

MELAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 4 BNR.5 M.FL. BEITINGEN

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser slik vedlagt plankart dat. 28.08.97 viser. Planområdet er tidlegare underlagt regulering, jfr. stadfest plan av 26.10.88.
- 1.2 Det kan ikkje etablerast servituttar eller avtalar i strid med reguleringsplanen eller desse føresegnene.
- 1.3 Arealet innafor området er regulert til følgjande formål

PBL. § 25.1 BYGGJEOMRÅDE

- Område for bustader
- Område for fritidshus
- Område for naust

PBL. § 25.2 LANDBRUKSOMRÅDE

- Område for jord og skogbruk

PBL. § 25.3 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- Område for køyreveg

PBL. § 25.4 OFFENTLEG FRIOMRÅDE

- Naturområde mot strandlinje
- Offentleg friområde i sjø/ badeplass

PBL. § 25.6 SPESIALOMRÅDE

- Område for marina

PBL. § 25.7 FELLESOMRÅDE

- Område for felles atkomst / parkering
- Område for leik/ aktivitet

§ 2 BYGGJEOMRÅDE

2.1 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER

Området skal nyttast til einebustader med max . utnyttingsgrad BYA = 25 %
Max byggjehøgde er sett til 9,0 m målt frå terrenklinje ved veggiv til mønekam.
Innafor same gruppe, rekke, skal bygningane ha ei einsarta takform og med ein samstemt farge på fasadar og listverk. Tilsvarande krav er sett til anna materialbruk.

REGULERINGSFØRESEGNER

2.2 Før utbygging skal det utarbeidast bebyggelsesplan etter pbl. § 28-2. Planen skal fastsette/ vise;

- bygningane si plassering og innbyrdes bygningshøgd.
- utforming av leikeplassar og andre fellesareal samt tilkomst til tomtene.
- krav til bygningsform, materialbruk og fargeval.
- krav til forstøttningsmurar og gjerdelinjer

2.3 Innafor kvar av tomtene kan det førast opp ei (1) garasje med max . grunnflate tilsvarande $l \times b = 7,0 \times 6,0$ m . Garasje skal ha same takform som hovudbygget på tomta. Avstand frå nabogrense til garasje skal vere min. 1 m. Tilsvarande avstand frå hovudveg er sett til min 3,0m, føresett at garasjen står parallelt med vegen.. Dersom avkjørsle frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på vegen, skal avstand til veg vere min 5,0 m. Max byggehøgd er sett til 5,0 m målt frå ferdig opparbeidd terreng-linje ved veggiv til mønekam.

§ 3 OMRÅDE FOR FRITIDSHUS

I området kan det førast opp fritidshus , og andre bygningar som t.d. uthus i tillegg til fritidshus. Naust kan og leggast til byggjeområdet og delvis inn i friområde mot sjø. Samla bebygd flate kan likevel ikkje overstige 20 % av formålsarealet til fritidshus. Min. avstand til sjøkant (kote 0) er sett til 5m. Maksimal byggjeflate for naust vert følgjande : $L= 8m$ $B= 4m$. Maks høgd frå lågast liggjande terreng ved veggiv til mønekam, vert sett til 5m. Naust kan ikkje nyttast til varig opphald. Bygningsmassa skal ha eit einsarta preg og form.

§ 4 OMRÅDE FOR NAUST

Før naust vert byggjemeldt, skal bebyggelsesplan for naustområde med tilkomst utarbeidast . Planen skal vise bygningane si plassering i høve til einannan. Innbyrdes variasjon med omsyn til høgd og breidd kan tillatast. Tildeling av nausttomt og bygging av naust skal gjennomførast i ordna rekkefølgd. Nausta skal byggjemeldast gruppevis. Nausta skal ha møna tak og elles framstå einheitleg i gruppa.

Max. breidd er sett til 5,0 m. Maks. høgd er sett til 5,5 m frå lågaste ferdig opparbeidd terreng ved veggiv til mønekam. Naust kan ikkje nyttast til varig opphald.

§ 5 OMRÅDE FOR LANDBRUK

” Jord og skoglov skal gjelde i landbruksområdet. I samband med utbygging , skal ein søkja å ta vare på ei skogkledd randsone mellom jordbruksareal og utbyggingsareal/leikeplass.”

§ 6 OMRÅDE FOR OFFENTLEG TRAFIKK

Alle offentlege vegar skal med omsyn til geografisk lege, vegbreidd og kurvatur byggast slik planen syner. Vegen skal dimensjonerast for ei vertikal last på min. 8 tonn akseltrykk. Vegklasse A2 Jfr. vegnormalane 017 Asfalteringsbreidd eks. skulder er sett til 3,25 m. Kommunen skal godkjenne prosjekteringsunderlaget for all offentlig veg før byggestart og sette tekniske krav i samsvar med reglane for overtaking til kommunalt vedlikehald.

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 7 OFFENTLEG FRIOMRÅDE

Området kan nyttast av allmenta. Det kan opparbeidast sti i samsvar med reguleringsplanen. Stien kan nyttast som tilkomst til naust mv. Stien er allment tilgjengeleg. Det kan ikkje førast opp bygningar eller anlegg utover det planen gjev uttrykk for jfr.unntak etter § 3. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg utstrekning takast vare på som vegetasjonsbelte og randsone.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

8.1 FRISIKTSONE

Det kan ikkje etablerast byggverk eller høg vegetasjon i frisiktsona. Terreng skal bearbeidast som del av vegarbeidet. Det skal vere fri sikt over ei høg tilsvarende 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

8.2 MARINA

Området skal nyttast til marina. Dei busette i området, eller nausteigarar har førsterett til området. Som del av, og samtidig med opparbeiding av marinaen, skal det byggast parkeringsplassar. Det kan etablerast båtframtrekk , leggjast ut flytarar / bølgedemparar i området. Det kan vidare etablerast servituttar som regulerer innbyrdes bruk av området.

§ 9 FELLESOMRÅDA

9.1 FELLES PRIVAT ATKOMST.

All felles privat atkomst skal opparbeidast som del av det tekniske anlegget. Anlegga skal vere fult ut i samsvar med planen. Kommunen kan godkjenne mindre avvik dersom dette av tekniske grunnar er naudsynt. Atkomstvegane er opne for allmenta. Vedlikehaldsplikt er pålagt dei parsellane som er knytt til felles atkomst. I fellesområda ved naustfront kan det etablerast båtframtrekk . Desse skal byggjast slik at det ikkje hindrar ferdsla.

9.2 FELLES PRIVAT PARKERING.

2 stk. felles privat parkeringsanlegg skal opparbeidast samstundes med naustanlegg og eller marina. Eigarar av nausta har etter avtale, vedlikehaldsplikt på anlegga. Anlegga skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan. Før opparbeiding skal kommunen godkjenne detaljplan i M=1;500 for anlegga.

9.3 FELLES GRØNTOMRÅDE/ LEIKEAREAL.

Leikeareala skal opparbeidast som del av dei tekniske anlegga. Før opparbeiding skal det utarbeidast detaljplan i M=1:500 for leikeareala. Denne skal godkjennast av kommunen. Vedlikehaldsplikta for leikeområda og felles grøntområde er med like delar knytt til alle bustadparsellar i området.

PLAN VEST AS

Rev.dato 12.11.97 knv

Revisjon dato 02.02.98 knv

Revisjon 02.09.98 knv.

Revisjon den 14.12.98 - i samsvar med kommunestyrets vedtak sak KS-113/98. - knv.