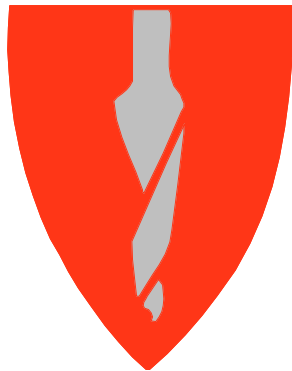


planID 1256 2011 0005

arkivID 14/3224

Ordfører



Meland kommune

Detaljregulering for

*Danielsen skule
gnr 23 bnr 1 m.fl*

Reguleringsføresegner
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	8.10.15				
UDU		027/13	14.05.13		11/143
	06.01.16				

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert xx.xx.xx

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bustader frittliggjande småhus
 - b. Barnehage
 - c. Undervisning
 - d. Forsamlingslokale
 - e. Uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Fortau
 - c. Gangveg/gangareal
 - d. Anna veggrunn – teknisk
 - e. Anna veggrunn – grøntareal
 - f. Kollektivhaldeplass
 - g. Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Vegetasjonsskjerm
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg
5. Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Plassering av tiltak

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensene.
2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser når tiltaket ikkje kjem i konflikt med frisiktsona. Det same gjeld for mindre tiltak som innhegning mot veg, mindre støttemur, mindre terrengingrep mm. i samsvar med til ei kvar tid gjeldande saksforskrift.

§ 2.2 Dokumentasjon til søknad

1. Ved søknad om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder VVA-anlegg, kollektivhaldeplass, parkeringsplassar, sløkkjvatn, miljøstasjon, vegljøs, andre samordna tekniske installasjonar mm (straum, breiband, TV, telefon), skal følgjande vera vedlagt: Godkjent rammeplan for VA, dokumentasjon for sløkkjvatn, teknisk plan for offentlege vegar, lengdeprofil for veg, normalprofil, plan for etablering av veglys, nødvendige detaljteikningar for kryss, rundkjøringar, murar etc. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snitt-teikningar og tverrprofil.
2. Ved rammesøknad for bygg busetnad og anlegg skal det gjerast greie for korleis intensjonen med planen er ivareteke. Det skal det leggjast ved teikningar i plan, snitt og fasadar, profiler, og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningar, avkjørsler, og der det vert gjort greie for høgdeplassing og tilhøvet til nabobygg. For U05 skal det i tillegg skal det leggjast ved detaljert utomhusplan som viser sykkelparkering, interne vegar, materialbruk, eksisterande og framtidig terreng med høgdeplassingar, vegetasjon, eventuelle murar, trapper, rampar, gjerder, møblering, lyssetting, skilting, beplantning, ledelinjer, samt opparbeiding av uteopphaldsareal m.a. for leik etc.
3. Ved innsending av søknad saman med søknad om oppstart skal det føreliggje energivurdering, syne løysingar innanfor U05 med evt. trafokiosk og plassering av denne.
4. Ved innsending av rammesøknad skal tilkomst for utrykkingskøyrety synast. Tilkomsten skal ha

breidde på minimum 3,5 meter.

5. Ved innsending av rammesøknad skal renovasjonsløsning innanfor BKT01 vere vurdert og avklart, og all renovasjon i planområdet skal i utgangspunktet samlast innafør BKT01.
6. Ved innsending av søknad skal det liggje føre støyvurdering ihht. gjeldande støvforskrift, T 1442/2012. Før midlertidig bruksløyve til ny skule vert gjeve skal innandørs støy kartleggast. For støy skal retningsliner om støy i arealplanlegging, T 1442/2012 fylgjast. Plassering av eventuell støyskjerm skal visast i utomhusplan.
7. Ved søknad om igangsetting skal plan for handtering av overskuddsmassar liggje ved, jf. § 2.8.

§ 2.3 Utbyggingsavtale

1. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak. Dette når godkjent reguleringsplan med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, som til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l. 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 omhandle andre tilhøve i samsvar med plan- og bygningslova.

§ 2.4 Rekkjefølgje

1. Godkjent plan for handtering av overskuddsmassar, og detaljplanar godkjent av ansvarlege mynde, skal liggje føre før igangsetting av tiltak innafør planområdet.
2. Ved trong for sikringstiltak innafør planområdet, skal dette vera utført før igangsetting av byggjetiltaket.
3. Før igangsetting av byggjetiltak på U05, skal søknad om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. § 2.2.1. vera godkjent og igangsett.
4. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor U05 før det er gjeve bruksløyve for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innafør planområdet. Følgjande unntak gjeld likevel: o_KV01, o_FT09, o_FT10, Dette gjeld Køyrevegar. Før bruksløyve for ny skule på U05 kan gjevast skal følgjande infrastruktur vere opparbeidd:

Areal	Krav om opparbeiding
U05	o_KV04, KV07, PP02, o_KH01?, o_FT01, o_FT02, o_FT03, o_FT02, o_FT05, o_FT06, o_FT07, FT08, o_FT11 og f_G01.

5. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
6. Før bruksløyve for ny skule på U05 kan gjevast, skal uteopphaldsareal og sykkelparkering vere ferdig opparbeidd i tråd med utomhusplan innsendt ved søknad om rammeløyve.
7. Eventuell trong for støyskjerming skal vere ferdig tilrettelagt før midlertidig bruksløyve for ny skule kan gjevast.
8. Før bruksløyve til ny skule vert gjeve skal innandørs støy kartleggast, og retningsliner om støy i arealplanlegging T 1442/2012 skal fylgjast.

§ 2.5 Krav til utforming

1. Ny utbygging skal tilpassast eksisterande bygningar ~~nabobygg~~, terreng og landskap, og tilpasse seg eksisterande byggelinjer, takform og gesims- / mønchøgder. ~~følgje Meland kommune sine estetiske retningsliner.~~ i samsvar med kommuneplanen med føresegner. Undervisningsbygget med uteopphaldsareal skal ha god arkitektonisk utforming og materialbruk, og uteopphaldsareala skal tilretteleggast for rekreasjon og leik. Det skal minimum tilretteleggast høveleg ballplass, høveleg møblering med leikeapparat og tilplanting. Utomhusplanen skal vise at uteopphaldsareala ivaretar fastsette krav tilstorleik og kvalitet.
2. Det skal vurderast energireduserande tiltak, og leggast til rette for forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme.
3. Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og lyssetting ~~belysning~~.
4. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting.

5. Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld for tiltak innafor planområdet.
6. Ved oppføring av støttemur skal steinmur av god standard nyttast der plassen tillet det.
7. Meland kommune sin godkjente VA- norm skal leggjast til grunn ved utbygginga.
8. For PP02 skal minimum 5% av parkeringsplassene skal vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst med ein tilpassa trase.
9. Det skal i utomhusplan avsetjast areal for sykkelparkeringsplasser i samsvar med føresegnene til kommuneplanen, der minimum 170 plassar må opparbeidast. Desse skal tilretteleggjast godt i høve til tilkomst og skule. jf også § 2.2.2. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplasser som til ei kvar tid er opparbeida, bør vera overbygd med tak.
10. Utomhusplanen skal ivareta ein vegetasjonsskjerm langs o_KV1 på minimum 4 meter breidde.
11. Alle tiltak skal utførast i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 2.6 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn innafor planområdet, med unntak for BF01 og UA01. Leikearealet i UA01 skal vere til frileik, og her gjeld universell utforming berre for tilkomst og eventuelle gangveggar. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve. ~~og er knytt til tilkomst, leikeapparat og evt. gangveggar i UA01.~~
2. Bruksareal i bygningar med føremål undervisning og barnehage på bakkeplan i planområdet skal vere universelt utforma.

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd .

§ 2.8 Massedeponering og avfallshandtering

1. Overskotsmassar i utbyggingsområde skal så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg.
2. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal deponerast før igangsetting av arbeidet. Overskotsmassar frå tidligare dyrka jord og jordmassar, som er eigna til jordbruksproduksjon, skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jorddeponi lokalt. Det skal lagast plan for handtering av overskuddsmassar.
3. Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.
4. ~~Søppelhandtering knytt til etablerte tiltak skal skje ut frå dagens situasjon.~~
5. Søppelhandtering innafor planområdet for ny skule på U05 skal skje på avsett område BK01. Løysinga skal gje tilfredstillande tilkomst for renovasjonsbil utan å forstyrre utandørs aktivitetar knytt til skule eller barnehage.

§ 3 Krav til utforming av føremål og omsynssoner

§ 3.1 Bygg og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

1. Bustader frittliggjande småhus
 - Maksimal tomteutnytting for BF01 er BYA = 20%.
 - Maksimal mønehøgde for bygg på BF01 er kote 35,5.
2. Barnehage
 - Maksimal tomteutnytting for BH01 er BYA = 50%.
 - Maksimal mønehøgde for bygg på BH01 er kote 32,5.
3. Forsamlingslokale
 - Maksimal tomteutnytting er FL01 er BYA=60%.
 - Maksimal mønehøgde for bygg på FL01 er kote 34,5.

4. Undervisning

- Innafor U05 kan det byggjast nytt undervisningsbygg og opparbeidast uteopphaldsareal med sykkelparkering i samsvar utomhusplan. Det kan byggjast takoverbygg over sykkelparkering.
- Maksimal tomteutnytting for U05 er BYA = 50%.
- Maksimal mønehøgde for U05 er kote 32.
- Planeringshøgde for U05 er kote 20.
- Uteopphaldsareal for U05 skal detaljerast og dokumenterast ved innsending av rammesøknad.
- Uteopphaldsareal skal ha følgjande minimumskrav 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 og vere klimatisk skjerma.
 - Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
 - Arealet skal ha universell utforming i samsvar med gjeldande krav.

5. Uteopphaldsareal

- UA01 er knytt til eksisterande barnehage.
- UA01 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 annen aktivitet.
 - Areala skal ha gode soltilhøve og vere klimatisk skjerma.
 - Universell utforming skal vere knytt til tilkomst, leikeapparat og gangvegar.
- Det er ikkje tillate å etablere tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

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

1. Køyreveg

- Køyrevégane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i planen. Kryss og avkøyrslar er fastlagde i planen og skal ha frisktsoner i samsvar med vegnormalane. **Langs KV04 skal det etablerast veglys.**

2. Fortau

- Fortau skal etablerast i tilknytning til dei lokale vegane som vist i planen. Detaljutforming i samsvar vegnormalane. Alle fortau skal ha minimum bredde på 2,5 meter, bortsett frå fortau o_FT04 med ein bredde på 2 meter.

3. Gangveg

- f_G01 skal opparbeidast med ein bredde på 3 meter. Gangvegen **skal fungere som tilkomstveg til BF01 og skal vere køyrbar**. Vegen skal stengast ved regulert fysisk køyresperre **mellom illustrert avkøyrring og o_KV01**.

4. Anna veggrunn – tekniske anlegg

- Anna veggrunn for tekniske anlegg omfattar areal for snuplass. Anlegga skal opparbeidast i samsvar med planen og med ein detaljutforming i samsvar med vegnormalane.

5. Anna veggrunn – grøntareal

- Offentleg grunn som sikrar dei offentlege vegareala. Det er ikkje løyve til å gjere inngrep i desse areala som skadar eller endrar det offentlege vegarealet. Inngrep som vegskjeringar og fyllingar skal formast som ein del av veganlegget. Desse areala skal opparbeidast som grøntanlegg eller handsamast på annan taltalende måte. Høge vegskjeringar **eller murar** skal sikrast på **forsvarleg i samsvar med lovverket**.

6. Parkeringsplass
 - Parkeringsplassene skal ha fast dekke.
 - PP01 er parkeringsplass for BH01 og FL01.
 - PP02 er knytt til UA05 og skal opparbeidast med minst \geq 5% HC-plassar.
 - Sykkelparkering med minimum 170 50 plassar skal etablerast på høveleg stad innanfor U05, i samsvar med godkjent utomhusplan, etter godkjent rammeløyve.

§ 3.3 Grøntstruktur

1. Vegetasjonsskjerm
 - VSK01 er vegetasjonsskjerm langs etter fortau o_FT05 mellom fortau og PP02. VSK01 skal opparbeidast som eit skilje mellom parkeringsplass PP02 og fortau o_FT05, og tilplantast.

§ 3.4 Omsynssoner (pbl § 12-6)

1. Frisiktssone ved veg
 - I området med frisiktline langs veg, frisiktssone H140, skal det ved avkjørsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 3.5 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

1. Bestemmelsesområde #1 er gangveg tillat for kjøring til BF01.

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

1. Køyreveggar
 - Køyrevegane o_KV01, o_KV02, o_KV03, o_KV04 er offentlege.
 - Køyreveg f_KV05 er felles for 23/519, 23/17 og 23/142.
 - Køyreveg f_KV06 er felles for 23/1, 23/296, 23/337 og 23/505.
 - Køyreveg f_KV10 er felles for 23/29, 23/158, 23/182, 23/527, 23/528 og 23/546.
2. Fortau
 - Fortaua o_FT01, o_FT02, o_FT03, o_FT04, o_FT05, o_FT07, o_FT09, o_FT10 og o_FT11 er offentlege.
3. Gangveg/gangareal
 - Gangveg f_G01 er kjørbær fram til eigedom 23/337, og er felles for 23/1, 23/337, 23/296 og 23/505.
 - Gangveg f_G02 er felles for 23/142 og 23/519.
4. Anna veggrunn – teknisk
 - Anna veggrunn – teknisk f_AVT01 er felles for 23/505 og 23/296.
5. Anna veggrunn – grøntareal
 - Anna veggrunn – grøntareal o_AVG01– o_AVG10 er offentlege.
6. Kollektivhaldeplass
 - o_KH01 er offentlig kollektivhaldeplass.