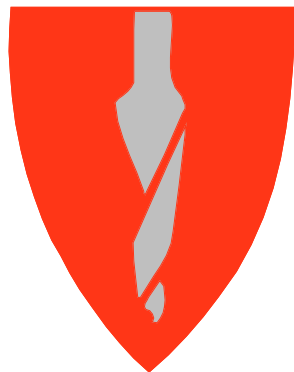


planID 1256 20150003

arkivID 15/1103

-----  
Ordfører



# Meland kommune

## Reguleringsplan

*Del av Mjåtveitmarka*

*Gnr. 22 bnr. 85 m.fl*

## Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID

## 1. Generelt

### 1.1. Det regulerte området

1. Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A3), datert 06.08.19. Detaljregulering for Del av Mjåtveitmarka har som formål å regulere om frå industri - / lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehustype, med tilhøyrande infrastruktur.

### 1.2. Planområde skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 nr 1):
  - a. Bustader – frittliggjande småhus – BFS
  - b. Bustader- konsentrert småhus – BKS
  - c. Renovasjonsanlegg- BRE
  - d. Andre kommunaltekniske anlegg – BKT
  - e. Leikeareal - BLK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
  - a. Veg – SV
  - b. Køyreveg- SKV
  - c. Gangveg/gangareal/gågate – SGG
  - d. Annan veggrunn – Teknisk anlegg
  - e. Annan veggrunn - Grøntareal
3. Grønstruktur PBL 12-5 nr.3)
  - a. Friområde – GF
4. Omsynsoner (PBL § 12-6)
  - a. Frisiktsoner H140
  - b. Støysoner H210 rød sone og H220 gul sone.

## 2. Fellesføresegner

### 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjengrensa vist på plankartet.
2. Mindre tiltak jf. PBL § 29-4 bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene, men må ikkje kome i konflikt med siktsoner for veg.

### 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

#### Utomhusplan

1. Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, snu areal, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, materialbruk, sykkelparkering, og støyskjermingstiltak i målestokk.
2. Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.
3. Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

#### Byggjetiltak

4. Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggst ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

5. Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal - og vertikalplan skal visa fyllings - og skjeringsområde.
6. Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.
7. Ved søknad om løyve til tiltak skal det vurderast og dokumenterast eventuelle behov for fartsdempande tiltak i planområdet.

### 2.3 Rekkefølge

1. Tiltak utanfor planområde
  - a. Før det kan gjevast byggjeløyve for nye bueiningar skal plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent av vegmynde.
  - b. Før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningane skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vere dokumentert.
  - c. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar skal utbetring av kryss Rosslandsvegen/ Tjørnavegen vera opparbeida eller sikra opparbeida etter Statens vegvesen krav.
  - d. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar skal fortau / bilfri gang- sykkelveg til næraste skule vera opparbeidd.
2. Tiltak innanfor planområdet
  - a. Før det kan gjevast byggjeløyve må det føreligge ein avtale med Meland kommune om VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvassystem samt uttak for brannsløkking.
  - b. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillir krava til bortleiing/reinsing.
  - c. Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet skal det leggjast plan for handtering av overskotsmasser
  - d. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet, må det liggje føre godkjente detaljerte planar for:
    - teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, inkl. gangvegar
    - gatelys
3. Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BKS1, BKS2, BKS3 og BFS, må følgjande vere til stades:
  - a. Veg o\_SKV med tilhøyrande fortau o\_SGG1 må vera utbetra i samsvar med regulerte breidder.
  - b. veg, f\_SV1 og snuhammar skal vera bygd.
  - c. veg, f\_SV2 skal vera bygd.
  - d. Ny avkjørsel til gbnr 22/93 skal vera ferdig bygd.
  - e. Utomhusplan skal vera opparbeida og godkjent i tråd med pkt. 3.2.1-3.
  - f. Bygning som er merka med rivingssymbol skal vera fjerna, og leikeplass f\_BLK skal vera ferdig planert.
  - g. Renovasjonsanlegg f\_BRE og o\_SKV skal vera opparbeida med asfaltert dekke.
4. Før bygning blir teken i bruk i BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgjande vera utført:
  - a. Felles leikeplass f\_BLK skal vera ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader.

- b. Felles gangveg f\_SGG4 og f\_SGG5 skal vera etablert.
- c. Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vera ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan
- d. Renovasjonsløysing f\_BRE skal vera etablert.
- e. Tilkømt frå Tjørnavegen til BFS.
- f. Fysisk hinder med bom i o\_SVG4 for trafikk mot fylkesvegen skal vera etablert.

#### 2.4 Krav til utforming:

1. Tiltak skal plasserast 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 retningslinjer for god byggjeskikk.
2. Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
3. Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar, rette murar over 2m eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar over 2m skal avtrappast.
4. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

#### 2.5 Universell utforming

Det skal leggjast til rette for at minst 50% av nye bueiningar vert utforma som tilgjengeleg bueining. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

#### 2.6 Støy

Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda. Bustader som vert planlagt i gul støysone skal det utarbeidas ei støyfagleg utgreiing jf. T-1442.

#### 2.7 Energibruk

I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

#### 2.8 Terrenghandsaming

1. Inngrep i terreng skal gjennomførast skånsamt, og massebalanse tilstrebast. Det er ikkje tillate med skjemmaende terrassering av landskapet.
2. Det tillatast terrengbehandling utanfor byggegrense. Grønstruktur og terreng skal tilbakeføres til ei naturleg stand.
3. Steinmur i området skal tilstrebes å bevare så langt som råd, men tillatast rivast innanfor bebyggelse og anleggsformål. Det kan vurderast å reetablere steinmur på opparbeida terreng.
4. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet skal det leggast plan for handtering av overskotsmasser i tråd med 3.12.

#### 2.9 Vatn- og avlaup

1. VA-rammeplan
  - a. Ved søknad om tiltak skal det leggast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstiller krava til bortleiing/reinsing.
2. Ved søknad

- a. VA-rammeplan datert 05.10.2018 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjeløyve.
- b. Før byggeløyve skal det vera inngått ein eigen avtale med Meland kommune om overtaking av VA-anlegg.

### 3. Overvatn

- a. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.
- b. Rett val av jordtype og tilståing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Avrenning frå tette flater skal leiast til infiltrasjonsflater, bekker eller fordrøyningsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

## 2.10 Parkering

1. Det skal etablerast 1,5 parkeringsplassar pr. eining innanfor arealformålet konsentrert bustad- BKS.
2. Det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. eining innanfor arealformålet frittliggjande busetnad – BFS.
3. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.

## 2.11 Øvrig kommunaltekniske anlegg - BKT

1. Innanfor formål BKT kan det etablerast nettstasjon.

## 2.12 Eigartilhøve og bruk

1. Eigartilhøve for leikeplass f\_BLK.
  - a. Område BRE skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad. f\_BRE er felles for bueiningar i BFS, BKS1, BKS2 og BKS3
1. Eigartilhøve for leikeplass f\_BLK.
  - a. Arealet er felles leikeplass for bueiningar i BFS, BKS1, BKS2 og BKS3 og skal utstyrast etter krav satt i føresegn 3.10.1.
2. Eigartilhøve for vegar (SKV) med tilhøyrande veggrunn, anna veggrunn.
  - a. o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002
3. Eigartilhøve for veg (SV).
  - a. f\_SV1 med tilhøyrande veggrunn er felles for BKS1-BKS3, BFS og Gbnr 22/93
  - b. f\_SV2 med tilhøyrande veggrunn er felles for BKS1-BKS3
  - c. Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124
4. Eigartilhøve for gangveg/gangareal/gågate f\_SGG
  - a. o\_SGG1, o\_SGG2 og o\_SGG3 er offentleg gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002
  - b. f\_SGG4 -f\_SGG5 skal vera universelt tilgjengeleg, og felles for BKS1-BKS3?
5. Samferdselsanlegg med prefiks o foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
6. Samferdselsanlegg med prefiks f foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
7. Samferdsanlegg utan prefiks foran feltnamn, skal ha privat eigarform.

### 3. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

#### 3.1 Uteopphaldsareal – MUA

1. Det skal setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m<sup>2</sup> pr. bueining på BKS1-3.
2. Det skal setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> for formålet BFS pr. bueining. For bueining under 60 m<sup>2</sup> skal det setjast av MUA på 50m<sup>2</sup>.
3. Uteopphaldsareala skal ha ei funksjonell form og skjermast mot v r, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare.

#### 3.2 Leikeareal - BLK

1. Felles leike og uteopphaldsareal skal etablerast i f\_BLK, lhht. gjeldande kommuneplan ved opparbeiding
2. Leikeareala skal liggja solventt, vera skjerna for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy. Det tillatast tilpassingar med skjering/fyll mot veg.
3. Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

#### 3.3 Einebustader - BFS

1. Maksimal utnyttingsgrad og byggjeh gd er vist på plankart
2. P  BFS kan det førast opp 1 einebustad med moglegheit for utleigeining.
3. Største byggjeh gd er vist i plankart, målt fr  gjennomsnittleg planert terreng.
4. Einebustader skal ha tilkomst fr  Tjørnavegen, f\_SV1.

#### 3.4 Konsentrert busetnad- Rekkjehus – BKS1, BKS2 og BKS3

1. Maksimal utnyttingsgrad og byggjeh gd er vist på plankart
2. Innanfor BKS1- BKS3 kan det oppførast tomannsbustader og rekkehus på inntil 3 etasjar med tilhøyrande garasje/parkeringsanlegg
3. Innanfor felt BKS1 er det tillate med 8 bustadeiningar, bustadene skal ha sokkeletasje/underetasje.
4. Innanfor felt BKS2-BKS3 er det tillate med totalt 9 bustadeiningar.
5. Største byggjeh gd er satt i reguleringsplankartet målt fr  gjennomsnittleg planert terreng.
6. Skal ha kj retilkomst fr  f\_SV1 - f\_SKV2

#### 3.3 Renovasjonsanlegg - BRE

1. Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogleg grad.
2. På areala skal det settast opp bosshus eller veggjar som hindrar at bosspann veltar. Det er ikkje krav ved nedgravd løsning.

#### 3.4 Andre kommunaltekniske anlegg

Innanfor BKT kan det etablerast nettstasjon.

#### 3.5 Leikeplass - BLK

1. Det skal vera universelt utforma tilkomst til arealet.
2. f\_BLK er felles for BKS1-3.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

### 4.1 Køyreveg - SKV

o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

### 4.2 Veg - SV

1. f\_SV1 er felles for BKS1-BKS3, BFS, og Gbnr 22/93.
2. f\_SV2 er felles for BKS1-BKS3
3. Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124

### 4.3 Gangveg/ gangareal - SGG

1. o\_SGG1 og o\_SGG2 er offentlig gangareal, og skal sjåast i samheng med plan 125620060002
2. f\_SGG3 -f\_SGG4 skal vera universelt tilgjengeleg, og felles for BKS1-BKS3

### 4.4 Anna veggrunn –Teknisk anlegg - SVT

1. f\_SVT1 - 3 er felles for BKS1 - BKS3 og BFS
2. o\_SVT3 etablerast som lomme for renovasjonsbil med asfaltert dekke.

### 4.5 Anna veggrunn – Grøntareal - SVG

1. f\_SVG1 - 4 er felles grøntareal
2. Innanfor f\_SVG4 skal det opparbeidast bom som reduserer dagleg gjennomkøyring.

## 5. Grønstruktur – GF (pbl §12-5, nr 3)

5.1. Friområde f\_GF1-5 er felles for BKS1-BKS3 og BFS.

## 6. Omsynsoner (pbl § 12-6)

### 6.1 Sikrings-, støy og faresoner

1. Frisiktsoner  
Innanfor sonene skal det ikkje vera sikthindringar 0,5 m over tilstøytane vegars plan.
2. Støysoner
  - a. i raud sone (H210) er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan ikkje medføre nye bueningar eller nytt bruksareal for varig opphald.
  - b. Innanfor gul sone (H220) skal T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* skal leggjast til grunn ved etablering av ny busetnad.

## Dokument som gis juridisk verknad gjennom tilvising i føresegna.

- Reguleringsplankart, datert 22.10.19 er juridisk bindende for planen
- Illustrasjonsplan, datert 25.02.19 er retningsgivande for tiltaka i planen.
- VA-Rammeplan, datert 05.10.18 er retningsgivande for tiltaka i planen