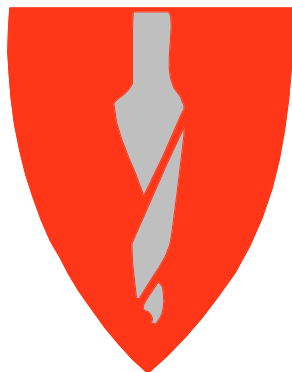


planID 1256 2011 0002  
arkivID 10/2055 og 14/2091

-----  
Ordfører



## Meland kommune

### Reguleringsplan (detalj)

*Bergotunet  
gnr 45 bnr 145 m.fl*

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

Utval	Utarbeidd	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU					10/2055
UDU					
UDU					
		07.05.2014			
UDU					14/2091
Kom.styre					

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:500, datert 30.04.2014.

### § 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)
  - a. Bustader (konsentrerte småhus)
  - b. Forretningar
  - c. Øvrige kommunaltekniske anlegg
  - d. Andre særskilt angitte bygnigar og anlegg
  - e. Uteopphaldsareal
  - f. Anna uteopphaldsareal
  - g. Leikeplass
  - h. Bustad/forretning/kontor
  - i. Bustad/tenesteyting
  - j. Forretning/kontor
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5 ledd nr 2)
  - a. Køyreveg
  - b. Fortau
  - c. Torg
  - d. Gatetun
  - e. Gangveg/gangareal
  - f. Annan veggrunn (tekniske anlegg)
  - g. Annan veggrunn (grøntareal)
  - h. Leskur
  - i. Trase for nærare angitt kollektivtransport
  - j. Kollektivhaldeplass
  - k. Parkeringsplassar
3. Omsynssoner (pbl § 12–6)
  - a. Frisiktsone veg
  - b. Trafikkstøy (gul sone)

## § 2 Fellesføresegner

### § 2.1 Byggjegrensar

1. Nye bygg skal plasserast innan for byggjegrensa. [Der det ikkje er byggjegrense gjeld føremålsgrensa.](#)
2. Tiltak nemnd i pbl § 29–4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggjegrensar.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
2. [Opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal søkjast samla, separat og satt i samanheng krava til universell utforming.](#)
3. Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
4. Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.
5. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
  - a. Støynivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav.
  - b. Ingen bustad skal ha høgare lydnivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA.
  - c. Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA.
6. Ved søknad om løyve til tiltak skal det føreliggje naudsynt brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak.

### § 2.3 Rekkjefølgje

1. Alle tiltak for offentlege vegar og avkjørsler innan for planområdet skal godkjennast av rette vegmynde.
2. Det skal utarbeidast byggtknisk plan for alle tiltak i tilknytning til FV564. Denne skal godkjennast av Statens vegvesen før arbeid med vegtiltaka startar.
3. Det skal utarbeidast og godkjennast samla VA-plan for planområdet før byggearbeidet/tiltak vert sett i gong. Planen skal som min. omhandle vassforsyning, avlaup, handtering av overvatn og uttak for brannslukking. Krav til utforming og dimensjonering mm. er gjeve i VA-norm for Meland kommune.
4. Før igangsetting(bruksløyve) av tiltak i områda F01, BK01 eller B/T01 skal:
  - Kryssløysingane mellom o\_FV564 og o\_KV04, samt o\_FV564 og o\_KV08 opparbeidast og ferdigstillast i tråd med plankart/byggtknisk plan
  - Opparbeiding eller endring og ferdigstilling av o\_KV06, o\_KV08, f\_KV09, o\_TK0, o\_FT01, o\_FT02, o\_FT03, o\_FT05, o\_KH01, o\_KH02 og o\_LE samt heving av køyrebane under bestemmelsesområde #1.
5. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for F01 skal i tillegg til pkt.4 følgjande vere opparbeidd:
  - f\_KV07, (f\_PP02), f\_PP03, f\_GT02, f\_T01, f\_ABB01 og f\_ØK01
6. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for BK01 og/eller B/T01 skal i tillegg til pkt.4 følgjande vere opparbeidd:
  - f\_KV07, f\_PP02, f\_G01, f\_G02, f\_ABB01, f\_ØK01, f\_UA01, f\_UA02, f\_UA03 og f\_LEIK01
7. Før utbygging kan finne stad skal tilfredsstillande skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.

### § 2.4 Krav til utforming

1. Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting.
2. Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Meland kommune sine estetiske retningslinjer.
3. Ved utarbeiding av byggplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

### § 2.5 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammetilating.
2. Alle offentlege område i planen skal utformast etter prinsipp om universell utforming.
3. Bruksareal i bygningar på bakkeplan i planområdet skal vera universelt utforma. Dette gjeld alt bruksareal i bustadar, samt areal som skal nyttast av kundar/brukarar av forretning og tenesteyting.

### § 2.6 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.
2. Arealet f\_ABB01 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.

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

### § 3.1 Bustader/Tenesteyting (BK01, B/T01)

1. Maksimal tomteutnytting for BK01 og B/T01 er BYA = 100%
2. Kvar bustadar skal ha opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per bueining.
3. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
4. Rom med støyfølsam bruk kan ikkje ha fasade som er utsett for støynivå over 55db utan at det vert gjennomført støytiltak og sikra tilfredsstillande ventilasjon.
5. Det skal opparbeidast 2 sykkel plassar per bustadeining.

### § 3.2 Bustad/Forretning/Kontor (B/F/KO1)

1. Maks. tomteutnytting for B/F/KO1 er BYA = 90% %.
2. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.

### § 3.3 Forretning/Kontor (F01, F/K01)

1. Maks. tomteutnytting for F01 er BYA = 100% og 90% for F/K0. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
2. Det skal opparbeidast 5 sykkelparkeringsplassar for forretningsarealet F01.

### § 3.4 Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (f\_ABB01, o\_ØK01)

3. Arealet f\_ABB01 er felles for BK01, B/T01 og F1, og skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.
4. Arealet f\_ABB01 skal opparbeidast med fast overflate og vera dimensjonert for tilstrekkeleg akseltrykk frå renovasjonsbil, mini.10 t.
5. Arealet o\_ØK01 er areal avsett til trafostasjon.

### § 3.5 Leikeplass

1. Det skal setjas av min. 25m<sup>2</sup> areal per bustadeining til leikeplass. Leikeplass LEIK01, er felles og sett av for bustadane innanfor planområdet. Leikeplass LEIK01 skal vera universelt utforma. Areal avsett til leik skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare. **Leikeområde (f\_LEIK01) skal vere ferdig opparbeidd med leikestativ før det vert gjeve bruksløyve for BK01 og/eller B/T01.**

### § 3.6 Uteopphaldsareal

1. Uteopphaldsareal f\_UA01 er felles for BK0.
2. Det skal vere min. 70m<sup>2</sup> uteopphalds- og leikeareal per bustadeining
3. Areal avsett til leik og uteopphald skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
4. Det er ikkje tillate til å etablere tiltak innan for uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området
5. **Område for uteopphald (f\_UA01, f\_UA02, f\_UA03) skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av til dømes leikestativ eller benk.**

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5 ledd nr 2)

### § 4.1 Køyreveg

1. o\_KV01 er eksisterande fylkesveg FV564 og er offentleg.
2. f\_KV02 er felles og gjev tilkomst til 45/58 og 45/117.
3. o\_KV03 er offentleg veg frå Stekkevegen.
4. o\_KV04 (Stekkevikvegen) er offentleg.
5. KV05 er privat og gjev tilkomst til 45/18.
6. o\_KV06 er offentleg og del av kollektivanlegg og tilkomstveg.
7. f\_KV07 er felles tilkomstveg til F01, B/T01 og BK01.
8. o\_KV08 er offentleg og gjev tilkomst til eigedomane langs Skintveitvegen.
9. f\_KV09 er felles for F/K01 og eigedomane med tilkomst frå Rosslandsvegen.

### § 4.2 Fortau

1. o\_FT01–o\_FT05 er offentleg fortau.
2. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

### § 4.3 Torg

1. f\_T01 er felles torg for F01, B/T01 og BK01.

### § 4.4 Gatetun

1. o\_GT01 er offentleg gatetun.
2. f\_GT02 er felles for eigedomane 45/157 og 45/158.

### § 4.5 Gangveg/gangareal

1. f\_G01 og f\_G02 er felles gangareal for BK01 og B/T01.
2. Gangvegar skal utformast slik at det er universell tilgjenge til alle bygg, parkeringsplassar og leikeområde i planområdet.

#### § 4.6 Annan veggrunn – tekniske anlegg

1. o\_AVT1–o\_AVT2 er areal i tilknytning til bru.

#### § 4.7 Annan veggrunn – grønt areal

1. o\_AVG01–f\_AVG15 er offentlig.
2. AVG16 er privat.
3. Eventuelle fyllingar på o\_AVG01–o\_AVG15 og AVG16 skal dekkjast med jord og tilplantast.

#### § 4.8 Leskur

1. o\_LE er areal avsett til leskur.

#### § 4.9 Trase for nærare angitt kollektivtransport

1. o\_TK01 er offentlig
2. o\_TK01 skal berre nyttast av kollektivtrafikk

#### § 4.10 Kollektivhaldeplass

1. o\_KH01 og o\_KH02 er offentlig busshaldeplass.

#### § 4.11 Parkeringsplass

1. o\_PP01 er offentlig.
2. f\_PP02 og f\_PP03 er felles for BK01, B/T01 og F01.
3. Sykkelparkering på f\_PP03 skal vere skjerma for vind, nedbør og vere best mogleg sikra mot tjuveri.

### § 5 Omsynssone (pbl § 12–6, jf § 11–8a)

#### § 5.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og veg (frisiktsone H140) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan.

#### § 5.2 Gul sone – trafikkstøy

1. Bustadar og uteopphaldsareal som ligg innanfor gul støysone må særleg vurderast i høve til skjerming frå støy.

### § 6 Bestemmelsesområde (pbl § 12–7 punkt 7)

#### § 6.1 Krav til utforming

1. Bestemmelsesområde #1, #2 syner vegareal som skal vere gjennomgåande fortau. Detaljplan skal utarbeidast eller godkjennast av Statens Vegvesen.