

planID 1256 2016 0001  
arkivID 15/2989

-----  
Ordfører



## Meland kommune

### Reguleringsplan (detalj)

*Langeland B5, gnr./bnr. 24/7, 90 m.fl.*

### Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

| Utval | Utarbeid | Sist endra | Sak | Godkjent | ArkivID |
|-------|----------|------------|-----|----------|---------|
|       |          |            |     |          |         |
|       |          |            |     |          |         |
|       |          |            |     |          |         |

Datert: 11.02.2019

# 1 Siktemålet med planen

Formålet med planen er å leggje til rette for nytt bustadfelt på Langeland med kombinasjon av einebustader, rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal. I tillegg vert det regulert ei tomt for næringsbygning/tenesteyting. For utfyllande opplysningar vert det vist til planomtalen datert 11.02.2019.

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### 2.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan datert 12.04.2017, sist revidert 22.01.2019 frå Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering.

### 2.2 Terrenghandsaming

Terrengringrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Ferdigstilte område skal ha ei estetisk tiltalende form og utforming. Fyllingar skal dekkjast til med jord og tilplantast.

### 2.3 Universell utforming

Ved detaljprosjektering av utomhusareal skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn så langt det er mogeleg. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan.

### 2.4 Vatn, avløp og overvasshandtering

VA-rammeplan datert 08.08.2017 frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.

### 2.5 Skredfarekartlegging

Skredfarekartlegging datert 20.02.2018 frå ABO Plan & Arkitektur AS skal leggjast til grunn for gjennomføring av tiltak.

### 2.6 Krav til utforming av bygg og landskap

- 2.6.1 Alle nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvaliteter og god terrengtilpasning. Tekniske installasjonar som t.d. solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg m.m. skal integrerast i bygningar på ein arkitektonisk, heilskapleg måte.
- 2.6.2 Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast. Murar skal utførast i naturstein av god kvalitet der dette er mogeleg. Utforming av murar må avklarast og godkjennast i utomhusplan.

### 2.7 Byggjegranser

- 2.7.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegransa vist på plankartet.
- 2.7.2 Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, terrengringrep, parkeringsplassar på bakken og interne turveggar/stiar, kan plasserast innanfor byggjeføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggjegranser, men må ikkje kome i konflikt med siktsonar for veg.

- 2.7.3** For delområde BFS7 er det ikkje påført byggjegrænse. Her er det ikkje tillate med nye bygningar.
- 2.7.4** For delområde BKB er byggjegrænse mot søraust samanfallande med formålsgrænse, jf. og omsynssone bevaring naturmiljø H560.

## **2.8 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**

### **2.8.1 Utomhusplan**

- 2.8.1.1** Ved innsending av rammesøknad for bygningar skal det for den enkelte tomt leggast ved utomhusplan for tomte.
- 2.8.1.2** Ved innsending av rammesøknad for felles leike- og uteopphaldsareal skal det leggast ved utomhusplan for leike- og uteopphaldsareala.
- 2.8.1.3** Utomhusplanen skal gjere greie for avkøyrse, parkeringsplassar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murar, fyllingar, skjeringar, trapper og gjerde. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnader. For leike- og uteopphaldsareala skal planen og vise leikeapparat og møblar. Planen skal vise at krav til universell utforming og krav til minste uteopphaldsareal kan oppfyllest, der dette er eit krav.

## **3 Føresegner for arealformål**

### **3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **3.1.1 Fellesføresegner for bustader ( BFS1-BFS6, BKS og BBB1 – BBB2) og næringsbygningar/tenesteyting (BKB)**

##### **Utforming (§12-7 nr. 1):**

###### **§ 3.1.1.1 Type bygning**

- § 3.1.1.1.a Innanfor område **BFS1-BFS6** kan det førast opp einestader med mogelegheit for utleigeeining.
- § 3.1.1.1.b Innanfor område **BKS** kan det førast opp rekkjehus for inntil 4 bueiningar.
- § 3.1.1.1.c Innanfor område **BBB1** kan det førast opp blokker for inntil 34 bueiningar.
- § 3.1.1.1.d Innanfor område **BBB2** kan det førast opp blokker for inntil 12 bueiningar.
- § 3.1.1.1.e Innanfor område **BKB** kan det etablerast bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting med tilhøyrande anlegg.

### § 3.1.1.2 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.2.a Utnyttingsgraden for byggeområda er vist i tabellen under og er påført plankartet:

| Arealformål                         | Område | Utnytting % BYA |
|-------------------------------------|--------|-----------------|
| Bustader –<br>Frittliggjande småhus | BFS1   | 20 %            |
|                                     | BFS2   | 25 %            |
|                                     | BFS3   | 30 %            |
|                                     | BFS4   | 25 %            |
|                                     | BFS5   | 25 %            |
|                                     | BFS6   | 25 %            |
|                                     | BFS7   | *               |
| Bustader- Konsentrerte småhus       | BKS    | 30 %            |
| Bustader – Blokker                  | BBB1   | 45 %            |
|                                     | BBB2   | 45 %            |
| Næringsbygninger/Tenesteyting       | BKB    | 40 %            |

\* I delområde BFS7 kan det ikkje førast opp nye bygg.

### § 3.1.1.3 Byggjehøgder

§ 3.1.1.3.a Regulerte byggjehøgder (moh) er vist i tabellen under og påført plankartet for dei enskilde tomter/delområde.

| Arealformål                         | Område | Tomt/delområde | Maks kote byggehøgde (moh.) |
|-------------------------------------|--------|----------------|-----------------------------|
| Bustader –<br>Frittliggjande småhus | BFS1   | 1              | 71,0                        |
|                                     |        | BFS2           | 2                           |
|                                     | 3      |                | 73,0                        |
|                                     | 4      |                | 76,5                        |
|                                     | 5      |                | 78,0                        |
|                                     | 6      |                | 80,5                        |
|                                     | 7      |                | 80,0                        |
|                                     | BFS3   |                | 8                           |
|                                     |        | 9              | 88,0                        |
|                                     | BFS4   | 10             | 86,0                        |
|                                     |        | 11             | 86,0                        |
|                                     |        | 12             | 87,0                        |
|                                     |        | 13             | 85,0                        |
|                                     | BFS5   | 14             | 82,0                        |
|                                     |        | 15             | 78,0                        |
|                                     | BFS6   | 16             | 82,0                        |
| Bustader –Konsentrerte småhus       | BKS    | 17             | 76,5                        |
| Bustader - Blokk                    | BBB1   | 18             | 84,0                        |
|                                     |        | 19             | 87,5                        |
|                                     |        | 20             | 91,0                        |
|                                     | BBB2   | 21             | 100,5                       |
| Næringsbygningar/Tjenesteyting      | BKB    | 22             | 56,0                        |

## Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

### § 3.1.1.4 Uteopphaldsareal og leikeplassar

#### § 3.1.1.4.a

| Område       | Type bygg  | Beregningsgrunnlag   | Minste uteopphaldsareal (MUA) |                          |
|--------------|------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
|              |            |                      | Privat (m <sup>2</sup> )      | Felles (m <sup>2</sup> ) |
| BFS1 – BFS6  | Einebustad | Hovudeining bustad   | 200                           | 50                       |
|              |            | Utleigeeining bustad | 50                            | 30                       |
| BKS          | Rekkjehus  | bustadeining         | 50                            | 50                       |
| BBB1 og BBB2 | Blokk      | bustadeining         | 10*                           | 50**                     |

\* Privat areal for blokk kan vere altan.

\*\* Uteopphaldsareal innanfor område for BBB, kan medrekna i tillegg til regulerte felles leike- og uteopphaldsareal.

#### Felles areal

##### Naturleikeplass

§ 3.1.1.4.b Felles uteopphaldsareal **f\_BUT1** skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.

##### Sandleikeplass

§ 3.1.1.4.c Sandleikeplass skal opparbeidast og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat for småbarn. Arealet skal i hovudsak planerast flatt med permeabelt dekke. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og port.

§ 3.1.1.4.d Sandleikeplassane skal ha universell utforming og tilkomst.

§ 3.1.1.4.e Felles leikeplass **f\_BLK1 - f\_BLK3** skal tilretteleggjast som sandleikeplass.

§ 3.1.1.4.f Innanfor felles uteopphaldsareal **f\_BUT3** skal min. 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass.

§ 3.1.1.4.g Innanfor område for konsentrerte bustader, BKS, skal min. 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass. Leikeområdet kan delast opp i inntil 3 mindre areal.

##### Nærleikeplass

§ 3.1.1.4.h Nærleikeplassen skal opparbeidast og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat for barn i alderen 5-13 år. Om lag 50 % av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke. Resten skal vere naturtomt. Leikeplassen skal gjerast inn mot høge skrentar. Inngjerding elles kan vurderast.

§ 3.1.1.4.i Felles uteopphaldsareal **f\_BUT2** skal tilretteleggjast som nærleikeplass.

§ 3.1.1.4.j Felles leike- og uteopphaldsareal er felles for følgjande bustadområde:

- **f\_BLK1 - f\_BLK3** og **f\_BUT1** er felles for bustadene i BFS1 – BFS6 og BBB2.
- **f\_BUT3** er felles for bustadene i BBB1.
- **f\_BUT2** er felles for alle bustadene i planområdet.

### § 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.5.a Følgende parkeringsdekning skal leggest til grunn for bil og sykkel:

| Område       | Type bygg                                 | Beregningsgrunnlag    | Bil  | Sykkel |
|--------------|---|-----------------------|------|--------|
| BFS1 – BFS6  | Einebustad                                | Hovudeining bustad    | 2    | 0      |
|              |   | Utleigeeining bustad  | 1    | 0      |
| BKS          | Rekkjehus                                 | bustadeining          | 2    | 0      |
| BBB1 og BBB2 | Blokk                                     | bustadeining          | 1,5* | 0,5    |
| BKB          | Beverting/aktivitets- og konferansesenter | 30 m <sup>2</sup> BRA | 1*   | 0,5    |
|              | Overnatting                               | gjesterom             | 0,6* | 0,5    |

\* For parkering i fellesanlegg, skal min. 5 % av plassane utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangadkomst til hovudadkomst og ein tilpassa trase.

§ 3.1.1.5.b I BBB1 og BBB2 skal bustadparkering leggjast til parkeringskjellar innanfor delområdet. I tillegg skal det etablerast utvendig gjesteparkeringsplassar innanfor delområdet.

§ 3.1.1.5.c Parkering for BKB skal løysast innanfor delområdet.

§ 3.1.1.5.d Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

§ 3.1.1.5.e Avkjørslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkjørslar til offentlege vegar.

### 3.1.2 Energianlegg – (nettstasjon)

§ 3.1.2.1 Område o\_BE gjeld eksisterande nettstasjon.

§ 3.1.2.2 Innanfor planområdet kan det etablerast ny nettstasjon i samarbeid med BKK. Nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant, utanfor frisktsonar, og ha nødvendig faresone - høgspenning.

### 3.1.3 Renovasjonsanlegg

§ 3.1.3.1 Område BRE1 – BRE3 skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad. Det skal vurderast nedgravd avfallsløysing.

§ 3.1.3.2 f\_BRE1 er felles for bueiningar i BBB1.

§ 3.1.3.3 f\_BRE2 er felles for bueiningar i BFS1-BFS6, BKS.

§ 3.1.3.4 f\_BRE3 er felles for bueiningar i BBB2.

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

### 3.2.1 Veg, køyreveg, fortau, gangveg

§ 3.2.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget.

### 3.2.2 Køyreveg, SKV

§ 3.2.2.1 Køyreveg o\_SKV1 skal opparbeidast med breidde 6 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg. Vegen skal tilpassast mot eksisterande veg i nord.

§ 3.2.2.2 Køyreveg o\_SKV2 skal opparbeidast med breidde 4,75 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg.

§ 3.2.2.3 Køyreveg SKV3 skal opparbeidast med breidde 5 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg.

### **3.2.3 Veg, SV**

§ 3.2.3.1 Veg f\_SV1 – f\_SV3 skal opparbeidast med breidde 4 meter inkl. skuldrer.

§ 3.2.3.2 Veg f\_SV4 skal opparbeidast med breidde 5 meter inkl. skuldrer.

### **3.2.4 Fortau, SF**

§ 3.2.4.1 Fortau skal opparbeidast med breidde 2,5 m inkl. skulder.

### **3.2.5 Gangveg, SGG**

3.2.5.1 Gangveg SGG er snarveg utan krav om universell utforming. Gangveg skal opparbeidast med breidde 2,0 m.

### **3.2.6 Annan veggrunn grøntareal**

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

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

### **3.2.7 Eigarform samferdselsanlegg**

3.2.7.1 Samferdselsanlegg med prefiks o foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.

3.2.7.2 Samfersanlegg utan prefiks foran feltnamn, skal ha privat eigarform.

3.2.7.3 Samferdselsanlegg med prefiks f foran feltnamn skal ha felles eigarform for følgjande eigedomar:

- f\_SV1-f\_SV4 med annan veggrunn - grøntareal f\_SVG, er felles for dei eigedomane som har sin tilkomst frå dei respektive vegane.

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

### **§ 3.2.6 Fellesføresegner for grøntstruktur (G)**

§ 3.2.6.1 Terreng og vegetasjon innanfor felta G/o\_G skal i størst mogleg grad takast vare på eller opparbeidast som natur eller parkområde.

§ 3.2.6.2 Grøntstruktur G1 kan opparbeidast som landbruksveg.

## **3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)**

### **§ 3.2.7 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.**

§ 3.2.7.1 Innanfor formål tillatast skjeringar og fyllingar knytt til veg/ fortau. Areal skal i størst mogleg grad tilbakeførast.

## 4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Sikringssone - frisikt H140

I frisiktsonene skal det til einkvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøtande vegers plan.

#### 4.1.2 Faresone – Ras- og skredfare H310

Lause steinblokkar innanfor sone H310 må sikrast eller fjernast før nye bygningar i BBB1 og uteopphaldsareal f\_BUT3 blir tekne i bruk, jf. Skredfarekartlegging datert 20.02.2018 frå ABO Plan & Arkitektur.

#### 4.1.3 Faresone – høgspenningsanlegg H370

I faresonene skal det ikkje anleggast nye tiltak som fører til lengre tids opphald av personar.

### 4.2 Omsynssoner (§ 11-8c)

#### 4.2.1 Bevaring naturmiljø – H560

Innanfor omsynssone H560 skal bekken haldast open, med naturleg eller parkmessig vegetasjon rundt. Ved bygging i område BKB, må det takast omsyn til bekken. Tverrsnittet på bekken må behaldast i same storleik for ikkje å minske kapasiteten, jf. VA-rammeplanen.

## 5 Føresegner til føresegnområde

### 5.1 Føresegnområde #1 – høgspent

5.1.1 Høgspentlinje innanfor føresegnområde #1, skal leggjast i bakken.

## 6 Rekkjefølgjeføresegner

### 6.1 Før igangsetjingsløyve

#### Tiltak utanfor planområdet

6.1.1 Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid innanfor planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, jf. forslag til reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003.

#### Tiltak innanfor planområdet

6.1.2 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve er det ein føremon at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbyggar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg.

6.1.3 Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid innanfor planområdet, må det liggje føre godkjente detaljerte planar for:

- teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, inkl. gangveggar og fortau



- massehandtering
- gatelys
- VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvassystem samt uttak for brannsløkking.
- omlegging/ nedgraving av høgspenkabel/ luftlinje.

**6.1.4** Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB1 – BBB2, og næringsbygning/tenesteyting i BKB, må følgjande vere til stades:

6.1.4.1 Fortau o\_SF7 må vere etablert.

6.1.4.2 Veg o\_SKV1 med tilhøyrande fortau o\_SF1 og o\_SF2 må vere utbetra i samsvar med regulerte breidder.

6.1.4.3 Naudsynt kapasitet på skule og barnehage må vere tilstades for bustadene.

**6.1.5** Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB2, må følgjande vere til stades:

6.1.5.1 Køyreveg o\_SKV2 med tilhøyrande fortau o\_SF3 og o\_SF4 og vegane f\_SV1 – f\_SV4 må vere ferdig bygd.

6.1.5.2 Leikeplassane f\_BLK1 – f\_BLK3 og f\_BUT2 skal vere ferdig planert.

6.1.5.3 Renovasjonsanlegg f\_BRE2 skal vere ferdig bygd.

6.1.5.4 Trase for høgspennet luftlinje må vere lagt i kabel i bakken i samsvar med godkjent teknisk plan.

6.1.5.5 Sti til Storeknappen skal koplast til grøntstruktur (G1) og interne vegar i planområdet.

## **6.2 Før bygning blir teken i bruk i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2**

**6.2.1** Følgjande må vere utført før nye bygningar i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2 blir tekne i bruk:

6.2.1.1 Felles leikeplass f\_BLK1 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS1 og BFS2 blir tekne i bruk.

6.2.1.2 Felles leikeplass f\_BLK2 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS5 og BFS6 blir tekne i bruk.

6.2.1.3 Felles leikeplass f\_BLK3 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS3, BFS4 og BBB2 blir tekne i bruk.

- 6.2.1.4 Felles leikeplass f\_BUT2 skal vere ferdig tilrettelagt som nærleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før den 17. bustadeininga vert teke i bruk.
- 6.2.1.5 Leikeplass innanfor BKS skal vere ferdig ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BKS blir tekne i bruk.
- 6.2.1.6 Renovasjonsanlegg f\_BRE3 skal vere etablert før nye bygningar i BBB2 blir tekne i bruk.
- 6.2.1.7 Snarveg SGG skal vere etablert før bustadene i BFS5 og BFS6 vert tekne i bruk.

### **6.3 Før bygning blir teken i bruk i BBB1**

**6.3.1** Følgjande må vere utført før nye bygningar i BBB1 blir tekne i bruk:

- 6.3.1.1 Felles uteopphaldsareal f\_BUT4 skal vere ferdig tilrettelagt. Om lag 150 m<sup>2</sup> av del av uteopphaldsarealet skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar.
- 6.3.1.2 Lause steinblokkar innanfor sone H310 må sikrast eller fjernast før nye bygningar i BBB1 og uteopphaldsareal f\_BUT4 blir tekne i bruk.
- 6.3.1.3 Renovasjonsanlegg f\_BRE1 skal vere etablert før nye bygningar i BBB1 blir tekne i bruk.

### **6.4 Før bygning blir teken i bruk i BKB**

**6.4.1** Følgjande må vere utført før ny bygning i BKB blir tekne i bruk:

- 6.4.1.1 Veg SKV3 med fortau o\_SF5 og SF6 må vere ferdig opparbeidd.
- 6.4.1.2 Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vere ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan.