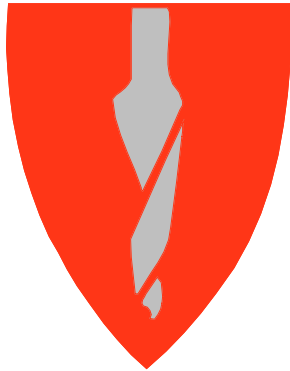


planID 1256 20170001
arkivID xx/yy

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan

RYLAND

GNR. 43, BNR. 4, 26, M.FL.

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A1), datert 14.08.2018.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12–5, nr 1)
 - a. Bustader – frittliggjande (BFS)
 - b. Bustader – konsentrerte (BKS)
 - c. Bustader – blokkar (BBB)
 - d. Fritidsbustader – frittliggjande (BFF)
 - e. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
 - f. Uteopphaldsareal (BUT)
 - g. Leikeplass (BLK)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, nr 2)
 - a. Veg (SV)
 - b. Køyreveg (SKV)
 - c. Fortau (SF)
 - d. Gang-/sykkelveg (SGS)
 - e. Gangveg/gangareal (SGG)
 - f. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
 - g. Parkeringsplassar (SPP)
 - h. Kombinert føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)
3. Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr 3)
 - a. Naturområde (GN)
 - b. Turveg (GT)
 - c. Friområde (GN)
 - d. Vegetasjonsskjerm (GV)
4. Landbruk –, natur- og friluftsføremål (pbl § 12–5, nr 5)
 - a. Jordbruk (LJO)
 - b. Naturføremål av LNFR (LNA)
5. Omsynssoner (pbl § 12–6)
 - a. Frisiktsone veg (H140)
 - b. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar (H370)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29–4 b, som frittliggjande garasje, uthus, og liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/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. Der byggegrense ikkje viser i plankartet er byggegrensa samanfallande med føremåls-grensa.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad for felte BKS1–BKS12, BFS1–BFS6 og BBB skal det leggjast ved situasjonsplan for dei ulike byggeområda med løysing for utomhus, felles leikeareal og minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkøyrse, parkering, vendeareal, 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 Krav til utforming

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.

§ 2.4 Universell utforming

1. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Min. 50 % av nye bueiningar 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.

§ 2.5 Terrenghandsaming

1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal rundast av og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til med stadeigen vegetasjon der dette er hensiktsmessig. Eksisterande tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
2. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det er ikkje tillat å setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknaden av muren.
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.
4. Plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innanfor BFS1, BFS7, BFS8, BFS9, BKS3, BKS7, BKS8, BKS9 og BBB i planområdet.
5. Overskotsmassar i planområdet frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal i planområdet eller leverast til eit lokalt jordmassemottak.

§ 2.6 Forureina grunn

1. I forbindelse med byggesaka skal grunnforholda innanfor føresegnsområde #1 undersøkast for forureining. Dersom det blir gjort funn, skal nødvendige tiltak gjennomførast før igangsetjingsløyve /rammeløyve kan innvilgast.

§ 2.7 Vann- og avløp

1. Ved innsending av rammesøknad skal det føreligge ei VA-rammeplan.

§ 2.8 Uteopphaldsareal (MUA)

1. For bustadar – frittliggjande (BFS)
 - a. Skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet minimum 50 m².
 - b. Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m², skal i tillegg min. 150 m² setjast av til felles sandleikeplass.
2. For bustadar – konsentrerte (BKS)
 - a. Skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 50 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal på minimum 50 m² pr. bueining.
 - b. Uteopphaldsareal på carport inngår i privat uteopphaldsareal MUA.
 - c. Leikeareal, jf. § 2.8, inngår i felles uteopphaldsareal MUA.

3. For bustadar – blokkar (BBB)
 - a. Skal det totalt setjast av uteopphaldsareal på minimum 100 m² pr. bueining.
 - b. Kvar eining skal minimum ha 15 m² privat uteopphaldsareal. Dette arealet kan vera på bakkeplan, balkong, etc.
 - c. Leikeareal, jf. § 2.8, inngår i felles uteopphaldsareal MUA.

§ 2.9 Leikeareal

1. Sandleikeplass
 - a. Det skal etablerast ein sandleikeplass per 24 bueining.
 - b. Storleik skal vera minimum 150 m².
 - c. Leikeplassen skal vera utstyrt med sandkasse, minimum 2 leikereiskap og bord/benk.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 50 meter frå bueining.
 - e. Det meste av arealet skal vera flatt.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.
2. Nærleikeplass
 - a. Det skal etablerast ein per 15–150 bueiningar.
 - b. Storleik skal vera minimum 500 m².
 - c. Leikeplassen skal vera utstyrt med minimum 2 leikereiskap, bord/benker, og skal ha vegetasjon, naturterreng og sand/asfalt.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 150 meter frå bueining.
 - e. Minimum 50 % av arealet skal vera flatt.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

§ 2.10 Parkering

1. For bustadar – frittliggjande (BFS)
 - a. Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
2. For bustadar – konsentrerte (BKS)
 - a. Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
3. For bustadar – konsentrerte blokkar (BBB)
 - a. Skal det vere 1,5–2 bilparkeringsplassar per eining. Av talet plassar skal min. 5 % vere utforma og reservert rørslehemma.
 - b. Skal det vere minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar per eining.

§ 2.11 Nettstasjonar

1. Kan settast opp innanfor areal som er avsett til føremål under bygg og anlegg.
2. Skal plasserast minimum 3 meter frå vegkant og ikkje til hinder for fri sikt til veg.
3. Størrelsen kan vere inntil 15 m².
4. Kan etablerast i eigne rom. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon m.m.
5. Må stå minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.

§ 2.12 Rekkjefølgje

1. Gang- og sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2, samt krysspunkt mellom o_SF1 og o_SGS1 skal vere ferdigstillt før det kan innvilgast igangsetjingsløyve for nye tiltak i delfelta BKS2–BKS8 og BFS8–BFS9.
2. Gang- og sykkelveg o_SGS1–o_SGS2 og fortau o_SF1–o_SF3 skal vere ferdigstillt før det kan innvilgast igangsetjingsløyve for nye tiltak i delfelta BBB, BFS1–BFS6 og BKS1.
3. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felte BBB, BFS1–9 og BKS1–8 skal følgjande vera opparbeida:
 - a. Tilstrekkeleg renovasjonsløyving.
 - b. Leike- og uteopphaldsareal (MUA) jf. § 2.7 og § 2.8.
 - c. Parkeringsplassar jf. § 2.9.
 - d. Naudsynt kapasitet på skule/barnehage skal dokumenterast.
4. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BBB og skal følgjande vera opparbeida:

- a. Køyreveg f_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF5 og anna veggrunn fram til avkøyrseil til BBB.
 - b. Leikeplass f_BLK5.
5. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BKS2, BKS3 og BKS4 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Veg f_SV8 og kombinert areal for samferdselanlegg f_SKF3.
 - b. fortau o_SF7 med tilhøyrande anna veggrunn.
 - c. Leikeplass f_BLK6.
6. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BKS5 og BKS6 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Veg f_SV7 og kombinert areal for samferdselanlegg f_SKF4.
 - b. fortau f_SF7 og f_SF8 med tilhøyrande anna veggrunn.
 - c. Leikeplass f_BLK7.
7. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BKS7 og BKS8 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Veg f_SV6 og kombinert areal for samferdselanlegg f_SKF5.
 - b. fortau f_SF7, f_SF8, f_SF9 og f_SF10 med tilhøyrande anna veggrunn.
8. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felta BFS3, BFS6 og BFS5 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Køyreveg f_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF05–06 og anna veggrunn fram til avkøyrseil ved f_SV3.
 - b. Veg f_SV3 med tilhøyrande anna veggrunn.
 - c. Leikeplass f_BLK2.
9. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BFS4 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Køyreveg f_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF05–06 og anna veggrunn fram til avkøyrseil ved f_SV5.
 - b. Veg f_SV5 med tilhøyrande anna veggrunn.
 - c. Gangveg/gangareal f_SGG1 og f_SGG4.
10. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felta BFS1 og BFS2 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Køyreveg f_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF05–06 og anna veggrunn fram til avkøyrseil ved f_SV4.
 - b. Veg f_SV4 med tilhøyrande anna veggrunn.
 - c. Leikeplass f_BLK4.
11. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BKS1 skal følgjande vera opparbeida:
- a. Køyreveg f_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF05–06 og anna veggrunn.
 - b. Leikeplass f_BLK3.
12. Samstundes som ein fjernar dagens tilkomst til BFS7, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til BFS7 via f_SKV2.
13. Samstundes som ein fjernar dagens tilkomst til BFF, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til BFF via f_SKV2.
14. Samstundes som BKS11 og SV10 vert etablert, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til BFF02, via SV10.

§ 3.1 Felles arealføremål

1. Eigartilhøve for øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
 - a. F_BKT1 er felles for BKS2–8 og BFS8–9.
 - b. F_BKT2 er felles for BKS1, BFS1–BFS6 og BBB.
2. Eigartilhøve for uteopphaldsareal (BUT)
 - a. F_BUT1 er felles for BFS3–6 og BBB.
 - b. F_BUT2 er felles for BKS1–2 og BKS1.
3. Eigartilhøve for leikeplassar (BLK)
 - a. F_BLK01 er felles for BKS01–02.
 - b. F_BLK02 er felles for BKS03–04.
 - c. F_BLK03 er felles for BKS05–06 og BBB01–02.
4. Eigartilhøve for vegar (SV) med tilhøyrande anna veggrunn
 - a. F_SV01 er felles for BKS01–02.
 - b. F_SV03 er felles for BKS03–04.
 - c. F_SV05 er felles for BKS05–06.
 - d. F_SV09 er felles for BKS10–12.
 - e. F_SV10 er felles for BKS11 og BFF02.
 - f. F_SV11 er felles for BKS08 og LNA03.
5. Eigartilhøve for køyrevegar (SKV) med tilhøyrande fortau, kombinerte føremål og anna veggrunn
 - a. F_SKV01 er felles for BFS01–02, BKS01–12, BBB01–02, LNA03 og BFF02.
 - b. F_SKV02 er felles for BKS05–06 og BBB01–02.

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

§ 3.1 Bustader – frittliggjande (BFS)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankart.
2. På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustadar.
3. Største gesimshøgde er 8,0 meter og største mønehøgde er 9,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
4. Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).
5. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje.
6. SEFRAK-registeret ruin Innanfor BFS3 skal ved detaljplanlegging vurderast om bevaring er mogeleg.
7. Eksisterande avkøyrsl frå o_SKV3 til BFS7 skal stengjast. Ny avkøyrsl skal etablerast ut til f_SKF2. Avkøyrslspil til BFS7 er veiledande, og ny avkøyrsl kan etablerast opptil 20 meter aust frå denne.

§ 3.2 Bustader – konsentrerte (BKS)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
2. På areala skal det etablerast rekkjehus eller konsentrerte småhus.
3. Største gesimshøgde er 9,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
4. Innanfor BKS1 kan det etablerast maksimalt 24 bueiningar.
5. Innanfor BKS2 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
6. Innanfor BKS3 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
7. Innanfor BKS4 kan det etablerast maksimalt 3 bueiningar.
8. Innanfor BKS5 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
9. Innanfor BKS6 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
10. Innanfor BKS7 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
11. Innanfor BKS8 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
12. Innanfor BKS9 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
13. Innanfor bustadfelta skal det etablerast felles leik- og uteopphaldsareal.

§ 3.3 Bustader – blokkar (BBB)

1. Det skal oppførast ein blokk i felt BBB.
2. Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
3. Bygg innanfor BBB kan innehalde maksimalt 8 bueiningar.
4. Bygg innanfor BBB skal etablerast med maksimalt 3 etasjar, der 2 etasjar er for bustad, og kjellaretasje er for parkeringsplassar, teknisk rom, bodar eller lignande.

§ 3.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

1. Areal skal nyttast til avfallshandtering.

§ 3.6 Uteopphaldsareal (BUT)

1. Det skal leggjast til rette for tilkomst til areala for gåande.
2. Terreng og vegetasjon på f_BUT1 og f_BUT2 skal i størst mogleg grad beholdast. Det er tillat å gjera mindre terrengtilpassingar for å heve kvaliteten på infrastruktur og bustadareal.

3.7 Leikeplass (BLK)

1. Det skal leggjast til rette for ein god tilkomst til areala for gåande.
2. F_BLK01, f_BLK02 skal opparbeidast i samsvar med § 2.8.1.
3. F_BLK03 og BLK04 skal opparbeidast i samsvar med § 2.8.1 og § 2.8.2.

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

§ 4.1 Veg (SV)

1. Skal ha fast dekke.

§ 4.2 Køyreveg (SKV)

1. Skal asfalterast
2. f_SKV01 og f_SKV02 skal vere dimensjonert for lastebil.

§ 4.3 Fortau (SF)

1. Skal asfalterast.

§ 4.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

1. SGG skal ha fast dekke.

§ 4.5 Gangveg / gangareal (SGG)

2. SGG skal ha fast dekke.

§ 4.6 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

1. Areal langs veg og fortau skal i størst mogleg grad plantast til med stadeigen vegetasjon.

§ 4.7 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)

1. F_SKF4 skal vere dimensjonert for renovasjonskøyretøy.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (pbl § 12–6, nr 5)

§ 5.1 Jordbruk

1. LJo er eksisterande jordbruksareal som skal bevarast.

§ 5.2 LNF-områder

1. LNA skal i størst mogleg grad haldast urørt. Mindre og naudsynte tilpassingar mot bygd areal er tillate.
2. Det er tillate å etablere enkle gruslagte stiar og andre mindre tiltak for rekreasjon innføre areala avsett til LNA.

§ 6 Omsynssoner (pbl § 12–6 jf. § 11–8)

§ 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11–8a)

1. Frisiktsone ved veg (H140)
 - a. Innføre sonene skal det ikkje vere sikthindringar 0,5 m over tilstøytane vegars nivå.
2. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar) (H370)
 - a. Innanfor sonene skal det ikkje leggjast til rette for varig opphald.
 - b. Eksisterande sluttunkt for kabel, samt eksisterande nettstasjon, er planlagt flytta i samanheng med at vegareal vert etablert. Ny plassering, og eventuell justering av kabeltrasé, skal avklarast med BKK.
 - c. Ved endring av kabeltrasé, jf. § 6.1.3 b), skal det ikkje leggjast til rette for varig opphald nærmare enn 8 meter til kabeltrasé.
3. Omsynsone landbruk (H510)
 - a. Innanfor sona skal det ikkje etablerast tiltak som ikkje er tilknytt jordbruk.

§ 7 FØRESEGNOMRÅDE (pbl § 12–6 jf. § 11–8)

1. Innanfor føresegnområde #1 skal grunnforholda undersøkast for forureining før igangsetjing av tiltak.