

Plan-id 1256 2015 0005
ArkivID

Ordfører



MELAND KOMMUNE

Reguleringsplan

MJÅTVEITSTØ, GNR 22, BNR 13 m. fl.

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova)

Utval	Utarbeid	Revidert	Sak	Godkjend	ArkivID
<i>UDU</i>	<i>05.04.2017</i>	<i>18.08.2017</i>	<i>34/2017</i>	<i>25.04.2017</i>	<i>15/2754</i>
<i>UDU</i>	<i>05.04.2017</i>	<i>09.11.2017</i>			<i>15/2754</i>
<i>KS</i>	<i>05.04.2017</i>				<i>15/2754</i>

§ 1. **GENERELT**

1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1 : 500, datert 25.08.2017

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging (BFS)
Konsentrert småhusutbygging (BKS)
Bustad – blokker (BBB)
Leikeplass
Øvrige kommunaltekniske anlegg

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg
Veg
Gang- og sykkelveg
Anna veggrunn – grøntareal

*Grønstruktur
PBL §12-5 pkt 3*

Friområde

*Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:
PBL §12-5 pkt 5*

LNFR-område

*Omsynssone
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone
Bevaring kulturmiljø

§ 2. **FELLES FØRESEGNER**

2.1 **Byggjegrenser**

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turveggar/stiar kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Mindre justeringar av byggegrenser er tillat og må godkjennast av Meland kommune ved rammesøknad.
- 2.1.2 Der byggjegrense ikkje viser i plankartet er byggegrensa samanfallande med føremåls-grensa.

2.2 **Dokumentasjon til rammesøknad**

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad for felta BBB1 og BKS1 – 3 skal det leggjast ved situasjonsplan for dei ulike byggeområda med løysing for utomhus, felles leikeareal og minste uteopphaldsareal, universell tilgjenge, avkjørsel, parkering, snumoglegheit, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til omgjevnader, murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerder og handtering av vatn og avlaup i høve overordna utomhusplan.

2.3 **Automatisk freda kulturminne**

Tiltakshavar har aktsomheits - og meldeplikt, jf. lov om kulturminne av 1976, §8, 2.ledd, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast om tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og seomgjevnader.

2.4 **Rekkjefølgekrav**

- 2.4.1 Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.4.2 Veg f_SV1 - 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.4.3 Felles leikeplass f_BLK1 - 3 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.
- 2.4.4 Gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.
- 2.4.5 Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstades og dokumentarast før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.

2.5 Utbyggingsavtale

- 2.5.1 Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbyggar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Krav til gatelys, trafikktryggleikstiltak m.m skal drøftast i utbyggingsavtalen.

2.6 Terrenghandsaming

- 2.6.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 2.6.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.
- 2.6.3 Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogeleg nyttast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Det skal utarbeidast plan som syner kvar overskotsmasse skal plasserast før/saman søknad om rammeløyve.
- 2.6.4 Overskotsmassar frå eventuelt tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende mottak lokalt.
- 2.6.5 Plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor BBB1 og BKS1 - 3 i planområdet.

2.7 Estetikk

- 2.7.1 Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og ha ein heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.

2.8 Universell utforming

- 2.8.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Min. 50% av bueiningar i BBB1 og BKS1 - 3 skal vere 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.

2.9 Energi

- 2.9.1 Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det vurderast tilrettelegging for alternativ energi. Alternativ energi er blant anna: biobrensel, varmepumper, jordvarme, bruk av solenergi.

2.10 Utfyllande planer/dokumentasjon

- 2.10.1 VA-rammeplan, dat. 06.01.2017 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.

- 2.10.2 Illustrasjonsplan, sist revidert 28.08.2017, er retningsgjevande for plassering av bygg, parkering, leik-og uteopphaldsareal. Mindre tilpassing av høgder på vegar, fortau, gatetun, parkering og leikeplassar kan gjennomførast. Dette under føresetnad av omsyn til god samanheng mellom tilstøytande område.

§ 3. BYGNINGAR OG ANLEGG pbl §12-5 nr 1

3.1 Eksisterande frittliggande eine,- og tomannsbustader, BFS1 – 4.

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. eine- og tomannsbustadeiningar.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 BFS2 er felt for tomannsbustad og påført utnyttingsgrad i plankart gjeld for kvar einskilde tomt. Vertikaldelt tomannsbustad kan førast opp i skille, regulert tomtegrense.
- 3.1.4 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining.

3.2 Bustader - blokk, BBB1.

- 3.2.1 **BBB1** - det kan førast opp 1 seksmannsbustad. Denne skal oppførast i to etasjar utan loft og kan ha parkeringskjellar. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. Det kan likevel ikkje byggjast høgare enn 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.2 Det skal vere 1,5 parkeringsplassar og minimum 0,5 sykkelplassar pr. bueining i felt BBB1.

3.3 Konsentrert småhusutbygging, BKS1 – 3.

- 3.3.1 **BKS1** - det kan førast opp 1 firemannsbustad. Denne skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.
- 3.3.2 **BKS2 og 3** - det kan førast opp 2 tremannsmannsbustader på BKS2 og BKS3. Tremannsbustader skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. I sørvestleg del av BKS3 kan det etablerast overbygg på 2,4 x 3 m for avlaupspumpeastasjon. Det skal ha komplett sanitæranlegg og driftsfunksjonere i samsvar med kommunale retningslinjer.
- 3.3.3 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining i BKS1 - 3.

3.4 Felles for konsentrert utbygging

- 3.4.1 Det skal vere minimum 50 m² MUA pr. bustadeining.
- 3.4.2 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- 3.4.3 Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i bruksareal, BRA.

- 3.4.4 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
- 3.4.5 Andre tiltak enn bygningar, til dømes planering, støttemur og liknande, kan gjennomførast/førast opp utanfor byggjegransar.
- 3.4.6 Uteareal i BBB1 og BKS1 – 3 skal sikrast ei tiltalende og føremålstenleg form og vere lett tilgjengeleg frå bustaden. Dei skal også ha gode sol- og lokalklimatiske tilhøve.

3.5 Leikeplass, f_BLK1 – 3.

- 3.5.1 f_BLK1 og 2 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Området skal driftast og vere felles for tilhøyrande bustader innan planområdet.
- 3.5.2 f_BLK1 skal opparbeidast med sitteplassar/benk, sandleikeplass og leikeapparat for tilfredstille krav for nærleikeplass i tabell, 1.6.12 i kommuneplan (KP 2015 - 2026).
- 3.5.3 Leikeområda f_BLK3 skal i hovudsak nyttast som naturleikeplass. Området skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustadområde, men skal oppretthalde karakteren av naturområde. Arealet skal etablerast med element som sittebenk, klatretau og klatrenett.
Bratte skrentar mot tilgrensande areal må sikrast med gjerde.
- 3.5.4 Naturleg vegetasjon, spesielle treklynger, utsiktspunkt og verdifull vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad.
- 3.5.5 Ved innsending av byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for leikeareala.
- 3.5.6 Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp for tilgjenge for alle.

3.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT1 - 2

- 3.6.1 Oppstillingsplass, f_BKT1, for buss og postkasser er felles for felta BBB1 og BKS1 – 3 og skal vera ferdig opparbeidd samtidig med køyreveg f_SV3.

§ 4. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl §12-5 nr 2

4.1 Veg

- 4.1.1 **Mjåtveitmarka og Mjåtveitstø er tilkomstvegar for bustader innan planområdet.**
- 4.1.2 Veg o_Veg2 og o_SKV1 er offentleg køyreveg.
- 4.1.3 Veg f_SV2 er felles for BBB1, BKS1 – 3 og BFS2 – 4.
- 4.1.4 Veg f_SV3 er felles for BBB1 og BKS1 – 3 og skal ha fartsdemperende tiltak.
- 4.1.5 Veg f_SV5 er felles tilkomstveg til BFS2 - 4.
- 4.1.6 Vegbredder er vist på plankart.

4.2 Gangveg

- 4.2.1 Gangveg o_SGS2 er offentlig gangveg.
- 4.2.2 Gangveg f_SGS1 er felles gangveg for BBB1 og BKS1 - 3.
- 4.2.3 Gangveg f_SGS3 og f_SGS4 er felles gangveg for BBB1, BKS1 – 3 og BFS1 - 4.

4.3 Anna veggrunn grøntareal

- 4.3.1 AVG kan nyttast til grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering. Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til. Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 5. GRØNSTRUKTUR *pbl §12-5 nr 3*

5.1 Friområde

Friområde skal vera ålment tilgjengeleg og kan nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast.

§ 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL *pbl §12-5 nr 5*

- 6.1 LNFR-område er areal for naudsynt tiltak for landbruks-, natur og friluftsføremål.

§ 7. OMSYNSSONER *pbl §12-6, jf. pbl § 11-8*

7.1 Frisiktsone, H140

Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til tryggleikssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

7.2 Bevaring kulturmiljø, 570

Eksisterande steingardar innan omsynssona skal bevarast.