

planID 1256 2018 0001
arkivID

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

Litlebergen

gnr 26 bnr 1 m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova (1985) § 26)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
PLU	15.02.2008		033/08	05.03.2008	06/0823
FS			015/09	21.01.2009	
FS			037/09	11.03.2009	
Kom.styre			039/09	25.03.2009	
UDU		06.09.2012	019/13	19.03.2013	12/1640
		16.10.2018	18/105		

§ 1 Generelt

Føremålet med planen er å regulere eit allereie utbygd bustadfelt, tydeleggjere offentlege vegar og tilkomst i området, avgrensa aktivitetane knytt til fritidsbåtar, leggja til rette for ny aktivitet på handelsstaden Littlebergen og elles sikre fri- og friluftsområde.

§ 1.1 Det regulerte området er synt med stipla grense på kart i målestokk 1:1000.

§ 1.2 Arealbruken i planområdet er delt i følgjande reguleringsføremål med underføremål (jf pbl § 25).

1. Byggjeområde (pbl § 25, 1. ledd nr 1)
 - a. Bustader (B)
 - b. Naust (N)
 - c. Forretning (FO)
 - d. Annet byggjeområde (A)
2. Lanbruksområde (pbl § 25, 1. ledd nr 2)
 - a. Landbruksområde, generelt (LB)
3. Offentleg trafikkområde (pbl § 25, 1. ledd nr 3)
 - a. Køyreveg og skulder (KV)
 - b. Gang- og sykkelveg (F)
 - c. Parkeringsplass (PA)
 - d. Anna veggrunn (AV)
 - e. Trafikkområde i sjø (TS)
4. Offentlege friområde (pbl § 25, 1. ledd nr 4)
 - a. Friområde generelt (FR)
 - b. Friområde i sjø (FR)
5. Spesialområde (pbl § 25, 1. ledd nr 6)
 - a. Privat veg (PV)
 - b. Friluftsområder på land (FL)
 - c. Friluftsområder i sjø (FS)
 - d. Privat småbåtanlegg på land (PL)
 - e. Privat småbåtanlegg i sjø (PS)
 - f. Drivstoffanlegg i sjø (DA)
 - g. Frisiktzone (FS)
 - h. Bevaring av bygningar (F/K)
 - i. Bevaring av anlegg (V)
6. Fellesområde (pbl § 25, 1. ledd nr 7)
 - a. Felles veg og avkøyrslø (FA)
 - b. Felles parkering (FP)
 - c. Felles gangareal (GA)
 - d. Felles grøntareal (GR)
 - e. Felles leikeareal (L)
7. Kombinerte føremål (pbl § 25, 1. ledd nr 8)
 - a. Bustad / forretning / kontor (B/F/K)
 - b. Forretning / kontor (F/K)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Søknad om løyve til tiltak

1. Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200. Denne skal vise bygning, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, kai og strandanlegg og vegetasjon som skal bevarast. Det skal også visast tilknytning til offentleg vann og avløp.
2. For bygningar i planområdet, skal det ved byggjemelding leverast fasadeteikning med fargesetting. Eksisterande bygningar skal takast med i den grad dette vil vere viktig for prosjektet sin verknad i landskapet. Det skal også framleggjast teikningar som syner snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje og perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

§ 2.2 Byggegrense

1. For alle områda med føremål Byggeområde og Kombinerte føremål er det teikna inn byggegrense. Denne er teikna inn 4m frå eigedomsgrænse eller 15m frå senterlinje FV245. Der den ikkje er teikna inn gjeld 4m avstand til nabogrense. For garasjar gjeld § 4.1.3.
2. For området for Kombinerte føremål der det ikkje er teikna inn byggegrense, skal ein fylgje føremålsgrensa (gjeld båtforeningshuset).

§ 2.3 Utbyggingsrekkefølge

1. For det vert gjeve løyve til utlegging av nye flytebyggjer/ fleire båt plassar innanfor planområdet må den nye vegtilkomsten (veg KV3 og KV4) verta bygd og avkøyrsla vera godkjent av Statens Vegvesen. I tillegg må eksisterande avkøyring til Litebergen (F5) verta steng for biltrafikk.
2. For det kan gjevast løyve til vesentlege utvidingar/ vidare utbygging av næringsarealet i område F01 og F02 må fylkesvegen utbetrast på heile strekninga frå Hatleberget og til og med avkøyringa til KV4.
3. Det skal ikkje godkjennast større tiltak i forretningsområda F01 og F02 før det ligg føre godkjent utbyggingsplan (detaljplan) i medhald av pbl § 28-2.

§ 2.4 Parkering

1. Talet på parkeringsplassar for bustadene skal reknast etter kommunen sin norm for parkering, det betyr plass til 1,5 bilar per bustad. For besøkjande til bustadene skal det reknast 0,5 bilar per bustad. Totalt skal det difor vera 2 biloppstillingsplassar per bustad. For kvar mindre bueining (hyblar o.l.) skal det i tillegg vera ein parkeringsplass til.
2. Talet på parkeringsplassar for næringslokale skal reknast min. 1 parkeringsplass per 75m² bruksareal. I samband med einskildsaker må det dokumenterast at parkeringsbehovet vert dekkja i nærområdet.
3. For nye større flytebyggjer kan godkjennast i området må det dokumenterast at parkeringsdekninga er tilfredstillande.

§ 2.5 Ved arbeid nær sjø

1. Tiltak som kaier, flytebyggjer, utfyllingar, sjøleidningar, m.m., krev også løyve frå Hamnestyresmakt. Søknad må sendast Bergen og Omland Havnevesen i god tid før tiltak skal setjast i gang.

§ 2.6 Terrengarbeid

1. Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ved ferdigstilling av eit terrengarbeid skal også terrenget sjå ferdig ut, med eigna overflate og eventuelt planta vegetasjon.
2. Planting skal gjerast slik at den - etter kommunen sin meining - ikkje er til hinder eller ulempe for offentlig ferdsel eller vedlikehald.

§ 2.7 Anna

1. All distribusjon av strøm, telefon, kabel TV o.l. skal skje via nedgravne kabelanlegg. Luftstrekk vert ikkje tillate.

§ 3 Byggeområde (pbl § 25, 1. ledd nr 1)

§ 3.1 Byggeområde for bustader

1. I området regulert for bustader med tilhøyrande anlegg kan det oppførast bygningar for dette føremål (bustadar, garasjer o.l.). Innanfor området kan det oppførast einestader. Det kan vera ein hybel/ underordna mindre buening integrert i kvar bustad. Bustadane skal oppførast innanfor regulert byggegrens som vist på planen. BYA kan maksimalt vera inntil 25 %.
2. Maks. mønehøgde er 8m, og maks gesimshøgde er 6m. Bygningar skal ha saltak med vinkel mellom 30 – 45 grader. Nye bygningar kan ha inntil 2 etasjar.
3. Garasje kan tillatast oppført utanfor byggegrensa med avstand minst 2m frå felles veg om den står parallelt med vegen, og minst 5m om garasjen står vinkelrett på fellesvegen.

§ 3.2 Byggeområde for naust

1. I område regulert for naust kan slike bygg og tilhøyrande anlegg førast opp. Nausta skal ha ei maks mønehøgde på 5,5m og ha eit bruksareal på inntil 40m². Det skal ha tradisjonell utforming med berre små vindauge i gavl.

§ 3.3 Byggeområde for forretning/tenesteyting (F/T)

1. I område regulert for forretning/tenesteyting (F/T) kan bygg egna for slike føremål førast opp. Maksimal høgde for høgste del av taket (møne, eller gesims ved flatt tak) er kote 13 moh. Nye bygningar skal vera godt tilpassa omgjevnadane.
2. Det vert opna opp for at eksisterande bygning på gnr 26 bnr 31 kan behalde allereie oppført overdekt passasje utanfor ny byggegrens i nordaustleg retning.
Overdekning reknast ikkje med i bruksareal for grad av utnytting for gnr 26 bnr 31.
3. Talet på parkeringsplassar for forretning/tenesteyting (F/T) skal reknast min. 1 parkeringsplass per 75m² bruksareal. I samband med einskildsaker må det dokumenterast at parkeringsbehovet vert dekkja i nærområdet.
Minimum 5% av talet parkeringsplassar skal utformast og reserverast for funksjonshemma, med kortast mogleg gangavstand til hovudinngang og ein tilpassa trase.
For sykkelparkering utgjer krav om minimum 0,2 stk. per 40m² bruksareal.
Parkeringsplassar reknast ikkje med i bruksareal for grad av utnytting for gnr 26 bnr 31.
4. Utnyttingsgrad, for gnr.26 bnr.31, området for forretning/tenesteyting (F/T) er sett til ei utnytting på 50,8%-BRA.
For målereglar viser ein til §6-1 i TEK og NS3940. For nytt og eksisterande verksted/båthall med fri høgde (utan etasjeskilje) frå bakkenivå og underkant tak gjeld ikkje rekneregulering som om det er lagt eit horisontalplan for kvar 3 meter.
Viss bygget i ettertid vert innreia med etasjeskilje i heile/deler fell dette fritaket frå.

§ 4 Landbruksområde (pbl § 25, 1. ledd nr 2)

§ 4.1 Landbruk

1. I område regulert for landbruk gjeld vanlege tilhøve for slik verksemd.

§ 5 Offentleg trafikkområde (pbl § 25, 1. ledd nr 3)

§ 5.1 Offentleg trafikkområde

1. Dei fylgjande reguleringsføremåla omhandlar område der offentlege instansar, anten Meland kommune eller Statens vegvesen, vert ansvarlege eigarar.
 - Køyreveg. Hovudtilkomsten til B/F/K1 og B/F/K2 skal skje frå sør via KV3 og KV4.
 - Fortau / gangveg
 - Parkeringsplass
 - Busshaldeplass
2. Annen vegggrunn. Desse areala skal eigast av den offentlege instans som har ansvaret for eigedomen, men naboar som eig tilstøytande eigedomar kan inngå avtale om å nytta overflaten, til dømes til beite, slåttemark.
3. Trafikkområde i sjø. Områda skal vere opne for fri ferdsel.

§ 6 Offentlege friområde (pbl § 25, 1, ledd nr 4)

§ 6.1 Friområde på land

1. Område skal nyttast for ålmenta til friluftsføremål

§ 6.2 Friområde i sjø

1. Område skal vere opne for ålmenta. Privateigde småbåtar kan liggja oppankra her maksimalt 8 timar. Det er forbode leggje ut teiner eller andre fangstredskap i sjøen her. Badeliv skal ha prioritet.

§ 7 Spesialområde (pbl §25, 1. ledd nr 6)

§ 7.1 Spesialområde

1. **Frisiktsone ved vegg.** Her skal det ikkje koma hindringar som er høgare enn 0,5m over bakken. Vegetasjon kan ryddast og tre hoggast i frisiktsonea.
2. **Spesialområde kulturvern.** Eksterior på bygningar skal ikkje endrast vesentleg og den gamle steinkaien skal takast vare på. Kulturstyresmaktene skal innanfor alle verne områda høyrast før det kan gjevast byggjeløyve etter § 93, eller gjevast løyve til riving eller til vesentlege fasadeendringar. Unntaket er gamalt naust V2, der det blir opna for ein mogleg flytting av bygningsmassen mot nordaust, inn på delområde PL4, for å betre framkomelegheit på køyreveg KV5. Det vert elles vist til føringar under § 9 for einskilde område.
3. **Friluftsområde på land.** Vegetasjonen kan ryddast og tre hoggast der det er ønskeleg eller naudsynt.
4. **Friluftsområde i sjø.**
5. **Privat småbåtanlegg på land.** Areal skal kunna nyttast til parkering av båteigarane sine bilar når areala ikkje er i bruk til vinterlagring av båtar. Plassen skal framstå ryddig heile året. Det skal opparbeidast minst ein god slipp for sjøsetting av båtar.
6. Innan 2 år etter godkjenning av dette reguleringsplanframlegget skal det opparbeidast ein plass for oppsamling av giftige avfallstoff, bunnstoff m.m. Dette skal handterast som spesialavfall, og leverast i eigna tankar til godkjent deponi.
7. **Privat småbåtanlegg i sjø.** Dei ytre rammene for småbåtanlegget skal vere tydeleg definert av ei rekkje bølgebrytarar. Bølgebrytarane skal vere påmontert tilstrekkeleg lys for varsling av forbigående båttrafikk. Det skal ikkje vere permanent fortøying av båtar på utsida av bølgebrytarane. Innanfor bølgebrytarane kan flytebyggjer monterast og organiserast etter korleis aktørane sjølv finn det best for å sikra plass til dei einskilde båtane. Av omsyn til vassirkulasjon skal det vera opningar i flytebyggjene for vassgjennomstrauming i overflatevatnet.
8. **Drivstoffanlegg i sjø.** Anlegget skal vere trygt forankra og montert i samsvar med gjeldande reglar om drivstoffanlegg.

§ 8 Fellesområde (pbl §25, 1. ledd nr 7)

§ 8.1 Felles avkøyrsløse (felles vegg)

1. FA1 er Felles avkøyrsløse for eigedomane gnr 26 bnr 1 og 5, og for eigedomar utanfor planområdet. Grunneigarane eig avkøyrsløse i lag, og må ha ordningar for å vedlikehalde ho.

§ 8.2 Felles parkering

1. FP1 er Felles parkeringsplass for eigedomane gnr 26 bnr 1 og 16. Grunneigarane eig parkeringsplassen i lag, og må saman finne ordningar for å opparbeide og vedlikehalde han.

§ 8.3 Felles gangareal

1. GA1 er Felles gangveg for eigedomane gnr 26 bnr 18, 27, 30, 41, og 62. Grunneigarane eig gangvegen i lag, og må saman finne ordningar for å opparbeide og vedlikehalde han.
2. GA2 er Felles gangveg for eigedomane gnr 26 bnr 17 og 69. Grunneigarane eig gangvegen i lag, og må saman finne ordningar for å opparbeide og vedlikehalde han.
3. GA3 og GA4 er Felles gangveg for eigedomane gnr 26 bnr 14, 15, 20, 21, 31, 33, 64, 65, 71, 82, 115 og 121. Grunneigarane eig gangvegen i lag, og må saman finne ordningar for å opparbeide og vedlikehalde han. Ålmenta skal ha rett til å nytta denne gangvegen heile året og heile døgnet. Vegen kan ikkje stengast på noko vis.

§ 8.4 Felles grøntareal og leik

1. Grøntareala skal brukarane av småbåthamna og eigarane ha ansvar for. Leikeplassen (L) skal kunne ha lett opparbeiding med sandkassar, huskestativ m.m., men skal ha karakter av å vera grøntareal. Denne skal vera felles for byggjeområda B2- B8.

§ 9 Område for kombinerte føremål (pbl §25, 1. ledd nr 8)

§ 9.1 Generelle føresegner for område med kombinerte føremål

1. Målet for utbygginga skal vera at det vert etablert ein klart definert plass- eller torgområde som vender ut mot sjøen, omkransa og avgrensa på tre sider av byggverk/ andre permanente konstruksjonar, og med fullverdig og varig ålmen tilgjenge frå omkringliggjande område og vegar.
2. Kulturstyresmaktene skal innanfor alle dei kombinerte områda høyrast før det kan gjevast byggjeløyve etter pbl §93, eller løyve til riving eller til vesentlege fasadeendringar.
3. Det skal leggjast stor vekt på estetisk god tilpassing og utforming i alle byggesaker i områda, og nybygg skal ha eit uttrykk som vidarefører kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø.
4. Retningslinjer for utarbeiding av søknad om rammeløyve. Bygget skal utformast i samsvar med omgjevnadane. Med omsyn til tilkomst frå sjø, gang- og køyreveg, med omsyn til omkringliggjande terreng, høgder og siktilhøve, må takform, fasadeuttrykk og materialval få eit samlande preg.
5. I sjølve tettstadsmiljøet (B/F/K1 og B/F/K2 og F/K3) vert det krevd utarbeiding av eigne detaljerte illustrasjonsplanar for nye tiltak kan setjast i gang. Illustrasjonsplanane må sendast på høyring til kulturstyresmakter og godkjennast av Meland kommune, før nye større tiltak etter pbl §93 kan godkjennast i områda.
6. Ved bygging av nye bustader gjeld vanlege krav til uteoppfallsareal og parkeringsplass for bilar, samt rekkjefølgjereglane omtalt tidlegare.
7. Ålmenta skal ha gangrett mellom bygningane i område B/F/K2 frå offentleg køyreveg (KV3) og ut til GA3/GA4 heile året og heile døgnet

§ 9.2 Bustad / forretning / kontor (B/F/K)

1. Eksisterande bygningsmiljø skal takast vare på når det gjeld eksteriør.
4. Det vert opna for at bygningen på gnr 26 bnr 65 kan få eit tilbygg på inntil 100m² grunnflate mot sør. 1 etasje i tilbygget kan berre nyttast til forretning, serveringsstad eller kontor.
3. Det vert opna for at bygningen på gnr 26 bnr 65 kan rivast og at det kan byggjast ny bygning på denne tomta.
4. Mønehøgden skal ikkje endrast i områda. Maks. mønehøgd skal vera lik noverande bygningar sin høgde. BYA kan maksimalt vera 50 %.

§ 9.3 Forretning / kontor (F/K)

1. Eksteriøret skal ikkje forandrast på bygningane. Utanfor bygningen på gnr 26 bnr 15. kan det byggjast ein terrasse/platting på planlagt fylling.

§ 9.4 Forretning / kontor (F/K3)

1. Her kan eksisterande bygning rivast og det kan byggjast ny bygning. BYA kan maksimalt vera 50 %. Maks. mønehøgd skal vera lik noverande bygning sin høgde.

§ 11. Universell utforming

1. Felles gangveg GA3 og GA4, samt offentleg køyreveg KV3 og uteområdet ved B/F/K2 skal ha universell utforming og det kan ikkje etablerast stengslar langs denne løypa.
2. Publikumsretta lokale skal ha universell utforming i område for kombinerte føremål.
3. Minst 50% av nye bueningar i byggeområda skal ha universell utforming og universell tilgjenge mellom parkeringslass, tilkomst og uteoppfallsareal m.m.