

PLANID: 125620100004

Ordfører

(kommunevåpen)

Meland kommune

**Områdeplan for
*Frekhaug sentrum***

**Reguleringsføresegner
dato: 20.11.13**

Godkjend:

Intensjonen med planen

Intensjonen med områdereguleringsplan for Frekhaug senter er å vidareutvikle Frekhaug som kommunesenter og styrke Frekhaug sin identitet som attraktiv tettstad med ei funksjonell, estetisk og trafikksikker utvikling. Planen skal legge til rette for:

- Servicetilbod og sentrumsfunksjonar innanfor eit kompakt sentrum
- Vidare næringsutvikling
- Gode og trygge trafikkforhold for alle trafikantgrupper
- Sikre grønne kvalitetar og strukturar

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Plankrav - detaljreguleringsplan

1.1.1. Det er krav om detaljreguleringsplan for desse byggeområda: BK, OPT1-2, S1-4. Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak etter plan og bygningslova § 20-1 i desse felta før det føreligg godkjent detaljreguleringsplan.

1.1.2. For felt S8 kan eksisterande bygg utvidast innafor angitt utnyttingsgrad og maksimumshøgde utan at det er krav om detaljplan. Dersom feltet skal replanleggast og eksisterande bygg fjernast, skal ny bruk av området avklarast i detaljplan.

1.1.3. For felt o_T er det tillate med nye tiltak innafor angitt utnyttingsgrad og maksimumshøgde utan at det er krav om detaljplan. Dersom feltet skal replanleggast og eksisterande bygg fjernast, skal ny bruk av området avklarast i detaljplan.

1.1.4. Detaljreguleringa skal blant anna vise tilkomst, plassering og hovudtrekk i utforming av tiltaka, fordeling av bruksformål, terrenginngrep, parkeringsløyving, handtering av varetransport og avfall, utomhusareal, gangveg/fortau og ev. støyskjerming. I byggeområde med støyvare bruksformål skal det gjerast støyvurdering. Det skal også gjerast greie for ute opphaldsareal og sol/skyggeforhold for bustader, ev. etappevis utbygging.

1.2. Krav til heilskapleg utbygging

1.2.1. For dei byggeområda som ikkje har krav om detaljreguleringsplan skal det ved søknad om rammeløyve for nye tiltak leggast fram situasjonsplan i 1:500 for heile feltet samla inkludert tilliggande gater/vegar. Unntak for dette kravet er nye tiltak i felt BF 1 og 2.

1.3. Universell utforming

1.3.1. Prinsipp for universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak. Det skal dokumenterast korleis universell utforming er ivareteke.

1.4. Felles uteareal til bustader

1.4.1. Felles uteareal til bustader skal ha gode solforhold og vere eigna for ulike formål som leik, møteplass og opphald. Restareal kan ikkje inngå i berekning for felles uteareal.

1.5. Parkering

1.5.1. Parkering skal tilretteleggast på eiga tomt eller som felles parkering innanfor kvart felt/byggjeområde. Unntak er S7, S9 og S10.

1.5.2. Parkeringsdekning skal vere i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande parkeringsnormer for kommunen (gjeldande på søknadstidspunktet).

1.6. Støy

1.6.1. Det er i utgangspunktet ikkje tillete å føra opp bygg med støyvare formål i område der støynivået overstig grenseverdiane i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442. Unntak kan gjerast i område som har utandørs støynivå mellom 55 L_{den} og 65 L_{den} dersom følgjande krav er oppfylt:

- Bygningane må ha ein konstruksjon som sikrar maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA.
- Minst halvparten og minimum eitt av soveromma må vende mot den stille sida.
- Bustadane må ha tilgang til fellesareal som er skjerma for støy.

2. REKKEFØLGE

2.1. Samferdselstiltak

2.1.1. Sanering av eksisterande avkøyrse på FV564, omlegging av gang/sykkelveg/gangbru og etablering av ny rundkøyring, vegane KV1, 2, 3 og 6 samt kollektivhaldeplass skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye tiltak i felt S1,S5,S3.

2.1.2. Gågate 1 skal vere ferdigstilt før nye tiltak i felt S5 kan takast i bruk.

2.1.3. Gågate 2 skal vere ferdigstilt før nye tiltak i felt S3 og S1 kan takast i bruk.

2.1.4. Oppgradering av veg KV10 fram til ny avkøyrse til felt BK og heile FT1 skal vera ferdigstilt før nye bustader i felt BK kan takast i bruk.

2.1.5. Fortau FT3 skal vera ferdigstilt før nye tiltak i felt OPT1 kan takast i bruk.

2.1.6. Fortau FT2 fram til gangveg G2 skal vera ferdigstilt før nye tiltak i felt OPT2 kan takast i bruk.

2.1.7. Gang/sykkelveg GS2 skal vere ferdigstilt før nye tiltak i felt OPT1-2 kan takast i bruk.

Parkeringsplassen for kollektivreisande skal ikkje utgå før alternative plassar er etablert.

2.2. Felles uteoppholdsareal

2.2.1. Felles uteareal for bustader skal være ferdig opparbeida før nye bustader kan takast i bruk.

3. BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1. Generelt

3.1.1. Maksimum tillete byggehøgde og utnyttingsgrad framgår av plankartet.

3.1.2. Dersom parkering vert løyst i felles anlegg under bakken, skal bruksareal under bakken ikkje inngå i berekning av % BRA.

3.1.3. Nye bygningar og utomhusanlegg skal ha god arkitektonisk kvalitet i høve til sitt formål.

3.2. Bustader

3.2.1. Frittliggjande småhus BF1 og BF2

Felta skal nyttas til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk.

3.2.2. Konsentrert småhus - BK

Felt BK er avsett til konsentrert småhus med tilhøyrande grøntareal. Det skal settast av min. 25 m² felles uteareal pr bueinging. Eksisterande turveg gjennom vestre del av feltet skal oppretthaldast, og må sikras i detaljreguleringsplan.

3.2.3. Parkeringsdekning

Bustadområde skal ha følgjande parkeringsdekning: Einebustad 2 plassar pr eining, konsentrert småhusområde skal ha 1,5 plassar pr. eining.

3.3. Sentrumsformål – S - fellesføresegner

3.3.1. Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal.

3.3.2. I bygg med fleire etasjar og ulike bruksformål skal vertikal fordeling av formål i hovudsak skje etter følgjande prinsipp: Forretning/publikumsretta verksemd på bakkeplan, kontor/tenesteyting i mellometasjar og bustad i dei øvste etasjane.

3.3.3. Plassering av nye bygg skal byggja opp under kvartalsstrukturen, dvs. at bygga i hovudsak skal plasserast med fasadelivet i formålsgrensa, der ikkje byggegrense viser noko anna.

- 3.3.4. Forretningar på grunnplan med fasade mot kombinert formål torg/parkering gågate/gangareal skal ha opne fasadar/ utstillingsvindaug
- 3.3.5. Det skal setjast av minimum 15 m² felles uteareal pr. bueining. For fellesarealet gjeld følgjande:
- Minimum 50 % av felles uteareal skal ligge på bakkeplan eller på større samanhengande takflater i direkte tilknytning til bygget. Uteareal på takflater skal opparbeidast med gode kvalitetar for opphald og leik med planting og møblering. Det skal vere mogeleg å gå frå felles uteareal på tak til tilliggande offentleg gate/byrom uten å måtte gå via bustaden.
 - Inntil 50 % av felles uteareal kan inngå i større grøntareal som ligg maks. 300 m gangavstand frå bustadane.

Varemottak og avfallshandtering

- 3.3.6. S9-12 skal varemottak leggst mot veg KV4.
- 3.3.7. For S7 skal varemottak leggst mot KV2.
- 3.3.8. For S 5 kan varemottak leggst mot gågata.
- 3.3.9. For S1-4 skal plassering av varemottak avklarast i detaljplan.
- 3.3.10. Det skal setjas av plass til avfallshandtering inne i bygga eller på eige skjerma område. Dette skal dokumenteras i samband med detaljplan/byggesøknad.
- 3.3.11. Det er ikkje tillete å plassere permanent avfallscontainer på gangareal eller gågate.

Sentrumsområde S 1-4

- 3.3.12. S 1-4 kan regulerast kvar for seg eller i kombinasjon med fleire samla. Tilliggande del av gågate og tilkomstveg (KV8 og 9) skal inngå i detaljreguleringsplan. Området skal ha køyretilkomst frå KV 8 og 9.

3.4. Offentleg tenesteyting - o_T

- 3.4.1. Felt o_T er avsett til offentleg tenesteyting som administrasjon, helseinstitusjon, barnehage, kulturinstitusjon eller andre offentlege verksemder.

3.5. Offentleg og privat tenesteyting - OPT

- 3.5.1. Felt OPT 1-2 kan nyttast til offentleg eller privat tenesteyting. Felt OPT1 kan nyttast til kyrkjebygg.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

4.1. Felles føresegner

4.1.1. Alle samferdselsanlegg innafor planområdet er offentlege.

4.2. Køyreveggar KV

4.2.1. Eksisterande T-kryss på fylkesveg 564 skal erstattast av ny rundkøyring og omlegging av Hamnevegen via ny KV 1, 5 og 6.

4.2.2. KV8 og KV9 skal fungere som atkomstveg til S 1-4. Plassering kan endras i detaljreguleringsplan, forutsatt at intensjonen om å dele området S 1-4 inn i fire nokolunde jamstore kvartal vert oppretthalde.

4.2.3. Der gangtraséen kryssar KV1, KV2 og KV9 skal den markerast i køyrefeltet, med til dømes gangfelt, materialbruk eller fargebruk.

4.3. Kollektivhaldeplass

4.3.1. Ny gateterminal med haldeplassar skal erstatta eksisterande kollektivterminal

4.4. Utomhusplan for, gangareal og parkeringsplass

4.4.1. Det skal utarbeidast ein samla utomhusplan for utforming og opparbeiding gangareal G1 og parkeringsplassar PP1. Utomhusplanen skal visa utforming, materialbruk, utplanting, møblering og belysning.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. Grønnstruktur Gr1 og Gr2

5.1.1. Områda Gr1- 2 skal takast vare på som naturområde. Skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og friluftsliv, til dømes opparbeiding av tursti er tillete. I samband med slik tilrettelegging kan vegetasjon fjernast.