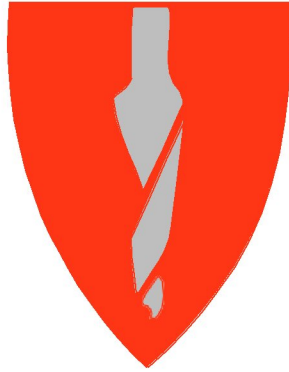


planID 1256 2011 0003

arkivID 14/1160

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

Elvaåsen

gnr 23 bnr 1 m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
	08.03.2012				
UDU			117/12	11.12.2012	11/1397
UDU			34/13	18.06.2013	11/1397
Kom.styre			63/13	25.09.2013	11/1397
UDU			87/2014	14.10.2014	14/1160
Kom.styre			61/2014	15.10.2014	14/1160
		19.12.2014			
		18.01.2018			

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:500, datert 29.04.13, justert 18.01.18

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, 2 ledd nr 1)
 - a. Bustadar konsentrerte småhus
 - b. Andre kommunaltekniske anlegg
 - c. Leikeplass
 - d. Uteoppfallsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2 ledd nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Fortau
 - c. Gangveg
 - d. Annan veggrunn – grøntareal
 - e. Kollektivhaldeplass
 - f. Parkering
3. Landbruk –, natur- og friluftsføremål samt reindrift (pbl § 12-5, 2 ledd nr 5)
 - a. Friluftsføremål
 - b. Naturføremål
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggjeregner

1. Nye bygg skal plasserast innan for byggjeregnera
2. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggjeregner

§ 2.2 Dokumentasjon til byggjemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteoppfallsareal.

§ 2.3. Utbyggingsavtale

1. Det kan utarbeidast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
2. Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgjekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentlig drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandla andre tilhøve i samsvar med Plan- og bygningslova.

§ 2.4 Rekkjefølgje

1. Før bruksløyve for bustadar vert gjeve skal følgjande areal vere opparbeida i tråd med reguleringsplankart:
- 2.

Areal	Krav om opparbeiding
BK01, BK02, BK03, BK04, BK10	KV04, KV05, KV06, FT01, FT02, G01, PP01, LEK01, ØK03, KV01 fram til KV05 være ferdig opparbeidet. F-UA01 blir gjort tilgjengelig som uteareal.
BK05, BK06, BK07, BK08, BK09, BK13	KV11, KV12, G02, G03, LEK02, UA01, UA02, UA06, ØK05, ØK04, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

BK11 og BK12	KV10, UA02, LEK02, ØK05, ØK08, KV01 fram til KV08, KV08 fram KV11, og KV11 fram til KV10.
BK14, BK15, BK16, BK17	KV13, G04, G05, UA03, UA04, UA05, UA06, PP02, ØK06, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV13.
BK18, BK19, BK20	KV08, LEK03, PP03, ØK07, KV01 fram til KV08
BK21	KV09

3. Før bruksløyve for bustadar i BK05 vert gjeve skal det opparbeidast sti ned grøn korridor vest for tomta og ned til steinbru. Stien skal påkopplast eksisterande sti som i dag går over BK05.
4. Leikeareal skal opparbeidast med leikeapparat.
5. Uteopphaldsareal skal opparbeidast for ulike bruk.
6. Saman med søknad om oppstart av etableringa av interne vegar skal det føreligge godkjent rammeplan.
7. Det skal utformast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeidet vert sett i gong.
8. VA-plan skal vise handtering av overvatn. Avrenning mot Mjåtveitvassdraget skal sikrast mot ureining. Om naudsynt skal det etablerast til dømes tretrinns fangdammar (reinsepark). VA-planen skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland for uttale og godkjennast av Meland kommune.
9. Før ein kan setje i gong byggjetiltak på areal som drenerer mot Mjåtveitvassdraget skal sikringstiltaka som framgår av VA-plan vere opparbeidd. Tiltaka skal vere estetisk tiltalende, ha naudsynt sikring og tilkomst kan vere ein del av grøn korridor.
10. Før det vert gjeve byggeløyve skal tilfredsstillande skulekapasitet dokumenterast.

§ 2.5 Krav til utforming

1. Nyutbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Meland kommune sine estetiske retningslinjer.
2. Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
3. Planering som fører til høge fyllingar eller fjellskjeringar, er ikkje tillete. Murar over 1 m skal meldast som tiltak. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2m. Primært skal murar høgare enn 2m terrasserast og beplantast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable. Murane skal i størst mogleg grad byggjast i naturstein.
4. Tomter, uteopphaldsareal og leikeområde skal sikrast med gjerde dersom det er fare for fallulykker.

§ 2.6 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne- og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammetillatelse.
2. Leikeområde og tilkomst til desse skal ha universell utforming.
3. Alle fortau i planområdet skal ha stigningstilhøve som tilfredstillar krava til universell utforming.

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeid stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.
2. Eksisterande nyare kulturminne som til dømes steinmur, torvhus o.l. skal om mogleg takast ivare.

§ 2.8 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i henhold til forureiningslova.
2. Sjøppelhandtering knytt til etablerte tiltak skal skje ut frå dagens situasjon.
3. Oppstillingsplass for søppeldunkar skal nyttast av nye bustadar i planområdet.
4. Oppstillingsplass for søppeldunkar for BK21 skal tilretteleggast ved detaljering av området. Oppstillingsplassen skal ha tilknytning til KV09 og ha godkjent snuradius og dimensjonering.
5. Innanfor føremål ØK02 kan det opprettast oppstillingsplass for søppelspann til eksisterande bustader tilgrensande eller innanfor reguleringsplanen, etter avtale.

§2.9 Tekniske infrastruktur – trafo

1. Innanfor føremåla AVG01 og AVG02 kan det oppførast trafostasjon dersom det vert behov for dette.
2. ØK05 kan nyttast til oppføring av trafo.
3. Gjeldande retningsliner frå BKK for sikringssoner mot trafostasjon av relevant storleik skal følgjast ved eventuell oppføring av trafostasjon.

§ 3 Krav til utforming av føremål og omsynssoer

§ 3.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12–5, 2 ledd nr 1)

1. Bustader konsentrerte småhus BK21
 - Maksimal tomteutnytting for BK21 er BYA = 30%
 - Maksimal mønehøgde for bygg på BK21 er 9m over planeringsnivå
 - Ved rammesøknad skal det føreligge komplett disposisjonsplan for BK21
 - Disposisjonsplan skal syne felles leikeområde og felles uteareal. Minimum 70 m² pereining. Leikeområda skal følgje utforming som framgår av § 3.1.3
 - Disposisjonsplan skal syne vegtilkomst og oppstillingsplass for søppeldunkar / post
 - Disposisjonsplan skal syne planeringshøgder
 - BK21 skal ha ei parkeringsdekning på minimum 1,5 parkeringsplass per bustad.
 - For kvar bustadeining skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs. Dette kan vere i felles anlegg eller i bod.
2. Bustader konsentrerte småhus BK01–BK20
 - Maksimal tomteutnytting framgår av plankart
 - Maksimal mønehøgde for bygg er 9m over planeringsnivå
 - Planeringsnivå framgår av plankart
 - Det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad.
 - For kvar bustadeining skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs. Dette kan vere i felles anlegg eller i bod.
3. Leikeareal
 - Uteopphaldsareal 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 anna aktivitet
 - Areala skal ha gode soltilhøve
 - Leikeareala skal utformast med universell utforming
 - Leikeareala skal sikrast med gjerde
 - Leikeareala skal opparbeidast med leikeapparat og benkar
 - Det er ikkje tillete å etablere tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området
4. Uteopphaldsareal
 - Uteopphaldsareala skal utformast for variert bruk. Eventuelle grenser mot bratt terreng eller veg skal sikrast
 - Uteopphaldsareala skal beplantast.
 - Støynivå må ikkje overstige 55 dBA
5. Andre kommunaltekniske anlegg
 - Areal avsett til ØK01–ØK07 skal nyttast til postkassar og oppstillingsplass for bossdunkar
 - Areal avsett til ØK01–ØK07 skal ha ei utforming i høve til veg som gjer enkel tilkomst for renovasjonsbil
 - Innanfor areal avsatt til ØK05 kan det etablerast trafo.

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

1. Køyreveg
 - Køyreveggar i området skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok 017
2. Fortau og gangveg
 - Fortau og gangveggar skal vere universelt utforma.

§ 3.3 Landbruks-, natur og friluftslivsområde (pbl § 12-5, 2 ledd nr 5)

1. Tiltak i LNF-område
 - Midlertidige bygge- og annleggstiltak knytt til sikring mot avrenning av forureina vatn er tillatt innanfor LNF-områda
 - I områda o_LNFRN01 og o_LNFRF01 skal vegetasjon og natur takast ivare
 - Det kan tillatast fyllingar i randsona av områda, men ikkje innanfor omsynssone for bevaring av naturmiljø. Fyllingar skal tilsåast og plantast
 - I o_LNFRN01 og o_LNFRF01 kan det om naudsynt etablerast rensepark/-tiltak for overvasshandsaming
 - I o_LNFRN01 og o_LNFRF01 kan det tillatast vegtilkomst for traktor og liknande til rensepark/-tiltak som kan nyttast i samband med vedlikehald og tilsyn
 - Ved eventuell etablering av rensepark / -tiltak vil tiltakshavar vere ansvarleg for prosjektering og gjennomføring
 - Om ikkje anna er særskilt avtalt mellom Meland kommune og tiltakshavar, er tiltakshavar ansvarleg for oppfølging og eventuell miljøovervaking

§ 3.4 Omsynssoner (pbl § 12-6)

1. Frisiktsone ved veg
 - I området med frisiktline og veg, frisiktsone H140, skal det ved avkjørsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensende veg sitt plan.
2. Bevaring naturmiljø
 - Utbygginga skal ikkje føre til ureining/partikkelavrenning til område med omsynssone for bevaring av naturmiljø. Innanfor omsynssone for naturmiljø skal eksisterande vegetasjon og naturmiljø særleg takast i vare. Det er ikkje tillett med inngrep som kan skade det biologiske mangfaldet i elva eller i randsona til elva.

§ 4 Eigarskapsform og brukstilknytning (opplisting av felles og offentlege føremål)

§ 4.1 Køyreveggar

1. Køyrevegen KV01 er offentlig.
2. Køyrevegen KV03 er felles for 23/99, 468, 460,492, 459, 498, 100.
3. Køyrevegen KV04 er felles for BK04, BK05 og BK10.
4. Køyrevegen KV05 er felles for BK01, BK02, BK03, 23/451, 452, 453.
5. Køyrevegen KV06 er felles for BK01, BK02, BK03.
6. Køyrevegen KV08 er felles for BK06-BK20 og BK21.
7. Køyrevegen KV09 er felles for BK21.
8. Køyrevegen KV10 er felles for BK11 og BK12.
9. Køyrevegen KV11 er felles for BK06, BK07, BK08, BK09, BK11, BK12 og BK13.
10. Køyrevegen KV12 er felles for BK06-BK09.
11. Køyrevegen KV13 er felles for BK14-BK17.

§ 4.2 Fortau

1. Fortaua FT01 og FT02 er offentlege.

§ 4.3 Gangveg / gangareal

1. Gangvegen G01 er felles for BK01-BK03.
2. Gangvegane G02 og G03 er felles for BK01-BK20.
3. Gangvegen G04 er felles for BK16 og BK17.
4. Gangvegen G05 er felles for BK15 og BK16

§ 4.4 Anna veggrunn – grøntareal

1. Anna veggrunn – grøntareal AVG01,03 og 04 er offentlig.
2. Anna veggrunn – grøntareal AVG02 er felles for BK01–BK03.
3. Anna veggrunn – grøntareal AVG05 er felles for BK06–BK19.

§ 4.5 Kollektivhaldeplass

1. Kollektivhaldeplassen KH01 er offentlig.

§ 4.6 Parkeringsplass

1. Parkeringsplassen PPO1 er felles for BK01–BK03.
2. Parkeringsplassen PPO2 er felles for BK16.
3. Parkeringsplassen PPO3 er felles for BK18 og BK19.