER	
§ 8.1	Sikringssone – frisikt (H140_1) - Området er avsatt til frisiktsone. - Frisiktsonen må ikke brukes slik at det på noe tidspunkt er til hinder for fri sikt. - Areal innenfor frisiktsonen skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende vegger. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.	
§ 9	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	
§ 9.1	Rekkefølgekrav for fjerning av vegetasjon - Før anleggsstart skal det i samarbeid med Molde kommune kartlegges hvilke trær som skal bevares innenfor området. Trær som bevares skal framgå i godkjent utomhusplan. - 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.	
§ 9.2	Krav til trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger - Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp. - Det forutsettes at Djupdalen Sør kopler seg på framtidig VA-anlegg til Cap Clara. - Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal berørt terreng settes i stand og tilsås/beplantes i henhold til godkjent utomhusplan. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon kan etablere seg raskt. Tilført vekstjord skal være fri for ugras.	
§ 9.3	Krav før ferdigattest for tiltak Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter og veganlegget skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år.	

 MOLDE KOMMUNE		Plannummer
		201217
Plan: Djupdalen sør		
	Dette gjelder også følgende tiltak: • Sikringsgjerder langs veg mot friområde og boligtomter. • Felles lekeplass, med nødvendige gjerder og beplantning.	
§ 9.4	Lekeplass Lekeplassen skal være ferdigstilt og tilrettelagt med minimum en sandkasse, benk og et lekeapparat før den 4. boligen tas i bruk.	
§ 9.5	Vegrett Utbygger skal dokumentere nødvendige rettigheter om bruk av Djupdalsvegen før rammetillatelse gis.	
§ 9.6	Støy Retningslinjer for bygge- og anleggsstøy gjelder i samsvar med Miljødirektoratets veileder T-1442/2016, kapittel 4.2.	