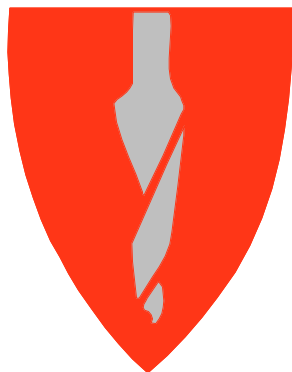


planID 1256 2011 0002
arkivID 10/2055 og 14/2091

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

Bergotunet
gnr 45 bnr 145 m.fl

Reguleringsføresegner
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeidd	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU	18.10.2011		142/11		10/2055
UDU	11.12.2012		119/12		
UDU	18.06.2013		037/13		
UDU	03.06.2014		052/14		14/2091
UDU	03.09.2014		90/14	14.10.2014	14/2091
Kom.styre	03.09.2014		63/2014	15.10.2014	14/2091

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:500, sist revidert 03.09.2014.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 1. ledd nr 1)
 - a. Bustader (konsentrerte småhus)
 - b. Forretningar
 - c. Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - d. Andre særskilt angitte bygnigar og anlegg
 - e. Uteopphaldsareal
 - f. Anna uteopphaldsareal
 - g. Leikeplass
 - h. Bustad/forretning/kontor
 - i. Bustad/tenesteyting
 - j. Forretning/kontor
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 1. ledd nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Fortau
 - c. Torg
 - d. Gatetun
 - e. Gangveg/gangareal
 - f. Annan veggrunn (tekniske anlegg)
 - g. Annan veggrunn (grøntareal)
 - h. Leskur
 - i. Trase for nærare angitt kollektivtransport
 - j. Kollektivhaldeplass
 - k. Parkeringsplassar
3. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg
 - b. Trafikkstøy (gul sone)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggjegranser

1. Nye bygg skal plasserast innan for byggjegransa. Der det ikkje er byggjegranse gjeld føremålsgrensa
2. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggjegranser

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
2. Opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal søkjast samla, separat og satt i samanheng med krava til universell utforming.
3. Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
4. Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.
5. Ved søknad om løyve til tiltak må støyntivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - a. Støyntivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav.
 - b. Ingen bustad skal ha høgare lydntivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA.
 - c. Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA.
6. Ved søknad om løyve til tiltak skal det føreliggje naudsynt brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak.

§ 2.3 Rekkjefølgje

1. Alle tiltak for offentlege vegar og avkjørsler innan for planområdet skal godkjennast av rette vegmynde.
2. Det skal utarbeidast byggteknisk plan for alle tiltak i tilknytning til FV564. Denne skal godkjennast av Statens vegvesen før arbeid med vegtiltaka startar.
3. Det skal utarbeidast og godkjennast samla VA-plan for planområdet før byggearbeidet/tiltak vert sett i gong. Planen skal som min. omhandle vassforsyning, avlaup, handtering av overvatn og uttak for brannslukking. Krav til utforming og dimensjonering mm. er gjeve i VA-norm for Meland kommune.
4. Før igangsetting(bruksløyve) av tiltak i områda F01, BK01 eller B/T01 skal:
 - Kryssløysingane mellom o_FV564 og o_KV04, samt o_FV564 og o_KV08 opparbeidast og ferdigstillast i tråd med plankart/byggteknisk plan
 - Opparbeiding eller endring og ferdigstilling av o_KV06, o_KV08, f_KV09, o_TK1, o_FT01, o_FT02, o_FT03, o_FT05, o_KH01, o_KH02 og o_LE samt heving av køyrebane under bestemmelsesområde #1.
5. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for F01 skal i tillegg til pkt.4 følgjande vere opparbeidd:
 - f_KV07, (f_PP02), f_PP03, f_GT02, f_T01, f_ABB01 og f_ØK01
6. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for BK01 og/eller B/T01 og B/F/K01 skal i tillegg til pkt.4 følgjande vere opparbeidd:
 - f_KV07, f_PP02, f_G01, f_G02, f_ABB01, f_ØK01, f_UA01, f_UA02, f_UA03 og f_LEIK01
7. Før utbygging kan finne stad skal tilfredsstillande skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.

§ 2.4 Krav til utforming

1. Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting.
2. Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Meland kommune sine estetiske retningslinjer.
3. Ved utarbeiding av byggplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

§ 2.5 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.
2. Arealet f_ABB01 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.

§ 3 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, 1. ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader/Tenesteyting (BK01, B/T01)

1. Maksimal tomteutnytting for BK01 og B/T01 er BYA = 100%
2. Kvar bustadar skal ha opparbeidd parkering for min. 2 bilar per buening.
3. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng og inntil 2 høgder
4. Rom med støyfølsam bruk kan ikkje ha fasade som er utsett for støynivå over 55db utan at det vert gjennomført støytiltak og sikra tilfredsstillande ventilasjon.
5. Det skal opparbeidast 2 sykkelplassar per bustadeining.

§ 3.2 Bustad/Forretning/Kontor (B/F/K01)

1. Maks. tomteutnytting for B/F/K01 er BYA = 90% %.
2. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng og inntil 2 høgder

§ 3.3 Forretning/Kontor (F01, F/K01)

1. Maks. tomteutnytting for F01 er BYA = 100% og for F/K01 = 90%.
2. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng og inntil 2 høgder
3. Det skal opparbeidast min. 5 plassar for sykkelparkering ved F01 før bygg avsett til føremålet kan takast i bruk

§ 3.4 Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (f_ABB01, o_ØK01)

1. Arealet f_ABB01 er felles for BK01, B/T01 og F1, og skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.
2. Arealet f_ABB01 skal opparbeidast med fast overflate og vera dimensjonert for tilstrekkeleg akseltrykk frå renovasjonsbil, mini.10 t.
3. Arealet o_ØK01 er areal avsett til trafostasjon.

§ 3.5 Leikeplass og areal for uteopphald

2. Areal f_LEIK01 er felles og for bustadane i områda BK01 og B/T01 skal vere ferdig opparbeidd med leikestativ før det vert gjeve bruksløyve for BK01 og/eller B/T01 universelt utforma. Areal avsett til leik og uteopphald skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare. Det er ikkje tillate til å etablere tiltak innan for uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området. Areal for uteopphald (f_UA01, f_UA02, f_UA03) skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av til dømes leikestativ eller benk. Opparbeidng av areal for leik og uteopphald omsøkjast separat og samla

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 1. ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

1. o_KV01 er eksisterande fylkesveg FV564 og er offentlig.
2. f_KV02 er felles og gjev tilkomst til gnr 45 bnr 58 og 117
3. o_KV03 er offentlig veg frå Stekkevegen.
4. o_KV04 (Stekkevikvegen) er offentlig.
5. KV05 er privat og gjev tilkomst til gnr 45 bnr 18
6. o_KV06 er offentlig og del av kollektivanlegg og tilkomstveg.
7. f_KV07 er felles tilkomstveg til F01, B/T01 og BK01.
8. o_KV08 er offentlig og gjev tilkomst til eigedomane langs Skintveitvegen.
9. f_KV09 er felles for F/K01 og eigedomane med tilkomst frå Rosslandsvegen.

§ 4.2 Fortau

1. o_FT01–o_FT05 er offentlig fortau.
2. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming.
3. Fortau F01 skal senkas ved utkjørsel frå PP04 (gnr 45 bnr 71)

§ 4.3 Torg

1. f_T01 er felles torg for F01, B/T01 og BK01.

§ 4.4 Gatetun

1. o_GT01 er offentlig gatetun.
2. f_GT02 er felles for eigedomane gnr 45 bnr 157 og 158

§ 4.5 Gangveg/gangareal

1. f_G01 og f_G02 er felles gangareal for BK01 og B/T01.
2. Gangvegar skal utformast slik at det er universell tilgjenge til alle bygg, parkeringsplassar og leikeområde i planområdet.

§ 4.6 Annan veggrunn – tekniske anlegg

1. o_AVT1–o_AVT2 er areal i tilknytning til bru.

§ 4.7 Annan veggrunn – grønt areal

1. o_AVG01–f_AVG15 er offentlig.
2. AVG16 er privat.
3. Eventuelle fyllingar på o_AVG01–o_AVG15 og AVG16 skal dekkjast med jord og tilplantast.

§ 4.8 Leskur

1. o_LE er areal avsett til leskur.

§ 4.9 Trase for nærare angitt kollektivtransport

1. o_TK01 er offentlig
2. o_TK01 skal berre nyttast av kollektivtrafikk

§ 4.10 Kollektivhaldeplass

1. o_KH01 og o_KH02 er offentlig busshaldeplass.

§ 4.11 Parkeringsplass

1. o_PP01 er offentlig.
2. f_PP02 og f_PP03 er felles for BK01, B/T01 og F01.
3. Sykkelparkering på f_PP03 skal vere skjerma for vind, nedbør og vere best mogleg sikra mot tjuveri.

§ 5 Omsynssone (pbl § 12-6, jf § 11-8a)

§ 5.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og veg (frisiktsone H140) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan.

§ 5.2 Gul sone – trafikkstøy

1. Bustadar og uteopphaldsareal som ligg innanfor gul støysone må særleg vurderast i høve til skjerming frå støy.

§ 6 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr 7)

§ 6.1 Krav til utforming

1. Bestemmelsesområde #1, #2 og #3 syner vegareal som skal vere gjennomgåande fortau. Detaljplan skal utarbeidast eller godkjennast av Statens Vegvesen.