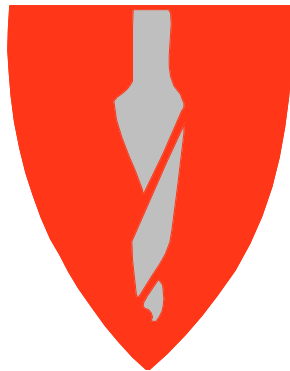


planID 1256 2011 0005

arkivID 14/3224

Ordfører



Meland kommune

Detaljregulering for

*Danielsen skule
gnr 23 bnr 1 m.fl*

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	8.10.15				
UDU		027/13	14.05.13		11/143
	13.03.17				

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 13.03.17

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bustader frittliggjande småhus
 - b. Barnehage
 - c. Undervisning
 - d. Forsamlingslokale
 - e. Kommunaltekniske anlegg
 - f. Uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Fortau
 - c. Gangveg/gangareal
 - d. Anna vegggrunn – teknisk
 - e. Anna vegggrunn – grøntareal
 - f. Kollektivhaldeplass
 - g. Parkeringsplassar
3. Grønt struktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Vegetasjonsskjerm
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktssone veg
5. Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet.
2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser når tiltaket ikkje kjem i konflikt med frisiktsona. Det same gjeld for mindre tiltak som innhegning mot veg, mindre støttemur, mindre terrenginngrep mm.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggesøknad

1. VA-rammeplan

Før det vert gjeve rammeløyve innanfor planområdet skal det liggja føre ein godkjent VA-rammeplan, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.

2. Tekniske planar for offentleg vegareal

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for alle nye og endra offentlege vegareal i planen. Tekniske planar skal innehalde ma. naudsynte detaljteikningar for kryss, rundkøyringar, støttemurar, fyllingar, skjeringar mv. veglys, handtering av overvatn og skiltplan. Planane skal godkjennast av vegmyndigheitene før det kan gjevast igangsetjingsløyve innanfor planområdet.

3. Utomhusplan

Ved søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan for ungdomsskuletomten med tilhøyrande trafikkareal og vegetasjonsskjerm. Planen skal visa plassering av bygg, eventuell trafo, avfallsløysingar, sykkelparkering, parkeringsplassar, interne vegar og gangareal, tilkomst og oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy, og opparbeiding av uteopphaldsareal for leik mv. Utomhusplanen skal vidare visa eksisterande og framtidig terrenghandsaming med høgdeplasseringar, vegetasjon, møblering og skilting, utandørs lyssetting og belegning, og

eventuelle murar, trapper, rampar, gjerder mv.

Saman med utomhusplanen skal det leverast ei skriftleg framstilling som med anna skal gjere greie for korleis føresegnene til planen er ivareteke.

4. **Støyvurdering**

Ved søknad om rammeløyve skal det liggje føre støyvurdering i samsvar med gjeldande støvforskrift. Plassering av eventuell støyskjerm skal visast i utomhusplan.

5. **Massehandtering**

Ved søknad om igangsettingsløyve for grunnarbeid skal plan for handtering av overskotsmassar liggje ved, jf. § 2.8.

§ 2.3 **Utbyggingsavtale**

1. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal det inngåast utbyggingsavtale for utbygging av offentlege anlegg.
2. Utbyggingsavtalen skal utanom rekkefølgjekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentleg drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandle andre tilhøve i samsvar med plan – og bygningslova.

§ 2.4 **Rekkjefølgje**

- Følgjande offentlege samferdselsanlegg skal vera opparbeidd og godkjent i samsvar med planen før det kan gis midlertidig bruksløyve for ny skule innanfor BU4:
- o_SKV7 med tilhøyrande fortau o_SF6 og o_SF11 med anna veggrunn, samt o_SF7 og o_SF10.
- o_SKV5 med tilhøyrande fortau o_SF1, SF5, SF8 og o_SF9 med anna veggrunn.
- Eventuelle støytiltak må vera ferdigstilt før midlertidig bruksløyve for ny skule kan gjevast jf. § 2.2.4.

§ 2.5 **Krav til utforming**

1. Ny utbygging skal tilpassast eksisterande bygningar, terreng og landskap. Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med ny planting. Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og lyssetting. Ved oppføring av støttemur skal steinmur av god standard nyttast der plassen tillèt det
2. Skulen med uteopphaldsareal skal ha god arkitektonisk utforming og materialbruk, og uteopphaldsareal skal tilretteleggast for rekreasjon og leik. Utomhusplanen skal vise at uteopphaldsareal i varetek fastsette krav til storleik og kvalitet.
3. Det skal vurderast energireduserande tiltak, og leggjast til rette for forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme.
4. Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld for tiltak innanfor planområdet.
5. Meland kommune sin godkjente VA- norm skal leggjast til grunn ved utbygginga.

§ 2.6 **Universell utforming**

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn innanfor planområdet, med unntak for BFS1 og BUT1. Leikearealet i BUT1 skal vere til frileik, og her gjeld universell utforming berre for tilkomst og eventuelle gangveggar. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve.

§ 2.7 **Automatisk freda kulturminne**

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd .

§ 2.8 **Massedeposering**

1. Overskotsmassar i utbyggingsområda skal så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg.
2. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjar vise kvar overskotsmassen skal deponerast før igangsetting av arbeidet. Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord og jordmassar, som er eigna til jordbruksproduksjon, skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jorddeponi lokalt. Det skal lagast plan for handtering av overskotsmassar.

§ 2.9 Eigarskapsform og brukstilknytning

1. Køyrevegar

- Køyrevegane o_SKV1, o_SKV2, o_SKV5, o_SKV7 er offentlege.
- Køyreveg f_SKV6 er felles for 23/519, 23/17 og 23/142.
- Køyreveg f_SKV4 er felles for 23/1, 23/296, 23/337 og 23/505.
- Køyreveg f_SKV8 er felles for 23/1, 23/158, 23/182, 23/527, 23/528 og 23/546.

2. Fortau

- Fortaua o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF6, o_SF7, o_SF9, o_FT10, o_FT11 og o_FT12 er offentlege.

3. Gangveg/gangareal

- Gangveg f_SSG1 er kjørbar fram til eigedom 23/337, og er felles for 23/1, 23/337, 23/296 og 23/505.
- Gangveg f_SSG2 er felles for 23/142 og 23/519.

4. Anna veggrunn – teknisk

- Anna veggrunn – teknisk f_SVT1 er felles for 23/505 og 23/296.

5. Anna veggrunn – grøntareal

- Anna veggrunn – grøntareal o_SVG1, – o_SVG9 er offentlege.

6. Kollektivhaldeplass

- o_SKH1 er offentlig kollektivhaldeplass

§ 3 Krav til utforming av føremål og omsynssoner

§ 3.1 Bygg og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

1. Bustader frittliggjande småhus

- Maksimal tomteutnytting for BFS1 er BYA = 20%.
- Maksimal mønehøgde for bygg på BFS1 er kote 35,5.

2. Barnehage

- Maksimal tomteutnytting for BBH1 er BYA = 50%.
- Maksimal mønehøgde for bygg på BBH1 er kote 32,5.

3. Forsamlingslokale

- Maksimal tomteutnytting er BFL1 er BYA=60%.
- Maksimal mønehøgde for bygg på BFL1 er kote 34,5.

4. Undervisning

- Innanfor BU4 kan det byggjast nytt undervisningsbygg og opparbeidast uteopphaldsareal med sykkelparkering i samsvar med utomhusplan.
- Det tilretteleggast med minimum 50 sykkelparkeringsplassar. Det kan byggjast tak over sykkelparkeringa.
- Maksimal tomteutnytting for BU4 er BYA = 25%.
- Maksimal mønehøgde for BU4 er kote 32.
- Planeringshøgde for BU4 er kote 20.
- Uteopphaldsareal for BU4 skal detaljerast og dokumenterast ved innsending av rammesøknad.
- Uteopphaldsareal skal ha følgjande minimumskrav til utforming:
 - Støynivå må ikkje overstige 55 dBA.
 - Areal skal vere skjerma mot forureining og strålefare.

- Areala skal vere hensiktsmessig utforma for trygg ferdsel, leik og anna aktivitet.
- Areala skal ha gode soltilhøve og vere klimatisk skjerma.
- Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Arealet skal ha universell utforming i samsvar med gjeldande krav.

5. Uteopphaldsareal

- BUT1 er knytt til eksisterande barnehage.
- BUT1 skal ha følgjande krav til utforming:
- Støynivå må ikkje overstige 55 dBA.
- Areala skal vere skjerma mot forureining og strålefare.
- Areala skal vere hensiktsmessig utforma for trygg ferdsel, leik og annan aktivitet.
- Areala skal ha gode soltilhøve og vere klimatisk skjerma.
- Universell utforming skal vere knytt til tilkomst, leikeapparat og gangveggar.
- Det er ikkje tillate å etablere tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

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

1. Køyreveg

- Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i planen. Kryss og avkøyrsler er fastlagde i planen og skal ha frisktsoner i samsvar med vegnormalane. Langs o_SKV5 skal det etablerast veglys.

2. Fortau

- Fortau skal etablerast i tilknytning til dei lokale vegane som vist i planen. Detaljutforming skal vere i samsvar vegnormalane. Alle fortau skal ha minimum bredde på 3 meter, bortsett frå fortau o_SF2 med ein bredde på 2 meter.

3. Gangveg

- f_SGG1 skal opparbeidast med ein bredde på 3 meter. Gangvegen skal fungere som tilkomstveg til BFS1 og skal vere køyrbar. Vegen skal stengast ved regulert fysisk køyresperre mellom illustrert avkøyring og o_SKV7.

4. Anna veggrunn – tekniske anlegg

- Anna veggrunn for tekniske anlegg omfattar areal for snuplass. Anlegga skal opparbeidast i samsvar med planen og med ein detaljutforming i samsvar med vegnormalane.

5. Anna veggrunn – grøntareal

- Det er ikkje løyve til å gjere inngrep i offentlege vegareal som skadar eller endrar desse. Inngrep som vegskjeringar og fyllingar skal formast som ein del av veganlegga. Desse areala skal opparbeidast som grøntanlegg eller handsamast på annan tiltalende måte. Høge vegskjeringar eller murar skal sikrast forsvarleg i samsvar med lovverket.

6. Parkeringsplassar

- Parkeringsplassar skal ha fast dekke.
- SPP2 er parkeringsplass for BBH1 og BFL1.
- SPP1 er knytt til BU4 og skal opparbeidast med minst 5% HC-plassar. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst med ein tilpassa trasé.

§ 3.3 Grøntstruktur

1. Vegetasjonsskjerm

- GV1 er vegetasjonsskjerm langs etter fortau o_SF1 mellom fortau og SPP1. GV1 skal opparbeidast som eit skilje mellom parkeringsplass SPP1 og fortau o_SF1, og tilplantast.

§ 3.4 Omsynssoner (pbl § 12-6)

1. Frisiktssone ved veg
 - I området med frisiktline langs veg, frisiktssone H1 40, skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

§ 3.5 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

1. Bestemmelsesområde #1 er gangveg tillat for køyring til BFS1 frå f_SKV4 .