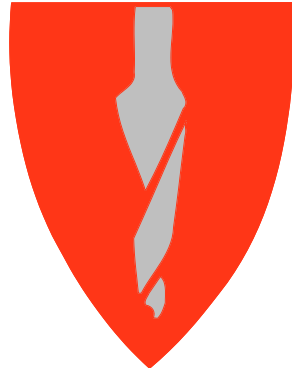


planID 125620110004

arkivID 11/1089

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

*Holme forretningsområde
gnr 10 bnr 85 m.fl*

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

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500, datert 04.04.2017

Området er regulert til følgende føremål:

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

- Andre kommunaltekniske anlegg
- Forretning/kontor/tenesteyting

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

- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Parkering

Grøntstruktur (pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Grøntstruktur

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

- LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag

Omsynssoner (pbl § 12-6, jg § 11-8a)

- Frisiktsone ved veg
- Flomfare

Områdeføresegner

- Anlegg- og riggområde

1. Fellesføresegner

- 1.1. Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting. Fyllingar dekkjast til med jord og tilplantast.
- 1.2. Ved detaljplanlegging av utomhusareal/situasjonsplan skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan/situasjonsplan og i søknad om rammeløyve.

2. Dokumentasjon til byggemelding

- 2.1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved VA-rammeplan, teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for avkjørsler, parkeringsplassar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murar, trappar og gjerder.
- 2.2. Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
- 2.3. Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.
- 2.4. Ved søknad om igangsettingsløyve for tiltak i område BKB skal det føreliggje brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak.

3. Rekkjefølgjekrav

- 3.1. Alle tiltak for offentlege vegar innanfor planområdet skal godkjennast av Statens vegvesen. Før igangsetting av tiltak som ikkje er søknadspliktige etter plan- og bygningslova, gjeld følgjande krav til rekkjefølgje:
 - 3.1.1. Det må gjennomførast ei kapasitetsvurdering av eksisterande kulvertar i planområdet.
 - 3.1.2. Det må liggja føre godkjent plan for vassforsynings-/overvatn- og spillvasssystem, samt uttak for brannsløkking
 - 3.1.3. Gjennomføring av nødvendige sikringstiltak for å avbøte flomfaren i fareområda H320, jf.3.4.1 og 7.2.1 må vere sikra i samsvar med VA-rammeplan.
 - 3.1.4. Det må sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreining av finare sediment til nærliggande vassdrag.

- 3.2. Følgjande tiltak tilknytt offentlege vegar skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltak innafør BKB:
 - 3.2.1. o_SKV1 (Fv 564) med tilhøyrande kollektivhaldeplassar og annan veggrunn skal opprustast f.o.m. kryss o_SKV2 t.o.m. o_SKV3. Det skal vurderast etablering av fysiske stengsler for å hindre at mjuke trafikantar kryssar vegen.
 - 3.2.2. Gang – og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 (undergang)
 - 3.2.3. Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF8

- 3.3. Følgjande øvrige tiltak skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltak innafør BKB:
 - 3.3.1. Gjennomføring av nødvendige sikringstiltak for å avbøte flomfaren i fareområde H320, jf. 3.4.1 og 7.2.1.
 - 3.3.2. Fortau SF4, SF5, SF6 og SF7, samt opphøga gangfelt
 - 3.3.3. Parkeringsplassar, SPA1, SPA2 og SPA3

- 3.4. Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før:
 - 3.4.1. Det er gjennomført ei kapasitetsvurdering av eksisterande kulvertar i planområdet.
 - 3.4.2. Ligg føre godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvasssystem, samt uttak for brannsløkking.

- 3.5. Før det vert gjeve igangsettingsløyve for nye tiltak innanfor planområdet må det sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreining av finare sediment til nærliggande vassdrag.

4. Eigarform

4.1. Offentlege føremål

- 4.1.1. Følgjande areal m/tilhøyrande sideareal skal vera offentleg:
 - Veg: o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3
 - Fortau: o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF8
 - Gang-/sykkelveg: o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4
 - Kollektivhaldeplass: o_SKH1 og o_SKH2
 - Andre kommunaltekniske anlegg: o_BKT1, o_BKT2 og o_BKT3

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

5.1. Forretning/kontor/tenesteyting

- 5.1.1. Innanfor område BKB kan det etablerast forretningsverksemd, kontor og tenesteyting med tilhøyrande anlegg. Det kan maksimalt etablerast 1500 m² BRA for detaljhandel.
- 5.1.2. Maksimal unytting for BKB er sett til BYA = 100%.

5.1.3. Maksimal mønehøgde er satt til kote + 41 meter.

5.1.4. Byggegrensa fell saman med føremåls grensa.

5.2. Andre kommunaltekniske anlegg

5.2.1. Innanfor område o_BKT1, o_BKT2 og o_BKT3 kan det etablerast kommunalteknisk VA-anlegg.

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

6.1. Køyreveg

6.1.1. Køyrevegane skal opparbeidast i samsvar med plankart.

6.2. Gang-/sykkelveg

6.2.1. Undergangen skal ha tiltalende utforming og god belysning.

6.3. Annan veggrunn grøntareal

6.3.1. Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast leskur, veglys, rekkverk, og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

6.3.2. Grøntareala skal såast eller plantast til slik det høver best for å skape eit tiltalende resultat.

6.4. Parkering

6.4.1. Det skal setjast av minimum 1 parkeringsplass og maksimalt 1,5 parkeringsplassar og 0,2 plassar for sykkel pr. 40 m² BRA forretning. Det skal setjast av 1 parkeringsplass og 0,5 plassar for sykkel pr 50 m² BRA tenestetyting og kontor. Minimum 5 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang for daglegvarebutikken.

6.4.2. SPA 1 og 3 skal nyttast til parkering for bil. SPA 2 skal nyttast til sykkelparkering.

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

7.1. Sikringssone

7.1.1. Frisiktsoner går fram av plankartet.

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

7.2. Faresone

7.2.1. Innanfor omsynssone H320 er det fare for flom, jf 3.3.1 og 3.4.1.

8. Områdeføresegn

8.1. Områda merka # kan nyttast til midlertidig anleggs- og riggområde. Området skal berre nyttast til anleggs- og riggområde ved bygging av veg. Når vegen med tilliggjande areal er ferdigstilt skal arealet, så langt det er mogleg, tilbakeførast til opphavleg utforming/utsjånad.