

planID 1256 20xx yyyy

arkivID w/gggg

Ordfører

Lindås kommune

Reguleringsplan

Tittel

gnr xx bnr yy m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
PMU					
PMU					
Kom.styre					

§ 1 Generelt

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

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - a. Uteopphaldsareal
 - b. Bustad/forretning
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Fortau
 - c. Gangveg
 - d. Annan veggrunn
 - e. Kollektivhaldeplass
 - f. Parkeringsplassar
3. Landbruk -, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - a. Landbruk
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innan for byggegrensa
2. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
2. Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
3. Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.
4. 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 lydnivåframfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA
 - c. Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA
5. Ved søknad om løyve til tiltak skal det føreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak

§ 2.3 Rekkjefølgje

1. Uteopphaldsområde f-UA01, skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av leikestativ før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.
2. Alle tiltak for offentlege vegar og krysset f-KV05 innan for planområdet skal godkjennast av Statens vegvesen.
3. Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før det ligg føre godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvatnsystem, samt uttak for brannslukking.
4. FV247 skal opprustast gjennom heile planområdet før bruksløyve kan gjevast.
5. Kryss til bustad/forretningsområdet skal stette krav i Handbok 017.
6. Gangvegane o_G01 – o_G06 skal vere opparbeidd før mellombels bruksløyve for bustadar og forretning kan gjevast.
7. Fortau o_FT01 – o_FT03 må vere opparbeidd før mellombels bruksløyve for f_B/F01 kan gjevast.
8. Parkeringsplassar f_PP01 – f_PP04 må vere opparbeidd før ferdigattest for f_B/F01 kan gjevast.
9. Før utbygging kan finne stad skal tilfredsstillande skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.

§ 2.4 Krav til utforming

1. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting.

§ 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 rammeløyve.
2. Bruksareal i bygningar på bakkeplan i planområdet skal vere universelt uforma. Dette gjeld alt bruksareal i bustadar, samt areal som skal nyttast av kundar/brukarar av forretning og tenesteyting.

§2.6 Automatisk freda kulturminne

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

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

§ 3.1 Uteopphaldsareal

1. Uteopphaldsareal f-UA01 er felles for f_B/F01.
2. Det skal vere minimum 70m² uteopphalds- og lekeareal 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 tillete til å etablere tiltak innan for uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

§ 3.2 Bustad/Forretning

1. Maksimal tomteutnytting for f_B/F01 er BYA = 100 %.
2. Maksimal mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.

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

§ 4.1 Køyreveg

1. o_KV01 er offentleg og eksisterande FV564 (Rosslandsvegen)
2. o_KV02 er offentleg og eksisterande FV247 (Melandsvegen) og gjev tilkomst til planområdet og fungerer som kryss mellom FV 247 og 564.
3. o_KV03 er offentleg og eksisterande veg – Holmeknappen – til bustadfeltet sør for Rosslandsvegen.
4. o_KV04 er eksisterande offentleg veg – Hoplandsvegen – og gjev tilkomst til gnr 10 bnr 14.
5. f_KV05 er eksisterande felles køyreveg og gjev tilkomst til f_B/F01.
6. f_KV06 er eksisterande felles køyreveg og gjev tilkomst til gnr 10 bnr 228.

§ 4.2 Fortau

1. Fortau o_FT01 er offentleg fortau langs fylkesveg 564.
2. Fortau o_FT02 og o_FT03 er offentleg fortau langs fylkesveg 247.
3. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

§ 4.3 Gangveg

1. Gangveg f_G01 – o_G06 er gangvegar for planområdet.
2. o_G01 er offentleg og knytt til o_FT01, f_G02 og o_G06.
3. f_G02 er knytt til o_G01 og er del av vegen til skulen.
4. o_G03 er offentleg og knytt til og o_G06.
5. o_G04 er offentleg og knytt til o_FT02 og er snarveg til o_KH02.
6. f_G05 er gangareal rundt f_B/F01.
7. o_G06 er offentleg undergang og knytt til o_FT01 og o_G03.
8. Gangvegar (bortsett frå o_G04) skal utformast slik at det er universell tilgjenge til alle bygg, parkeringsplassar og uteopphaldsområde i planområdet.

§ 4.4 Annan veggrunn – grønt areal

1. o_AVG01 – f_AVG06 er fyllingar og skjeringar langs etter vegsystemet innan for planområdet.
2. o_AVG01 – o_AVG02 er offentlege.
3. f_AVG03 – f_AVG06 er private.
4. Eventuelle fyllingar på o_AVG01 – f_AVG06 skal dekkjast til med jord og tilplantast.

§ 4.5 Kollektivhaldeplass

1. o_KH01 og o_KH02 er offentlege busshaldeplassar.

§ 4.6 Parkeringsplass

1. f_PP1 er felles parkeringsplass for daglegvareforretninga med totalt 49 parkeringsplassar. 5 av desse er dimensjonert og sett av for rørslehemma.
2. f_PP02 er felles parkering for tilsette og besøkande til kontor/forretning med totalt 14 parkeringsplassar. 1 av parkeringsplassane er dimensjonert og sett av for rørslehemma.
3. f_PP03 og f_PP04 er parkeringsplass for bustadene. Det er sett av 1,5 plass per eining noko som gjev 8 plassar.
4. Sykkelparkering skal setjast av i f_PP01.

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

1. Område f_LNFR01 – f_LNFR03 er siktsonar.

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

§ 6.1 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.