

# GNR. 22. BNR.3 MFL. DETALJREGULERING FOR DEL AV MJÅTVEITMARKA

---

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 1256\_2015003

Saksnummer 15/1103

## 1. Planens hensikt

---

Detaljregulering for Del av Mjåtveitmarka har som formål å regulere om frå industri-/ lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehustype, med tilhøyrande infrastruktur.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

#### 2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggjast 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, sykkelparkering, støyskjermingstiltak og målestokk.

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

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 leggjast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

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

2.1.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast 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, drenasjevatn 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 fordrøyningsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

### 2.3 VA-rammeplan

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

## **2.4 Avfallshandtering og massedeponering**

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent før igangsetting av tiltak.

## **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 leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

**2.5.3** Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar, murar over 1,5m 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 gjennomførast skånsamt, og massebalanse tilstrebast. Det er ikkje tillate med skjemmande terrassering av landskapet.

**2.6.2** Det tillatast terrengbehandling utanfor byggegrense. Grønstruktur og terreng skal tilbakeførast til ei naturleg stand.

## **2.7 Universell utforming/tilgjenge**

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

**2.7.2** Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.

**2.7.3** Felles leikeareal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3.

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

**2.7.5** Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

## **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 støyforskrift. 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. Bustader som vert planlagt i gul støysone skal det utarbeidas ei støyfagleg utgreiing jf. T-1442.

## 2.10 Byggegrenser

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

## 2.11 Energibruk

I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

# 3. Bestemmelser til bebyggelse og anlegg

---

## Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS1-3, BFS, BKT, BLK)

### 3.1 Bustad - Konsentrert busetnad

**3.1.1** Innanfor BKS1-BKS3 kan det oppførast tomannsbustader/rekkehus/husvære i blokk/terrasseblokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg. Det tillatast maksimalt 3 etasjar.

**3.1.2** Innanfor BKS1er det tillate med 8 bustadeiningar.

**3.1.3** Innanfor BKS2-BKS3 er det tillate med totalt 9 bustadeiningar.

**3.1.4** Bustadene innanfor BKS1 skal ha sokkeletasje/underetasje.

**3.1.5** 1/3 av alle nye bustader skal vera tilgjengelege bustadeiningar.

**3.1.6** Byggjehøyder

Maksimal byggjehøyde er gitt i reguleringsplankart.

**3.1.7** Utnytting

Maksimal % BRA er gitt i reguleringsplankart.

**3.1.8** Parkering

Det skal etablerast 1,5 parkeringsplassar pr. eining.

### 3.2 Bustad - Frittliggjande busetnad

**3.2.1** Innanfor BFS kan det førast opp 1 bustadeining med utleigedel.

**3.2.2** Byggjehøgder

Maksimal byggjehøyde er gitt i reguleringsplankart.

**3.2.3** Utnytting

Maksimal % BRA er gitt i reguleringsplankart.

**3.2.4** Parkering

Det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. eining.

Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.

### **3.3 Privat uteopphaldsareal**

**3.3.1** Det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m<sup>2</sup> pr. bueining på BKS1-3.

**3.3.2** Det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> for formålet BFS pr bueining. For bueining under 60m<sup>2</sup> skal det setjast av MUA på 50m<sup>2</sup>.

**3.3.3** Uteopphaldsareala skal 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.

### **3.4 Renovasjonsanlegg (BRE)**

**3.4.1** Innanfor o\_BRE kan det etablerast areal for renovasjon og anlegg for postkasser.

### **3.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)**

**3.5.1** Innanfor o\_BKT kan det etablerast nettstasjon.

### **3.6 Leikeplass (BLK)**

**3.6.1** Felles leike og uteopphaldsareal skaletablerast i f\_BLK. Ihht. KPA §1.6.12

**3.6.2** Det skal etablerast min 50 m<sup>2</sup> felles leikeareal pr. bueining i BKS1-3. Dette kan etablerast i f\_BLK

**3.6.3** Uteopphaldsareal f\_BLK skal opparbeidast og plantast til. Det er tillate å setja opp benkar og liknande.

**3.6.4** Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.

**3.6.5** Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

## **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV, SV, SGG, SVT, SVG)

### **4.1 Køyreveg (SKV)**

**4.1.1** o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 20060002

### **4.2 Veg (SV)**

**4.2.1** f\_SV1 er felles for BKS1-BKS3, BFS.

**4.2.2** f\_SV2 er felles for BKS1-BKS3

**4.2.3** Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124

### **4.3 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)**

**4.3.1** o\_SGG1 og o\_SGG2 er offentlig gangareal, og skal sjåast i samheng med plan 20060002

**4.3.2** f\_SGG3 -f\_SGG4 skal vera universelt tilgjengeleg, og felles for BKS1-BKS3

#### **4.4 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)**

4.4.1 f\_SVT1-3 er felles for BKS1-BKS3 og BFS

4.4.2 o\_SVT3 etablerast som lomme for renovasjonsbil.

#### **4.5 Annan veggrunn - Grøntareal (SVG)**

4.5.1 o\_SVG1-4 er offentlig grøntareal

4.5.2 Innanfor o\_SVG4 skal det opparbeidast fysisk sperre som reduserer dagleg gjennomkøyring.

---

## **5. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Fellesbestemmelser for grønstruktur (felt GF1 – GF5)

### **5.1 Friområde**

5.1.1 GF1-5 gjeld eksisterande grønstruktur.

---

## **6. Omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

Fellesbestemmelser for omsynssoner (felt H140)

### **6.1 Sikrings- støy- og faresoner (§11-8 a)**

6.1.1 Innanfor frisktsona H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

---

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

Rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet (§ 12-7 nr. 10)

### **7.1 Før igangsetjingsløyve for BKS1, BKS2 og BKS3 tas i bruk skal følgande vera opparbeida:**

- Avklaring mellom utbyggjar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg ved utbyggingsavtale eller lignande.
- Plan for handtering av overskotsmasser skal vere godkjent av vegmynde.
- Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstade før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader. Uttale frå skulefagleg rådgjevar som syner at skule/barnehage kapasitet er tilstade skal sendast inn seinast saman med søknad om igangsettingsløyve på bustadene
- Avklaring av utbetring av kryss Rosslandsvegen/Tjørnavegen med aktuell vegmynde. Dagens og framtidig kapasitet, samt plan for eventuell utbetring skal framleggast.

## 7.2 Før bruksløyve for BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgende være opparbeida:

- Ny avkjørsel til gnr./bnr. 22/93.
- Fysisk hinder i o\_SVG4 for trafikk mot fylkesvegen.
- Avklart avfallsløysing for BKS1, BKS2 og BKS3.
- Tilkomst frå Tjørnavegen til BFS.
- Tilgjengeleg leikeplass i f\_BLK
- Kapasitet på skule/barnehage må klargjerast før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader.
- Veg f\_SV1 og f\_SV2 skal være opparbeida.

## 8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- *Reguleringsplankart, datert 09.01.19 er juridisk bindende for planen*
- *Illustrasjonsplan, datert 14.08.18 er retningsgivende for tiltaka i planen.*
- *VA-Rammeplan, datert 05.10.18 er retningsgivende for tiltaka i planen*