

**Plan-id** 1256-2015 0005  
**ArkivID**

\_\_\_\_\_

**Ordfører**



**MELAND KOMMUNE**

**Reguleringsplan**

***MJÅTVEITSTØ, GNR 22, BNR 13 m. fl.***

***Reguleringsføresegner***

**(jf plan- og bygningslova)**

Utval	Utarbeid	Revidert	Sak	Godkjend	ArkivID

## § 1. **GENERELT**

1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1 : 500, datert 30.03.2017

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:  
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.  
Konsentrert småhusutbygging  
Leikeplass  
Øvrige kommunaltekniske anlegg

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:  
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg  
Gang- og sykkelveg  
Anna veggrunn – grøntareal

*Grønstruktur  
PBL §12-5 pkt 3*

Friområde

*Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:  
PBL §12-5 pkt 5*

LNFR-område

*Omsynssone  
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone

*Føresegningsområde:  
PBL §12-7*

Sikre verneverdig kulturminne

## § 2. FELLES FØRESEGNER

### 2.1 Byggjegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turveggar/stiar kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Mindre justeringar av byggegrenser er tillat og må godkjennast av Meland kommune ved rammesøknad.
- 2.1.2 Der byggjegrense ikkje viser i plankartet er byggegrensa samanfallande med føremåls-grensa.

### 2.2 Dokumentasjon til rammesøknad

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad for felta BBB1 og **BKS1 – 3** skal det leggjast ved situasjonsplan for dei ulike byggeområda med løysing for utomhus, felles leikeareal og minste uteopphaldsareal, universell tilgjenge, avkjørsel, parkering, snumoglegheit, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til omgjevnader, murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerder og handtering av vatn og avlaup i høve overordna utomhusplan. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

### 2.3 Automatisk freda kulturminne

- 2.3.1 Tiltakshavar har aktsomheits - og meldeplikt, jf. lov om kulturminne av 1976, §8, 2.ledd, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast om tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

### 2.4 Rekkjefølgekrav

- 2.4.1 Veg o\_SKV2 med fortau o\_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.4.2 Veg f\_SV1 - 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.4.3 Felles leikeplass f\_BLK1 - 3 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og **BKS1 – 3**.
- 2.4.4 Gangveg f\_SGS3 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.
- 2.4.5 Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstades og dokumentarast før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og **BKS1 – 3**.

### 2.5 Utbyggingsavtale

- 2.5.1 Før utbygging skal det godkjennast utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen for overtaking av veg og tekniske anlegg, samt utbyggingstakt for byggeområda i planen m.m.,

i samsvar med plan- og bygningslova kap XI-A. Krav til gatelys, trafikktryggleikstiltak m.m skal drøftast i utbyggingsavtalen.

## 2.6 Terrenghandsaming

- 2.6.1 Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 2.6.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.
- 2.6.3 Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogeleg nyttast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Det skal utarbeidast plan som syner kvar overskotsmasse skal plasserast før/saman søknad om rammeløyve.
- 2.6.4 Overskotsmassar frå eventuelt tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende mottak lokalt.
- 2.6.5 Plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor BBB1 og **BKS1 - 3** i planområdet.

## 2.7 Estetikk

- 2.7.1 Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og ha ein heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.

## 2.8 Universell utforming

- 2.8.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Min. 50% av bueningar i BBB1 og **BKS1 - 3** skal vere utforma som tilgjengeleg buening. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

## 2.9 Energi

- 2.9.1 Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det tilretteleggjast for alternativ energi. Alternativ energi er blant anna: biobrensel, varmepumper, jordvarme, bruk av solenergi.

## 2.10 Utfyllande planer/dokumentasjon

- 2.10.1 VA-rammeplan, dat. 06.01.2017 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.
- 2.10.2 Illustrasjonsplan, datert **30.03.2017**, er retningsgjevande for plassering av bygg, parkering, leik-og uteopphaldsareal. Mindre tilpassing av høgder på vegar, fortau, gatetun, parkering

og leikeplassar kan gjennomførast. Dette under føresetnad av omsyn til god samanheng mellom tilstøytande område.

### § 3. **BYGNINGAR OG ANLEGG**      *pbl §12-5 nr 1*

#### 3.1 **Eksisterande frittliggande eine,- og tomannsbustader, BFS1 – 4.**

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m<sup>2</sup> MUA pr. eine- og tomannsbustadeiningar.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 **BFS2** er felt for tomannsbustad og påført utnyttingsgrad i plankart gjeld for kvar einskilde tomt. Vertikaldelt tomannsbustad kan førast opp i skille, regulert tomtegrense.
- 3.1.4 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining.

#### 3.2 **Konsentrert småhusutbygging, BBB1 og BKS1 – 3.**

- 3.2.1 **BBB1** - det kan førast opp 1 seksmannsbustad på BBB1. Seksmannsbustad skal oppførast i to etasjar utan loft og kan ha parkeringskjellar. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. Det kan likevel ikkje byggjast høgare enn 10m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.2 **BKS1** - det kan førast opp 1 firemannsbustad på **BKS1**. Firemannsbustad skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.
- 3.2.3 **BKS2 og 3** - det kan førast opp 2 tremannsmannsbustader på **BKS2 og BKS3**. Tremannsbustader skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. I sørvestleg del av **BKS3** kan det etablerast overbygg på 2,4 x 3 m for avlauspumpeastasjon. Det skal ha komplett sanitæranlegg og driftsfunksjonere i samsvar med kommunale retningslinjer.
- 3.2.4 Det skal vere minimum 50 m<sup>2</sup> MUA pr. bustadeining.
- 3.2.5 Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i felt BBB1 og 2 parkeringsplassar pr. bueining i **BKS1 - 3**.
- 3.2.6 Det skal vere minimum 0,5 sykkelplassar pr. bueining i område BBB1.
- 3.2.7 Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i bruksareal, BRA.
- 3.2.8 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmann ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.2.9 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
- 3.2.10 Andre tiltak enn bygningar, til dømes planering, støttemur og liknande, kan gjennomførast/førast opp utanfor byggjegransar.

3.2.11 Uteareal i BBB1 og **BKS1 – 3** skal sikrast ei tiltalende og føremålstenleg form og vere lett tilgjengeleg frå bustaden. Dei skal også ha gode sol- og lokalklimatiske tilhøve.

### 3.3 Leikeplass, f\_BLK1 – 3.

3.3.1 f\_BLK1 og 2 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Området skal driftast og vere felles for tilhøyrande bustader innan planområdet.

3.3.2 f\_BLK1 skal opparbeidast med sitteplassar/benk, sandleikeplass og leikeapparat for tilfredstille krav for nærleikeplass i tabell, 1.6.12 i kommuneplan (KP 2015 - 2026).

3.3.3 Leikeområda f\_BLK3 skal i hovudsak nyttast som naturleikeplass. Området skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustadområde, men skal oppretthalde karakteren av naturområde. Arealet skal etablerast med element som sittebenk, klatretau og klatrenett.

3.3.4 Naturleg vegetasjon, spesielle treklynger, utsiktspunkt og verdifull vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad.

3.3.5 Ved innsending av byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for leikeareala.

3.3.6 Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp for tilgjenge for alle.

### 3.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT1 - 2

3.4.1 Oppstillingsplass, f\_BKT1, for buss og postkasser er felles for felte BBB1 og **BKS1 – 3** og skal vera ferdig opparbeidd samtidig med køyreveg f\_SV3.

## § 4. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl §12-5 nr 2

### 4.1 Veg

4.1.1 Veg o\_Veg2 og o\_SKV1 er offentleg køyreveg.

4.1.2 Veg f\_SV2 er felles for BBB1, **BKS1 – 3** og BFS2 - 4.

4.1.1 Veg f\_SV3 er felles for BBB1 og **BKS1 – 3** og skal ha fartsdempende tiltak.

4.1.2 Veg f\_SV5 er felles tilkomstveg til BFS2 - 4.

4.1.3 Vegbredder er vist på plankart.

### 4.2 Gangveg

4.2.1 Gangveg o\_SGS1 er offentleg gangveg.

4.2.2 Gangveg f\_SGS1 er felles gangveg for BBB1 og **BKS1 - 3**.

### **4.3 Fortau**

4.3.1 Fortau o\_SGS1 er offentlig fortau langs o\_SKV1.

### **4.4 Anna veggrunn grøntareal**

4.4.1 AVG kan nyttast til grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering. Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til. Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

## **§ 5. GRØNSTRUKTUR pbl §12-5 nr 3**

### **5.1 Friområde**

Friområde skal vera ålment tilgjengeleg og kan nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast.

## **§ 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL pbl §12-5 nr 5**

6.1 LNFR-område er areal for naudsynt tiltak for landbruks-, natur og friluftsføremål.

## **§ 7. OMSYNSSONER pbl §12-6, jf. pbl § 11-8**

### **7.1 Frisiktsone, H140**

Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttekanten, men krav til tryggleik-sikkerheitssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

## **§ 8. FØRESEGNSOMRÅDE §12-7**

### **8.1 Sikre verneverdiar i kulturminne (pbl § 12-7, nr. 6)**

Eksisterande steingardar i område #1 skal vernast.