

Reguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra

PlanID 125620150002

§ 1 Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å utvikle Flatøy til ein urban tettstad som har gangavstand til dei daglege behov. Flatøy skal vere eit område med miljøvennlege løysningar for transport, energi og avfallshandsaming. Det skal leggjast til rette for næringsareal, private- og offentlege tenestetilbod, skule, fritidsaktivitet og høgkvalitets sykkelveg gjennom planområdet.

Illustrasjonsplanen med tilhøyrande kvalitetsprogram er retningsgivende for utvikling av planområdet for å sikre at felles kvalitetsmål og gode heilskaplege miljø- og bukvalitet i planområdet.

§ 2 Fellesføresegner for heile planområdet

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

§ 2.1.1 Universell utforming/tilgjenge

- a Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- b Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.

§ 2.1.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- a Tiltak skal utarbeidast i tråd med kvalitetsprogrammet og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningsliner for god byggjeskikk.
- b Det skal leggjast vekt på bruk av miljøvennelege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- c Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Solfangarar er tillate.
- d Lange fasadar (over 50m) og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon. Ein skal i detaljplan vurdere korleis ein skal bryte opp store volum i det einskilde byggeområde.
- e Ved søknad om rammeløyve skal ein berekne verdi for Blågrøn faktor (BGF). Rettleiing Blågrønn faktor utarbeida av Framtidens byar skal nyttast som underlag. Minimumsverdi for blågrøn faktor er 0,4

§ 2.1.3 Landskap og terreng

- a Tiltak skal underordnast landskapet. Detaljreguleringa skal syne korleis tiltak forholder seg til horisontlinjer og andre markerte landskapstrekk.
- b Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med skjemmande fyllingar, skjeringar eller skjemmande terrassering av landskapet.
- c Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.
- d Det skal sikrast at naturleg vegetasjon i størst mogleg omfang får feste i fjellskjeringar. Vegfyllingar skal utformast slik at naturleg vegetasjonsetablering er mogleg

§ 2.1.4 Vatn og avlaup, handtering av overvatn

- a Lokal handtering av overvatn skal leggest til grunn ved detaljutføring og prosjektering av det ein skilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.
- b Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om rammeløyve skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

§ 2.2 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.2.1 Det må visast generell aktsemd ved arbeid i grunnen. Dersom funn ellerkonstruksjonar av automatisk freda kulturminne kjem fram i samband med gravearbeid, må arbeidet stansast og kulturminnemynde gis tilbakemelding for nærare gransking på staden.

§ 2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.3.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteoppholdsareal og leikeplassar skal følgje gjeldande statlege støyretningsline ved detaljregulering for å kunne reknast som MUA til bustad og andre støyfølsomme formål.

§ 2.4 Krav om undersøkingar/dokumentasjon før og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.4.1 Forureining

Ved søknad om tiltak skal det leggest ved godkjend tiltaksplan for masser med forureining.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at ein unngår forureining av kaste- og låssettingsplassar (områda merkt VKL på plankartet), kaste- og låssettingsplass utanfor

planområdet i Marusviki (merkt KL i Kommuneplanens arealdel 2015–2026 planid 125620100003) og gyteområde / område for passiv reiskap i Flatøyosen (merkt FEGY i Kommuneplanens arealdel 2015–2026 planid 125620100003).

§ 2.4.2 Høgspenning

Distribusjonslinja på 22 kV skal leggjast om som kabelanlegg via infrastrukturen i området. Flytting av overføringslinja på 132 kV skal utgreiast av BKK og godkjennast av NVE.

§ 2.4.3 Teknisk infrastruktur. Nettstasjoner/energisentral/nærvarmesystem mv.

Nettstasjonane /energisentral/nærvarmesystem kan plasserast i enkeltstående bygg eller på egnande plassar innanfor alle formål. BKK skal godkjenne plasseringa.

Vatn- og avlauspanlegg, anlegg i samband med bioenergisentral og høgdebasseng, og anlegg i samband med landtak for inntaksledning sjøvatn og pumpekum er alle tillate etablert innanfor alle arealformål.

§ 2.4.4 Mobilmast

Ved utbygging som medfører riving av mobilmast på Fureberget må det leggjast frem godkjenning av Nasjonal kommunikasjonsmyndigheit på riving og ny plassering

§ 2.5 Utfyllande planar og dokumentasjon

§ 2.5.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet er eit styringsverktøy for å sikra ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde i planområdet. Kvalitetsprogrammet med illustrasjonar og prinsipp-skildringar skal leggjast til grunn for tiltaka også i byggeområda.

Kvalitetsprogram datert 31.03.19 utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava i kvalitetsprogrammet (både spesifikk til kvart område, og dei meir generelle) skal (saman med føresegnene) leggast til grunn ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

§ 2.6 Dokumentasjon ved søknad om rammeløyve

§ 2.6.1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise at prinsippa i kapittel 3.3. i kvalitetsprogrammet er oppfylt. Ved søknad om rammeløyve skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, kyststi, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal visa korleis utomhusareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, bevart og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

§ 2.6.2 Prosjekteringsunderlag for veg

Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag for veg, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringsområde. Det er tillate med mindre justeringar av køyrevegen si plassering i samband med søknad om rammeløyve.

§ 3 Krav om detaljregulering

§ 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

§ 3.1.1 Innanfor felt BBB1-2, BIA, BBH, BU, BS1-5, BKB1-4, SAA1-2 og VS1-2 kan ikkje tiltak jf. plan- og bygningslova § 20-1 starte før området inngår i ei godkjend detaljregulering.

§ 3.2 Krav til detaljreguleringsplanar

§ 3.2.1 Energi

I samband med detaljregulering skal det føreliggja utredning om energiløysing som legg til rette for miljøvennlige energiforsyningar og energisparande løysingar.

Det skal leggjast til rette for forsyning av vassboren varme.

§ 3.2.2 VA-rammeplan

a Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan i detaljreguleringa. Planen skal vise vassforsynings, overvass-, og spillvasssystemet for detaljplanområdet. Uttak av vatn til brannslokking må vere et eige tema. VA-rammeplanen skal vise tiltak for å hindre forureining av vatn og vassdrag i anleggsperioden. VA-rammeplanen skal byggje på den overordna VA-rammeplanen for heile områdeplanen.

b VA-rammeplan for detaljplan skal gjera greie for handsaming av alt overvatn, takvatn, overflatevatn og dreinsvatn. Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjør ein risiko for auka flaumfare og forureining. Ved søknad om rammeløyve er det tillate å søke om endring av løysingar skildra i VA-rammeplan.

§ 3.2.3 Renovasjon

Det skal utarbeidast renovasjonstekniske planar, RTP, i samband med detaljregulering. Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal for barn

§ 3.2.4 Snarvegar

Ein skal prioritera å legge til rette for snarvegar i detaljreguleringa for dei enkelte delfelta, med gode koplingar til gang- og sykkelveger. Snarvegar skal ein tilpasse til bygg og landskap.

§ 3.2.5 Allmenn tilgjenge til sjø

For delfelt som grensar til sjø skal det sikrast tilkomst til strandsona med gjennomgåande passasjar med maksimalt 250 meters mellomrom, som knyt saman land- og sjøareal

§ 3.2.6 Kyststi

Det skal opparbeidast ein kyststi som vist i illustrasjonsplan og som illustrasjon på plankartet. Kyststi skal regulerast i detaljregulering fram til og gjennom den aktuelle detaljreguleringa. Kyststien er tillate etablert i alle arealføremål. Kyststi og turvegssystem skal sikre tilkomst gjennom planområdet og fram til Håøyna.

§ 3.2.7 Stormflo/havnivåstigning

- a Bygningar som er utsett for stormflo/havnivåstigning skal leggjast over dimensjonerande kotehøgde k+3
- b Formål/installasjonar som blir lagt under dimensjonerande kotehøgde k+3 skal utformast til å tole overfløyning
- c Elektriske installasjonar i tilknytning til område/bygg som ligg lågt og kan vere utsett for stormflo/havnivåstigning skal hevast for å unngå skadar

§ 4 Føresegner for arealformål

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

§ 4.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BBB1-BB2, BS1-BS7, BBH, BU, BIA, BKB1-BKB4)

- a Generelt
Bygningar og anlegg kan førast opp i samsvar med det føremål som går fram av reguleringsplankartet reguleringsføresegna.
- b Utnytting og byggjehøgder
Areal under bakken skal inngå i %-BRA. Delområda kan maksimalt tillates bygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angjeve i tabellen under, rekna av byggjeformålet sitt areal i denne plan. Areal under bakken skal ikkje reknast med i grad av utnytting.

Område/Formål	Maksimal grad av utnytting (% BRA)	Maksimal byggjehøgde
---------------	------------------------------------	----------------------

BBB1	140 %	13,0 m
BBB2	140 %	13,0 m
BS1	150 %	14,0 m
BS2	150 %	14,0 m
BS3	160 %	14,0 m
BS4	150 %	20,0 m
BS5	120 %	20,0 m
BU	60 %	8,0 m
BBH	40 %	8,0 m
BIA	15 %	8,0 m
BKB1	150 %	14,0 m
BKB2	100 %	8,0 m
BKB3	120 %	14,0 m
BKB4	110 %	14,0 m
SAA1	60 %	20,0 m
SAA2	60 %	20,0 m

Maksimale byggjehøgder er byggjehøgder over gjennomsnittleg planert terreng. Takoppbygg utover maksimale byggjehøgder er tillate på inntil 10 % av takflatene.

§ 4.1.2 Bustader (felt BFS, BBB1 og BBB2)

- a BFS er eit eksisterande bustadområde. Maksimal grad av utnytting er 30 % BRA.
- b Innanfor BBB1 og BBB2 kan det oppførast husvære i blokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.

§ 4.1.3 Sentrumsformål (S1-S7)

Innanfor S1-S7 er det tillate med bustader, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell og servering med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg. 1. etasje som vender seg mot sentrale byrom skal ha brutto etasjehøgde på minst 4 m og vere tilrettelagt for publikumsrettet verksemd. Detaljregulering skal gjere greie for kva som skal reknast som sentrale byrom.

§ 4.1.4 Undervisning (BU)

Felt BU skal ein nytte til skule. Storleik på bygg og lokalisering skal ein fastsetje i detaljplan.

§ 4.1.5 Barnehage (BBH)

Felt BBH skal ein nytte til barnehage. Storleik på bygg og lokalisering skal ein fastsetje i detaljplan.

§ 4.1.6 Idrettsanlegg (BIA)

Felt BIA skal ein nytte til sjøsportanlegg. Tiltak som er tillate er kaianlegg, båttopptrekksanlegg, båthus, klubbhus, garderober, båtlagringsanlegg og tilhøyrande tekniske anlegg og parkeringsplassar.

§ 4.1.7 Kombinerte byggjeformål (BKB1-BKB4)

Innanfor BKB1-BKB4 er det tillate med bustader, tjenesteyting, kontor, hotell og servering med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg. 1. etasje som vender seg mot sentrale byrom skal ha brutto etasjehøgde på minst 4 m og vere tilrettelagt for publikumsrettet verksemd. Detaljregulering skal gjere greie for kva som skal reknast som sentrale byrom.

§ 4.1.8 Leikeplassar

- a Krav til felles leikeareal ute pkt. 1.6.12 i planføresegner For Meland kommune 2016 skal tilfredsstillast.
- b Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
- c Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

§ 4.1.9 Uteareal

- a I område for frittliggande småhus skal det setjast av eit privat uteopphaldsareal på 25 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal på minst 50 m² pr. 100 m² BRA bustad.
- b I område for bustad i blokk og innanfor sentrumsføremål skal det setjast av eit privat uteopphaldsareal på minst 7 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal på minst 25 m² pr. 100 m² BRA bustad. Inntil 15 m² av felles uteareal kan dekkast inn i offentlege rom.
- c Minst 10 m² av kravet til felles uteopphaldsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m² av desse av desse kan leggest på tak.
- d Uteopphaldsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vår, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og biltrafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- e Uteopphaldsareal skal opparbeidast og plantast til. Det er tillate å setja opp benkar og anna møblering.

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

§ 4.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a Det er tillate med justeringar av vegareal i samråd med aktuell vegmynde.
- b Ved detaljering av nye veganlegg må byggeplanar til aktuell vegmynde for godkjenning. Etablering av nye veganlegg kan ikkje skje før godkjenning frå aktuell vegmynde er gitt.

§ 4.2.2 Samferdselsanlegg (S1, S2)

- a Innanfor S1 skal reguleringsplan for midtdelar på Flatøy gjelde.
- b Innanfor S1, SAA1 og SAA2 skal det planleggjast toplanskryss. Områder som ikkje vert båndlagt av Statens vegvesen til vegformål gjennom reguleringsplan for toplanskryss kan omregulerast til byggjeformål ved detaljregulering.

§ 4.2.3 Køyreveg (SKV)

- a o_SKV1 skal opparbeidast som «overordnet boliggate», jf. Håndbok N100 (Statens vegvesen, desember 2017)
- b o_SKV2 er tilknytning til eksiterande bru over E39
- c o_SKV3, o_SKV5 og o_SKV6 skal opparbeidast med gatestandard.
- d o_SKV4 er midlertidig påkøyringsrampe til E39 til toplanskryss vert etablert.

§ 4.2.4 Gang-/sykkelvegar (SGS)

- a o_SGS1 og o_SGS2 skal opparbeidast som sykkelvegar med fortau
- b o_SGS 5–o_SGS9 skal opparbeidast som sykkelfelt med fortau
- c o_SGS3 og o_SGS4 skal opparbeidast som kombinert gang- og sykkelveg.

§ 4.2.5 Parkering

- a Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til bilparkering er maksimumskrav og for sykkelparkering minimumskrav. Der krav er oppgitt i intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar.

Føremål /verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Bustad	100 m ² BRA	0,6-1,4	2,5
Forretning, handel, service	1000 m ²	6-12	12
Kontor	1000 m ²	7	12

Restaurant/pub/café	1000 m ²	3	6
Barnehage	10 barn	3	4
Skule	10 årsverk	3	30
Idrettsanlegg	10 personer	2	2
Hotell	10 gjesterom	5	4

- b 20 % av parkeringsplassane skal reserverast for nullutslepp-plassar. Kvar av desse plassane skal leggest til rette med ladestasjon.
- c Parkering på bakkeplan er tillate for verksemd innan forretning, handel, service, kontor, restaurant, pub, café, barnehage, skule, idrettsanlegg og hotell.
- d Parkering på bakkeplan er tillate i bustadområde fram til permanent løysing for parkering i fellesanlegg er etablert.
- e Parkering på bakkeplan skal ha ein sambruksfunksjon jf. Kvalitetsprogram datert 31.03.19.
- f Hjertesoner: Innanfor BHG og BOP er kun varelevering og HC-parkering tillate.
- g Parkering som ikkje fell inn under c, d eller e ovanfor skal etablerast i parkeringshus eller parkeringsanlegg under terreng eller under bygningar.

§ 4.2.6 Parkering (sykkel):

- a Parkering skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunkt.
- b Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod.
- c For bustader og arbeidsplassar skal minst 30 % av sykkelparkering kunne skje innandørs med enkel tilkomst. Minst 70 % av sykkelparkeringsplassane ute skal vere under tak i anlegg som er godt sikra og belyst. Sykkelparkering skal ha ei plassering og utforming som gjev rask og enkel tilkomst til målpunkt. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.

§ 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Friområde (GF)

- a Friområde skal tilretteleggjast med fokus på tilgjenge for alle.
- b Friområde kan møblerast og utstyrast med faste installasjonar som fremjar leik og uteaktivitet.
- c Bekkar skal haldast opne, tiltak som hindrar vatnet sitt frie laup er ikkje tillate.

§ 4.3.2 Grønstruktur (G)

- a Grønstruktur skal i hovudsak bevarast med opphavelig terreng og vegetasjon. Det er tillate å etablere stiar og møblerte kvileplassar langs stiane.
- b Bekkar skal haldast opne, tiltak som hindrar vatnet sitt frie laup er ikkje tillate.
- c Det er tillate å etablere anlegg i samband med landtak for inntaksledning sjøvatn og pumpekum innanfor G1.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrifformål (§ 12-5 nr. 5)

§ 4.4.1 Landbruksområde (LL)

Det kan etablerast sti gjennom området som vist i illustrasjonsplan, datert 31.03.19.

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 4.5.1 Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag

Det kan leggest til rette for enkel tilkomst til sjø for mindre båtar som kajakk og kano.

§ 4.5.2 Kaste og Låsettingsplass (VF1 og VF2)

Det skal ikkje gis løyve til tiltak som er til ulempe for kaste- og låsettingsplass innanfor området.

§ 4.5.3 Småbåtanlegg (VS1 og VS2)

Det er tillate med mindre småbåtanlegg innanfor områda. Anlegga skal ikkje gjerdast inne.

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

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

§ 5.1.1 Sikringssone H140 (frisiktsoner)

Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg

§ 5.1.2 Faresone H310 (ras- og skredfare)

Desse områda er aktsemdsoner frå NGI. Ved søknad om tiltak skal sikkerhetskrav i gjeldande byggtknisk forskrift vere oppfylt. Før tiltak kan tillatast skal skredfare utredast av føretak med skredfagleg kompetanse og skredsannsyn vere dokumentert innanfor krava i forskrifta.

§ 5.1.3 Faresone H370 (Høgspenningsanlegg)

Det er ikkje tillatt å gjennomføre noen form for byggjetiltak i området, eller inngripen i terrenget som medfører redusert høgde til luftledningsanlegget.

§ 5.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 5.2.1 Omsynssone H570 bevaring av kulturmiljø

Det er tillate å opparbeide ein enkel sti/ gangveg. I aust er det tillate å leggje ny jord til landbruksformål. Opparbeiding av sti eller landbruksareal må skje i dialog med kulturminnemynde.

§ 5.3 **Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)**

§ 5.3.1 Omsynssone H730 bandlegging etter kulturminnelova

Omsynssone H730_1 til H730_5 er automatisk freda kulturminne, Askeladden id 107937-107919, 107940, 121848 og 122544, og er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

§ 6 **Føresegner til føresegnsområde**

§ 6.1 **Føresegner til føresegnsområde (område #1)**

§ 6.1.1 Innanfor føresegnområda merkt #1 er det påvist forureining i grunnen. Før tiltak som legg til rette for opphald av mennesker kan tillatast må forureina massar skiftast ut og området skal dokumenterast å vere på forsvarleg forureiningsnivå.

§ 7 **Rekkjefølgjeføresegner**

§ 7.1 **Rekkefølgjekrav forståing av omgrep**

§ 7.1.1 Rekkjefølgjekrav der tiltak alternativt kan vere «sikra opparbeida», vert sett på som oppfylt for eit felt dersom tiltakshavar/grunneiar har inngått ein utbyggingsavtale med Meland kommune eller andre offentlege aktørar, og oppfylt sine forpliktingar for gjennomføring av rekkefølgjekravet ut frå den gjeldande avtalen.

§ 7.2 **Kjøyreveg (SKV) inkludert fortau (SF) og gang-/sykkelveg (SGS).**

§ 7.2.1 Lokalveg o_SKV1 og o_SKV4 skal vere ferdig opparbeidd fram til kryss mellom o_SKV1 og o_SKV4 før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BBB-felta, BKB1, BIA, BHG og BOP. o_SKV4 skal koplast på eksisterande kryss med E39.

§ 7.2.2 o_SKV3 skal vere ferdig opparbeidd fram til og langs med det felt der ein søker bruksløyve for bygningar før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BBB-felta, BKB1, BIA, BHG, og BOP.

§ 7.2.3 o_SKV3 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BS1-BS4.

- § 7.2.4 o_SKV5 skal vere ferdig opparbeidd fram til og langs med det felt der ein søker bruksløyve for bygningar før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BS1 og BS3.
- § 7.2.5 o_SKV5 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BKB2 og BKB4
- § 7.2.6 o_SKV6 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BKB4
- § 7.2.7 o_SKV1 og toplanskryss i nord (innanfor o_S1, SAA1 og SAA2) skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor SAA1, SAA2, BS5 og BKB3-BKB4.

§ 7.3 Gang-/sykkelveger

- § 7.3.1 Gang-/sykkelveg o_SGS1 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BBB-felta, BS-felta, BHG, BOP, BKB-felta og SAA-felta.
- § 7.3.2 Gang-/sykkelveg o_SGS2 og o_SGS5-o_SGS9 er knytt til gatenett for kørande og skal vere ferdig opparbeidd samstundes med tilhøyrande køyreveg, jf § 3.2.
- § 7.3.3 Gang-/sykkelveg o_SGS3 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BS1-BS4, BKB-BKB3 og BKB4.
- § 7.3.4 Gang-/sykkelveg o_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BKB4.

§ 7.4 Energianlegg

- § 7.4.1 Distribusjonslinja på 22 kV skal leggjast om som kabelanlegg i bakken før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor H370_2
- § 7.4.2 Det skal føreliggje et godkjent prosjekt av linjeeigar for overføringslinja på 132 kV før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor H370_1.
- § 7.4.3 Før rammeløyve kan gjevast skal det føreliggja ein energiplan (jf. **Feil! Fant ikke referanse kilden.**) som gir føringar på kor stor del av oppvarmingsbehovet som skal dekkjast av lokale energikjelder.

§ 7.5 Kyststien

- § 7.5.1 Illustrasjonsplan er retninggivande for plassering av kyststi.
- § 7.5.2 Kyststien skal vere opparbeida eller sikra opparbeida innanfor LL (sør for BB1) før byggjeløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BBB1 og BBB2.
- § 7.5.3 Kyststien skal vere opparbeida eller sikra opparbeida frå LL til og langs med BIA før byggjeløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BKB1, BIA, BS3, BS4 og BKB3.

§ 7.5.4 Kyststien skal vere opparbeida eller sikra opparbeida frå LL til og langs med o_GF3 før byggjeløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BS1, BS2 og BKB2.

§ 7.5.5 Kyststien skal vere opparbeida eller sikra opparbeida frå LL til og langs med LF før byggjeløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BKB4.

§ 7.6 Grunnundersøkingar

§ 7.6.1 Detaljreguleringar skal gjere greie for og stille krav om gjennomføring av naudsynnte grunnundersøkingar.

§ 7.7 Støytiltak

§ 7.7.1 Detaljreguleringar skal gjere greie for naudsynnte støytiltak og stille krav om gjennomføring av tiltak mot støy.

§ 7.8 Felles uteopphaldsareal og leikeplassar

§ 7.8.1 Før det kan gjevast ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet skal tilhøyrande felles uteopphaldsareal og leikeplassar være opparbeidd som vist i utomhusplan for tiltaket.

§ 7.9 Offentlege byrom

§ 7.9.1 Før det kan gjevast ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet skal offentlege byrom være opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med utomhusplanen. Krav om opparbeiding gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg, gangareal, sykkelfelt, annan veggrunn og vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

§ 7.10 Rekkjefølgje i tid

§ 7.10.1 Minst 80 % av byggje- og anleggstiltak i BBB1, BBB2, BKB1, BIA og BBH skal byggjast ut før ein kan setje i gang tiltak i BS1, BS2, BS3, BS4, BKB2 og BKB3. Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje teknisk infrastruktur.

§ 7.10.2 Minst 80 % av byggje- og anleggstiltak i BS1, BS2, BS3, BS4, BKB2 og BKB3 skal byggjast ut før ein kan setje i gang tiltak i BKB4, SAA1, SAA2 og BS5. Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje teknisk infrastruktur. Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje veganlegg i SAA1 og SAA2.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Illustrasjonsplan datert 31.03.2019

Kvalitetsprogram datert 31.03.2019
