

planID 1256 2016 0001

arkivID 15/2989

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

Langeland B5, gnr./bnr. 24/7, 90 m.fl.

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID

Datert: 07.05.2018

1. Generelt

1.1. Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 01.02.2018

1.2. Området er regulert til følgende føremål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Bustader – frittliggjande småhus
- Bustader – konsentrerte småhus
- Bustader – blokk
- Nærings bygningar
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteopphaldsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gangveg
- Annan veggrunn – grøntareal

Grøntstruktur (pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Grøntstruktur

Landbruks- natur og friluftsområde (pbl § 12-5 nr 5)

- LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

Omsynssoner (pbl § 12-6, jg § 11-8a)

- Frisiktsone ved veg
- Ras- og skredfare
- Høgspenningsanlegg
- Bevaring naturmiljø

2. Fellesføresegner

2.1. Byggjegrenser

- 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, terrenginngrep, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar, kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Mindre justeringar av byggegrenser er tillate etter godkjenning av Meland kommune ved rammesøknad.
- For delområde BFS7 er det ikkje påført byggjegrense, jf. pkt. 5.1. For delområde BKB er byggjegrensa mot søraust samanfallande med avgrensing av omsynssone bevaring naturmiljø H560.

2.2. Dokumentasjon til rammesøknad

- Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved situasjonsplan med løysingar for utomhus for tomta. Det skal gjerast greie for avkøyrslar, parkeringsplassar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murar, fyllingar, skjeringar, trapper og gjerde. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

2.3. Krav til utforming

- Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting. Fyllingar dekkjast til med jord og tilplantast.
- Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast. Murar skal utførast i naturstein av god kvalitet der dette er mogeleg. Utforming av murar må avklarast og godkjennast i utomhusplan/situasjonsplanar, jf. § 2.2.1 og 3.2.1.1.
- 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 uteopphaldsareal.
- Ved detaljplanlegging av utomhusareal skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn så langt det er mogeleg. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan/situasjonsplan , jf. §§ 2.2.1/3.2.1.1.

2.4. Utfyllande planar og dokumentasjon

- VA-rammeplan datert 08.08.2017 frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.
- Situasjonsplan, sist revidert 12.12.2017 frå Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS er retningsgjevande for plassering av bygg, parkering, leik- og uteopphaldsareal.
- Skredfarekartlegging datert 05.07.2017 frå ABO Plan & Arkitektur AS skal leggjast til grunn for gjennomføringa av tiltak.

3. Rekkjefølgjekrav

3.1. Tiltak utanfor planområdet

- Før løyve til igangsetting
Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid innanfor planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen.

3.2. Tiltak innanfor planområdet

- Før løyve til igangsetting
 - 3.2.1. Før det kan gjevast igangsettingsløyve skal det vere etablert utbyggingsavtale mellom utbyggar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg.
 - 3.2.2. Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid innanfor planområdet, må det liggje føre godkjente detaljerte planar for:
 - teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, inkl. gangvegar og fortau
 - massehandtering

- gatelys
 - VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvassystem samt uttak for brannsløkking.
 - omlegging/ nedgraving av høgspenkabel/ luftlinje.
- 3.2.3. Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid i områda BFS1-BFS6, BKS og BBB2, skal det liggje føre ein godkjend utomhusplan for uteopphaldsareala f_BUT1 – f_BUT3 som viser tilgjenge, beplantning, leikeapparat og møblering.
- 3.2.4. Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid i område BBB1, skal det liggje føre ein godkjend utomhusplan for uteopphaldsareal f_BUT4 som viser tilgjenge, beplantning, leikeapparat og møblering.
- 3.2.5. Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid i område BN, skal det liggje føre ein godkjend utomhusplan som viser utomhusareal innanfor område BN, samt løysingar for korleis ein tek i vare omsynet til bekken i omsynssone H560.
- Før mellombels bruksløyve/ferdigattest
Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bustader må følgjande tiltak vere utført:
- 3.2.6. Køyreveg o_SKV1 med fortau o_SF1 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i planområdet.
- 3.2.7. Køyreveg f_SKV2 med fortau o_SF2, SF3 og SF4 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for områda BFS1- BFS6, BKS og BBB2.
- 3.2.8. Veg f_SV1 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BKS.
- 3.2.9. Veg f_SV2 og gangveg SGG må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for tomter i BFS4, BFS5 og BFS6 som har sin tilkomst frå f_SV2.
- 3.2.10. Veg f_SV3 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for tomter i BFS4 som har sin tilkomst frå f_SV3.
- 3.2.11. Veg f_SV4 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for tomter i BFS4 og BBB2 som har sin tilkomst frå f_SV4.
- 3.2.12. Veg SKV3 med fortau o_SF6, SF5 må vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BN.
- 3.2.13. Felles uteopphaldsareal f_BUT2 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før det vert gjeve mellombels bruksløyve til nye bustader i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2.
- 3.2.14. Felles uteopphaldsareal f_BUT3 skal vere ferdig tilrettelagt som nærleikeplass med leikeapparat, møblar og naturtomt, før det vert gjeve mellombels bruksløyve til nye bustader i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2.
- 3.2.15. Felles uteopphaldsareal f_BUT4 skal vere ferdig tilrettelagt før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til nye bustader i BBB1. Om lag 150 m² av del av uteopphaldsarealet skal vere ferdig tilrettelagt med sandleikeplass med leikeapparat og møblar.
- 3.2.16. Lause steinblokkar innanfor sone H310 må sikrast eller fjernast før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BBB1 og f_BUT4.
- 3.2.17. Skule og barnehage må ha naudsynt kapasitet.
- 3.2.18. Trase for høgspenktlinje i luftlinje og i kabel må vere omlagt i samsvar med godkjent teknisk plan, før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustader som grenser til desse høgspentanlegga.

4. Eigarform

4.1. Offentleg føremål

4.1.1. Følgjande areal m/tilhøyrande sideareal skal vera offentleg:

- Køyreveg: o_SKV1
- Fortau: o_SF1, o_SF2, o_SF5 og o_SF7
- Annan veggrunn – grøntareal: o_SVG
- Energianlegg: o_BE
- Grøntstruktur: o_G

4.2. Felles arealformål

4.2.1. Følgende arealer skal være felles for angitte område:

Veg (SV), køyreveg (SKV), Fortau (SF) og annan veggrunn – grøntareal (SVG)

- f_SKV2 og f_SV1 – f_SV4 med tilgrensande fortau f_SF3 og f_SF4 og annan veggrunn - grøntareal f_SVG, er felles for dei eigedomane som har sin tilkomst frå dei respektive vegane.

4.2.2. Uteopphaldsareal (BUT)

- Uteopphaldsareal f_BUT1 – f_BUT3 er felles for bueiningar i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2.
- Uteopphaldsareal f_BUT4 er felles for bueiningar i BBB1.

4.2.3. Renovasjonsanlegg (BRE)

- f_BRE1 er felles for bueiningar i BBB1.
- f_BRE2 er felles for bueiningar i BFS1-BFS6, BKS og BBB2.

5. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

5.1. Bustader frittliggjande og konsentrerte småhus

5.1.1 Innanfor område BFS1-BFS6 kan det først opp einebustader med moglegheit for utleigeining.

5.1.2 Innanfor område BKS kan det først opp rekkjehus for inntil 4 bueiningar.

5.1.3 Utnyttingsgrad er vist i tabellen under og er påført plankartet:

Formål	Område	Utnytting % BYA
Bustader– Frittliggjande og konsentrerte småhus	BFS1	20 %
	BFS2	25 %
	BFS3	30 %
	BFS4	25 %
	BFS5	25 %
	BFS6	25 %
	BKS	30 %

5.1.4 BFS7 er tilleggsareal for gnr./bnr. 24/108 og gnr./bnr. 24/109.

5.1.5 Maks kote byggehøgdd er ført på plankartet.

5.1.6 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar pr. bustadeining for BFS1-BFS6 og BKS. For eventuell utleigeining i BFS1-BFS6, skal det setjast av ein ekstra plass pr. utleigeining.

5.2. Bustader blokker

- 5.2.1. Innanfor område BBB1 kan det førast opp blokker for inntil 34 bueiningar.
- 5.2.2. Innanfor område BBB2 kan det førast opp blokker for inntil 12 bueiningar.
- 5.2.3. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist i tabellen under og er påført plankartet:

Formål	Område	Utnytting % BYA	Maks kote byggjehøgde	Maks byggje- høgde over gj.snittleg planert terreng
Blokker	BBB1	45 %	97	16
	BBB2	45 %	87	13

- 5.2.4. Det skal setjast av 1,5 parkeringsplassar pr. bueining, 5% av plassane skal vere tilpassa og sett av til rørslehemma.
- 5.2.5. Det skal setjast av 0,5 plassar til sykkel pr. bustadeining.
- 5.2.6. Parkering skal i hovudsak leggjast til parkeringskjellar innanfor BBB1 og BBB2.
- 5.2.7. Innanfor område BBB2 kan det etablerast avfallsløysning for delområdet.

5.3. Næringsbygningar/tenesteyting

- 5.3.1. Innanfor område BKB kan det etablerast bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting med tilhøyrande anlegg.
- 5.3.2. Maksimal utnyttning for BKB er sett til % BYA = 40% og maks byggjehøgde er kote 56.
- 5.3.3. For bevertning/ aktivitets- og konferansesenter skal det setjast av 1 bilplass pr. 30 m² BRA og for overnatting skal det setjast av 0,5 plassar pr. soverom. Parkering skal i hovudsak skje i parkeringsanlegg i bygget. 5% av plassane skal vere tilpassa og sett av til rørslehemma.
- 5.3.4. Det kan tillatast at bygget vert kraga ut forbi byggegrensa mot søraust, innanfor omsynssone H560 frå plan 2, med evt. nødvendig punktvis fundamentering. Ved plassering av eventuelle fundament, må det takast omsyn til bekken, jf. pkt. 9.4 Omsynssone – bevaring naturmiljø.

5.4. Energianlegg

- 5.4.1. Område o_BE gjeld eksisterande nettstasjon.
- 5.4.2. Innanfor planområdet kan det etablerast ny nettstasjon. Ein nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant og ha nødvendig omsynssone.

5.5. Renovasjonsanlegg

- 5.5.1. Område BRE1 og BRE2 skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad.
- 5.5.2. I område BRE1 skal det vurderast nedgravd avfallsløysning.

5.6. Uteopphaldsareal

- 5.6.1. Minste private uteopphaldsareal (MUA) for einebustader (BFS1-6) skal vere 200 m² pr. bueining. Dersom bustaden har utleigeeining, skal det i tillegg setjast av 50 m² ekstra privat uteopphaldsareal.
- 5.6.2. Minste private uteopphaldsareal (MUA) for rekkjehus (BKS) skal vere 50 m² pr. bueining.

- 5.6.3. Minste private uteopphaldsareal (MUA) for blokk skal vere 7 m² pr. bueining.
- 5.6.4. Minste felles uteopphaldsareal for einebustader, rekkjehus og blokk skal vere 50 m² pr. bueining.
- 5.6.5. Felles uteopphaldsareal f_BUT1 skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.
- 5.6.6. Felles uteopphaldsareal f_BUT2 skal tilretteleggjast som sandleikeplass med leikeapparat og møblar. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og port.
- 5.6.7. Felles uteopphaldsareal f_BUT3 skal tilretteleggjast som nærleikeplass med leikeapparat, møblar og naturtomt.
- 5.6.8. Innanfor felles uteopphaldsareal f_BUT4 skal om lag 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass med leikeapparat og møblar.
- 5.6.9. Sandleikeplassane skal ha universell utforming og tilkomst så langt det er mogeleg terrengmessig.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)

6.1. Veg, køyreveg, fortau, gangveg

- 6.1.1. Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veg-anlegget.
- 6.1.2. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming der terrengtilhøva gjer det mogleg.

6.2. Annan veggrunn grøntareal

- 6.2.1. Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, rekkverk, og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.
- 6.2.2. Grøntareala skal såast eller plantast til slik det høver best for å skape eit tiltalande resultat.
- 6.2.3. Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

7. Grøntstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

7.1. Grøntstruktur

- 7.1.1. Terreng og vegetasjon innanfor felta G/o_G skal i størst mogleg grad takast vare på eller opparbeidast som natur eller parkområde.
- 7.1.2. Grøntstruktur G1 kan opparbeidast som landbruksveg.

8. Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl §12-5 nr.5)

8.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemt basert på ressursgrunnlaget på garden.

- 8.1.1. Innanfor L2-område kan det etablerast skogsbilveg som og skal tene skogområda utanfor planområdet.
- 8.1.2. Innanfor formål tillatast skjeringar og fyllingar knytt til veg/ fortau. Areal skal i størst mogleg grad tilbakeførast.

9. Omsynssone (pbl § 12-6, jf § 11-8a)
Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a. 1-3)

9.1. Frisiktsone

9.1.1. Frisiktsoner går fram av plankartet.

9.1.2. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan.

9.2. Ras- og skredfare

9.2.1. Lause steinblokkar innanfor sone H310 må sikrast eller fjernast før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BBB1 og f_BUT4.

9.3. Høgspenningsanlegg

9.3.1. I faresonene for høgspenningsanlegg (H370) skal det ikkje etablerast nye tiltak som medfører lengre tids opphald av personar.

9.4. Bevaring naturmiljø

9.4.1. Innanfor omsynssone H560 skal bekken haldast open, med naturleg eller parkmessig vegetasjon rundt. Ved bygging i område BKB, må det takast omsyn til bekken.

Tverrsnittet på bekken må behaldast i same storleik for ikkje å minske kapasiteten, jf. VA-rammeplanen.