

(kommunevåpen legges inn ved vedtatt plan)

MELAND KOMMUNE

REGULERINGSENDRING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

GNR. 22 BNR. 3 MFL. DEL AV MJÅTVEITMARKA

Saksnr. / dok.nr. @ / @

Nasjonal arealplan-ID 1256 2015 0003

Vedtatt dd.mm.åå

Sist revidert 23.01.18

Reguleringsendringar (legg inn ved behov)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedtatt	Sist revidert
@	@	dd.mm.åå	dd.mm.åå

§ 1

FELLES FØRESEGNER

2.1 1.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggest ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal visa korleis uteoppfallsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

2.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggest ved ei skriftleg utgeiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

2.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringssområde.

2.1.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

2.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

2.3 VA-rammeplan

Ved søknad om tiltak skal det leggest ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstiller krava til bortleiing/reinsing.

2.4 Avfallshandtering og massedeposering

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningslinjer for god byggeskikk.

2.5.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggest vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.5.3 Det er ikkje tillete med høge og skjemmaende skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.

2.5.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillete med skjemmaende terrassering av landskapet.

2.6.2 Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.

2.7 Universell utforming/tilgjenge

2.7.1 Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

2.7.2 Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.

2.7.3 Minst 50% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.

2.7.4 Gangveggar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.

2.7.5 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.

2.7.6 Minimum 2 parkeringsplassar skal settast av til rørslehemma. Desse plassane skal plasserast i nær tilknytning til utgang/inngang/gangveg/heis.

2.8 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

2.9 Støy

Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støvforskrift. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

2.10 Byggegrenser

Mindre tiltak jf. PBL § 29-4, bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.11 Energibruk

2.11.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

§ 2

UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan datert 10.08.17 er retningsgjevande for tiltaka i planen.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 @

§ 4 EIGEFORM

4.1 Offentlege arealformål

4.1.1 Følgande areal skal vere offentlege:

- o_SKV
- o_SGG1
- o_SGG2
- o_SVG
- o_GF1-o_GF4
- o_ØKA

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgande areal skal vere felles for følgande eigedomar:

- f_SV1-f_SV2
- f_BLK
- f_SGG3

§ 5 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader (t.d. frittliggjande småhusbustad, konsentrerte småhus i rekkje, konsentrerte bustad – blokk osv.)

5.1.1 Innanfor BKS1-BKS3 kan det oppførast tomannsbustader/rekkehus/husvære i blokk/terrasseblokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

5.1.2 Innanfor BFS kan det førast opp inntil 2 bustadeiningar.

5.1.3 Innanfor BKS1 er det tillete med 8 bustadeiningar.

5.1.4 Innanfor BKS2-BKS3 er det tillete med totalt 8 bustadeiningar.

5.1.5 Bustadene innanfor BKS1 skal ha sokkeletasje/underetasje.

5.1.6 1/3 av alle nye bustader skal vera tilgjengelege bustadeiningar.

5.1.7 Byggjehøgder
Maksimal mønehøgde og øvre gesims for <feltnamn> er 7 m over gjennomsnittleg opphavg terreng. Maksimal høgde på grunnmur/pillar er 0,7 m over planert terreng. Det er ikkje tillate med opne rom mellom bygg og terreng.

5.1.8 Utnytting

Maksimal % BYA for <feltnamn> er X%, inklusiv parkering.

Det vert stadfesta at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak (ved mindre reguleringsplanar, jf. pbl § 12-12).

5.2 Leikeplassar

- 5.2.1 Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerna for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
- 5.2.2 Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

seksjonsleiar

5.3 Uteopphaldsareal

- 5.3.1 For bustadeiningar større enn 65 m² skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 100 m². For bustader mindre enn 65 m² er MUA 50 m².
- 5.3.2 Uteopphaldsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- 5.3.3 Uteopphaldsareal f_BLK skal opparbeidast og plantast til. Det er tillete å setja opp benkar og liknande.

5.1 @

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Køyreveg**
- 6.2 Annan veggrunn**
- 6.3 Fortau**
- 6.4 Gangvegar**
- 6.5 Parkering**

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Friområde GF
Føremålet gjeld eksisterande grønstruktur.

§ 8

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 8.1 Sikringsone** (pbl § 11-8 a)
- 8.1.1 Innanfor frisktsona skal avkjørsler ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.