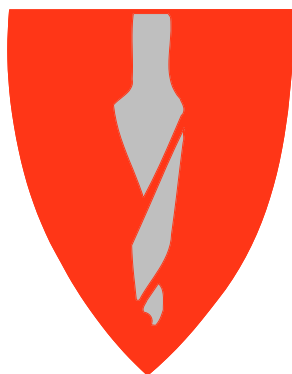


planID 1256 2014 0001

arkivID w/gggg

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien

Gnr. 10 bnr. 40, 45 m.fl.

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU			84/2016	06.12.2016	
UDU			51/2017	06.06.2017	
Kom.styre		09.05.2017	78/2017	14.06.2017	

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 20.03.2017

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustader – frittliggjande småhus
 - Bustader – konsentrert småhus
 - Bustader– blokk
 - Vassforsyningsanlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Leikeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)
 - Veg
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Gatetun
 - Gangveg/gangareal/gågate
 - Annan veggrunn – grøntareal
 - Parkering
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - Grøntstruktur
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - Frisiktsone
5. Føresegnssområde (pbl. § 12-7)
 - Føresegnssområde

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggjeregner

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjeregner 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 turvegar/stiar kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggjeregner. Mindre justeringar av byggjeregner er tillat og må godkjennast av Meland kommune ved rammesøknad.
2. Der byggjeregner ikkje viser i plankartet er byggjeregner samanfallande med føremålsgrrensa.

§ 2.2 Dokumentasjon til rammesøknad

1. Ved innsending av rammesøknad 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. Ved innsending av rammesøknad for områda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4 skal det leggjast ved samla situasjonsplan for områda f_SGT, f_BLK2 og f_BLK3 med løysing for dekker, beplantning, leikeapparat, universell utforming m.m.
3. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - alle bustadeiningar skal ved fasade ha støynivå på mindre enn $L_{den} = 65\text{dB}$
 - støynivå på utandørs leik- og opphaldsareal skal ikkje overksride $L_{den} = 55\text{dB}$.
 - alle soverom i kvar bustadeining skal ha vindaug mot fasade der støynivå ikkje overskrid $L_{den} = 55\text{dB}$
 - støyvbøtande tiltak naudsynt for å oppfylla krav over skal visast med plassering og høgde i situasjonsplan, jf. § 2.2 pkt. 1.

§ 2.3 Rekkjefølgje

1. Det kan ikkje gjevast løyve til igangsetting av arbeid på områder før det ligg føre ein godkjend utomhusplan samla for heile området med detaljerte planar for teknisk infrastruktur som vegframføring med murer/skjeringar, massehandtering, gatebelysning, VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvassystem samt uttak for brannslukking.
2. Før det kan gjevast igangsettingsløyve må det etablerast utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det må i tillegg lagast utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.
3. Utbygginga kan skje trinnvis. Før det kan gjevast bruksløyve for bustadane i dette byggetrinnet må samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som høyrer til vere gjennomført og godkjend av Meland kommune, jf. § 2.3 pkt. 1.
4. Eksisterande tursti i aust må ved utbygging av o_SKV leggjast om før igangsettingsløyve dersom den vert råka, og området må sikrast mot fallulykker.
5. Leikeplass f_BLK5 skal vere ferdig tilrettelagt med sandleikeplass på min. 200 m² før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustadeiningane i område BKS7.
6. Leikeplass f_BLK2, f_BLK3 samt område avsett til gatetun (f_SGT) skal vere ferdig tilrettelagt med sandleikeplassar og for etablering av leikeapparat før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustadane i felt BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4, jf. § 2.2. pkt. 2.
7. Innanfor leikeplass f_BLK4 skal det vere ferdig tilrettelagt med sandleikeplass på min. 250 m² før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustadeiningane i området BKS5 og BKS6.
8. Køyreveg o_SKV med fortau, o_SF, må vere ferdig opparbeidd fram til f_SV4 før det kan gjevast igangsettingsløyve for utbyggingsområda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3, BBB4, BKS5 og BKS6.
9. Køyreveg o_SKV med fortau, o_SF, må vere ferdig opparbeidd til avkjørsle til byggeområdet før det kan gjevast mellombels/ferdigattest bruksløyve for BBB1a, BBB1b, BKS2 BBB3 og BBB4.
10. Veg, f_SV6, må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for områda BKS5 og BKS6.
11. Veg, f_SV7, må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for området BKS6.
12. Veg, f_SV4, må vere ferdig opparbeidd fram til avkjørsle til byggeområdet før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for områda BBB1a, BBB3 og BKS7.
13. Utbygginga skal skje slik at offentleg infrastruktur ikkje vert overbelasta. Skule og barnehagekapasitet skal spesielt takast omsyn til.
14. Seinast ved søknad om igangsetting må det leggjast fram ein tiltaksplan for sikring av omgjevnadane/avbøtande tiltak i byggje- og anleggsperioden. Planen skal gjere greier for trafikkavvikling, massetransport, riggområder, driftstider, trafikktryggleik for alle trafikantgrupper, reinhald, støvdemping og støytilhøve. For å oppnå tilfredsstillande støytilhøve i anleggsfasen skal støygrenser oppgjeve i gjeldande retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga leggjast til grunn.

§ 2.4 Krav til utforming

1. Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Inngrep i terrenget skal minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting. Eksisterande steingardar skal skånast.
2. Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast. Utforming av murar må avklarast og godkjennast i utomhusplan, jf. § 2.3, pkt. 1 og situasjonsplanar for dei ulike områda, jf. § 2.2 pkt. 1.
3. Murar og skjeringar høgare enn ein meter skal søkjast om og må sikrast.
4. Høgare skjeringar ved vegframføringa skal utformast med mur på langs veg, fylt med jord inn til skjeringa og tilplantast for å minske inngrepet og skjeringa.
5. Ved etablering av parkeringsdekke under bakken skal dette dimensjonerast slik at det toler oppfylling av lausmassar i minimum 80 cm høgde der dekket går under gatetun og uteoppfallsareal.
6. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.
7. Omsynet til landskap skal sikrast i gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg skal ferdigstillast saman med resten av

veganlegget.

8. Overskytande jordmasser innanfor området skal i størst mogleg grad takast vare på innanfor området og nyttast ved ferdigstilling. Det må søkjast å oppnå best mogleg massebalanse ved utbygging av området. Evt. overskotsmasse som må kjørast ut skal leverast på godkjent massedeponi. Mellomlagring av massar må ikkje lagrast utanfor arealet som skal opparbeidast og plasseringa av massar og riggområde må ikkje vere til ulempe for eksisterande busetnad.
9. Ved prosjektering/utbygging skal godkjend VA-norm for Meland kommune nyttast, jf. § 2.3 pkt. 1 med særskild fokus på sikring av overvatn.

§ 2.5 Universell utforming

1. Min. halvparten av nye bueiningar skal utformast som tilgjengeleg bueining.
2. Dersom det er spesielt vanskeleg terrengtilhøve kan prinsippet om universell utforming fråvikast. Universell tilgjenge skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve, jf. pkt. 2.2 pkt. 1 og § 2.3 pkt.1.

§ 2.6 Utfyllande planar/dokumentasjon

1. VA-rammeplan
VA-rammeplan, datert 4.12.2015 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.
2. Støyrapport
Støyrapport, datert 18.11.2015 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.
3. Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, datert 23.2.2016, 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.

§2.6 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeid stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

§ 3 Busetnad og anlegg (PBL § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Minste uteopphaldsareal og felles leikeareal

1. Minste uteopphaldsareal (MUA)
Minste uteopphaldsareal for områda BBB1a, BBB1b, BBB3 og BBB4 må vere minimum 50 m². Delar av arealet kan omfatte altan/terrasse/balkong i tilknytning til bustadeininga og resten av arealet kan omfattast av føremålet gatetun, f_SGT.
Det skal setjast av minimum 50 m² minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustadeining innanfor områda BKS2, BKS5, BKS6 og BKS7. Minste uteopphaldsareal skal løysast innanfor byggeområdet og kan omfatte felles gatetun, for BKS2, plassar og areal rundt planlagde bygg.
Minste uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:
 - Skal vere skjerma mot sjenerande vind, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - Areala skal ha tilfredstillande støynivå ihht. støyretningsline T-1442 (2012).
 - Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i krav til MUA.
 - Det skal leggjast vekt på at utomhusareala tilfører fellesskapet ein kvalitet som knyt bustadområdet saman på ein heilskapleg måte.
 - Privat uteopphaldsareal for einingar i 1. etasje innanfor BBB3 og BBB4 må skjermast mot innsyn frå gatetunet.
2. Felles leikeareal
 - Det skal setjast av minimum 50 m² til felles leikeareal pr. bustadeining for alle områda. Alle

bustader skal ha tilgang til sandleikeplass ikkje meir enn 50 m frå bustaden.

- Areal avsett til leikeareal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêt, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
 - Regulerte felles leikeplassar f_BLK2 – f_BLK5 skal ha følgjande kvalitetar:
 - Leikeplassar skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det skal leggjast til rette for samhandling mellom barn, unge og vaksne.
3. Leikeområda f_BLK2 og f_BLK3 skal opparbeidast med sandleikeplass og leikeapparat/møblement som innbyr til aktivitet og felles samlingsplass, og skal så langt råd er vere universelt utforma.
 4. Leikeområda f_BLK4 og f_BLK5 skal i hovudsak nyttast som naturleikeplassar. Områda skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustadområde og parkeringsplass, men skal oppretthalde karakteren av naturområde. Arealet skal etablerast med element som sittebenk, klatretau, sklier, klatrenett m.m. Naturleg vegetasjon, spesielle treklynger, utsiktspunkt og verdifull vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad.
 5. Leikeområdet f_BLK4 skal opparbeidast med min. 150 m² sandleikeplass ved område f_SPA4 og skal ha universell tilkomst frå område BKS6.
 6. Leikeområdet f_BLK5 skal opparbeidast med min. 200 m² sandleikeplass maks 50 m frå bustadeiningar innanfor BKS7 og skal ha universell tilkomst.
 7. f_BLK1 er felles for alle bustader innanfor gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust.
 8. f_BLK2 er felles for områda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4.
 9. f_BLK3 er felles for områda BBB1a, BBB1b, BBB3, BBB4 og BKS5.
 10. f_BLK4 er felles for områda BKS5 og BKS6.
 11. f_BLK5 er felles for område BKS7.
 12. Alle sandleikeplassar skal opparbeidast med sandkasse, bord/benk og min. to leikeapparat.

§ 3.2 Bustader- frittliggjande småhus (BFS)

1. Område merka BSF stadfestar gjeldande arealbruk med tilhøyrande byggehøgder og utnytting.

§ 3.3 Bustader – konsentrert småhusbusetnad BKS2, BKS5, BKS6 og BKS7

Bustader- blokk BBB1a, BBB1b, BBB3 og BBB4

1. Byggehøgde og utnytting

Utnyttingsgrad for byggeområda er vist i tabell under. Byggehøgder er påført plankart. Det kan innanfor områda BKS2, BKS5, BKS6 og BKS7 førast opp rekkjehus og innanfor områda BBB1a, BBB1b, BBB3 og BBB4 førast opp leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur, uteoppfallsareal og funksjonar.

Formål	Område	Utnytting % BRA	Maks kote byggehøgde
Bustader- Konsentrert småhusbusetnad og blokkbusetnad	BBB1a	145 %	Kote + 80 m
	BBB1b	160 %	Kote + 80 m
	BKS2	95 %	Kote + 83 m
	BBB3	140 %	Kote + 86 m
	BBB4	80 %	Kote + 86 m
	BKS5	115 %	Kote + 96,5 m
	BKS6	100 %	Kote + 98 m
	BKS7	40 %	Kote+ 68,5 m

2. Maksimal tillat tomteutnytting innanfor gnr./bnr. 10/40 for områda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3, BBB4, BKS5 og BKS6 samla sett er maks 30 % BRA.
3. Det kan innanfor område BKS7 førast opp fleirmannsbustad med tilhøyrande infrastruktur, parkering og funksjonar.
4. For område BBB1a, BBB1b, BBB3 og BBB4 skal parkering etablerast som anlegg under bakken/under bygg/gatetun, jf. § 7.1.
5. Høgda på trappehus, heishus og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 1,5 meter.

6. Støy
Dersom støy er dokumentert over tilfredsstillande grenser oppgjeve i kommuneplanens arealdel skal avbøtande tiltak utførast, jf. § 2.2 pkt. 3.
7. Bustadeiningane innanfor områda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3, BBB4, BKS5 og BKS6 skal organiserast som eit sameige, der kvar enkelt bustadeining får eit eige seksjons nr. Ein brukseining kan bestå av ein hovuddel og ein eller fleire tilleggsdelar. Grønstruktur, leikeplasser, gatetun og køyreveggar skal inngå i et realsameige.
8. Innanfor området BBB3 skal bustadeiningane tilretteleggjast med trinnfri adkomst.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

1. f_BRE1–f_BRE4 skal nyttast til renovasjon– hushaldningsavfall, ha fast dekke og skjermast i størst mogleg grad.
2. f_BRE1 er felles for område BKS7, BBB1a og BBB3.
3. f_BRE2 er felles for område BBB1b, BKS2 og BBB4.
4. f_BRE3 er felles for område BBB3 og BKS5.
5. f_BRE4 er felles for område BKS6.

§ 3.5 Vassforsyningsanlegg

1. o_BVF er offentleg og er forbeholdt vassforsyning og trykkaukingsstasjon.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12–5 ledd nr 2)

Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn.

§ 4.1 Køyreveg

1. Køyreveg, o_SKV, omfattar offentleg veg med tilliggjande fortau. Køyreveg skal opparbeidast med utforming og vegbreidder som vist på plankartet.

§ 4.2 Veg/avkjørsler

1. Veg/avkjørsle f_SV1 er felles for gnr/bnr 10/274, 273 og 272.
2. Veg/avkjørsle f_SV2 er felles for gnr/bnr 10/276 og 275.
3. Veg/avkjørsle f_SV3 er felles for gnr/bnr 10/278 og 277.
4. Veg/avkjørsle f_SV4 er felles for områda BBB1a og BKS7, gnr./bnr. 10/43,57, 10/78, 10/46, 58, 77.
5. Veg/avkjørsle f_SV5 er felles for område BBB1b og BBB4.
6. Veg/avkjørsle f_SV6 er felles for områda BKS5 og BKS6.
7. Veg/avkjørsle f_SV7 er felles for området BKS6

§ 4.3 Fortau

1. o_SF er offentleg fortau langs køyreveg o_SKV.
2. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming der terrenghøva gjer det mogleg.

§ 4.4 Gangveg

1. f_SGG1, f_SGG2 og f_SGG3 er felles for områda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3, BBB4, BKS5 og BKS6.

§ 4.5 Annan vegg grunn – grøntareal

1. Går fram av plankartet og gjeld fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
2. Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.
3. Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 4.6 Parkering

1. Det skal leggjast opp til to parkeringsplassar til bil pr. bustadeining for områda BKS2, BKS5, BKS6, BKS7. Av tal på parkeringsplassar innanfor f_SPA1, skal 35 % reserverast som

gjesteparkeringsplassar og innanfor f_SPA2, f_SPA3 og f_SPA4 skal 20 % reserverast til gjesteparkering runda opp til næraste heile tal.

2. Innanfor områda BBB1a, BBB1b, BBB3, og BBB4 skal det setjast av 1,5 p-plassar for bil og 0,5 sykkelparkering pr. bustadeining. Av tal på plassar skal min. 5 % vere utforma og reservert rørslehemma. Min. halvparten av alle parkeringsplassar for bil innanfor #1 skal ha moglegheit for å etablerast med ladepunkt for elbil. Utandørs sykkelparkering skal etablerast under tak og med moglegheit for kunne låsast fast.
3. f_SPA1 er felles for området BKS2 samt BBB4 ved lang avstand frå bustad til parkering.
4. f_SPA 2 er felles for områda BKS5 og BKS6.
5. f_SPA3 er felles for områda BKS5
6. f_SPA4 er felles for BKS6.
7. f_SPA5 er felles for gnr./bnr. 10/43,57, 10/78, 10/46, 58, 77.
8. Carport kan tillast oppført innanfor regulerte parkeringsareal dersom det ligg til rette for det.

4.7 Gatetun

1. f_SGT er felles for BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4.
2. Innanfor området gatetun skal det opparbeidast leikeplasar med sandkasser, beplantast, lagast gågater, felt for sykkelparkering m.m.. Det skal vere nok plass til at utrykkingsbilar kan køyre fram til bustader samt høve til å snu innanfor gatetunet. Området kan nyttast som grunnlag for minste uteopphaldsareal for områda BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4.
3. Gatetunet ska vere universelt utforma.

§ 5 Grønstruktur

1. Eventuelle fyllingar/skråningar ved vegframføring er tillate og skal vere jordbeslått.

§ 6 Omsynssone (PBL § 12–6, jf. § 11–8a)

§ 6.1 Frisiktzone

1. Frisiktsoner går fram av plankartet.
2. I frisiktsona er det forbode med fyllingar, bygningsmessige konstruksjonar og planting m.m. som er til hinder for frisikt 0,5 meter over vegplanet.

§ 7 Føresegnssområde

§ 7.1 Føresegnssområde

1. Innanfor føresegnssområdet, #1, er det tillate å oppføre parkeringskjellar under føremålet gatetun (f_SGT), utanfor føremålet BBB1a og BBB1b.
2. Innanfor føresegnssområda, #2, skal det opparbeidast ny/takast vare på tursti i området. Illustrasjonsplanen er retningsgjevande for plassering av tursti.