

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 23.03.2017

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggeområde 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

§ 2. FELLESEGNER

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 BKS2 – 4 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 detaljplan før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.4.3 Felles leikeplass f_BLK1 og 2 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS2 – 4.
- 2.4.4 Gangveg f_SGS3 gjennom f_BLK1 og 2 skal utformast med ei god universell utforming. Gangvegen 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 BKS2 – 4.

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 slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor **BBB1** og BKS2 - 4 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 BKS2 - 4 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 23.3.2017, 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 m² 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 BKS2 – 4.

- 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. Maks byggjehøgde er 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.2 **BKS2** - det kan førast opp 1 firemannsbustad på BKS2. Firemannsbustad skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.
- 3.2.3 **BKS3 og 4** - det kan førast opp 2 tremannsmannsbustader på BKS3 og BKS4. Tremannsbustader skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. I sørvestleg del av BKS4 kan det etablerast overbygg på 2,4 x 3 m for avlauspumpestasjon. Det skal ha komplett sanitæranlegg og driftsfunksjonere i samsvar med kommunale retningslinjer.
- 3.2.4 Det skal vere minimum 50 m² MUA pr. bustadeining.
- 3.2.5 Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i **felt BBB1 og 2 parkeringsplassar pr. bueining i BKS2 - 4.**
- 3.2.6 Det skal vere minimum 0,5 sykkelplassar pr. bueining i område BKS1.
- 3.2.7 Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i bruksareal, BRA.
- 3.2.8 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn 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 BKS2 – 4 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 byggesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for leikeareala.

3.3.6 Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp for tilgjenge for alle.

3.3.7 Steingard i f_BLK3 skal takast vare på.

3.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT1 - 2

3.4.1 Oppstillingsplass, f_BKT1, for buss og postkasser er felles for feltene BBB1 og BKS2 – 4 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_SKV1 og 2 er offentleg køyreveg.

4.1.2 Veg f_SV2 er felles for busetnad innan planområdet.

4.1.1 Veg f_SV3 er felles for BKS1 – 4 og skal ha fartsdemperende tiltak.

4.1.2 Veg f_SV5 er privat tilkomstveg til BFS2 - 4.

4.1.3 Vegbredder er vist på plankart.

4.2 Gangveg

4.2.1 Gangveg o_SGS2 er offentleg gangveg.

4.2.2 Gangveg f_SGS3 er felles gangveg for BBB1 og BKS2 - 4.

4.3 Fortau

4.3.1 Fortau o_SGS2 er offentlig fortau langs o_SKV2.

4.4 Anna veggrunn grøntareal

4.4.1 AVG kan nyttast til vegutviding, 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

Friluftsområde 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 Frisiktzone, 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. Enkelståande trær, stolper og liknande kan stå i sikttekanten, men krav til tryggleik-sikkerheitssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.