VEDLEGG 3

9.8.2022

PLANID: 125620080002

Ordførar

Meland kommune

Reguleringsplan for

Solhaug, gnr. 18 bnr. 14 m.fl.

Reguleringsføresegner

Godkjend:

Kommunestyret 16.09.2009, sak 076/09

Dato for utarbeiding av føresegner, 09.06.2009

Reguleringsplan - endring med tilhøyrande føresegner for

Saksbehandling i følgje plan- og bygningslova

	Dato		
		———	———
		———	———

plan vest

§ 2.7 **Byggjehøgder**

2.7.1 Maksimum byggehøgder er vist på plankart. Byggehøgda skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 2.8 Bossoppstillingsplass

2.8.1 Det skal opparbeidast ein felles oppstillingsplass for boss ved FP1.

§ 3 **BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER**

§ 3.1. Frittliggjande småhusbusetnad

3.1.1 I områda avsett til frittliggjande småhusbusetnad (B1-B3) tillet ein einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande einebustader er BYA = 30% og skal vere som vist på plankartet.

3.1.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr eining på eigen tomt.

§ 3.2. **Konsentrert småhusbusetnad**

3.2.1 I område avsett til konsentrert småhusbusetnad (B3-B5) tillet ein tomannsbustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse.

3.2.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for tomannsbustader er BYA = 40% og skal vere som vist på plankartet.

3.1.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 1 bil pr eining på eigen tomt.

§ 4 **OFFENTLEG TRAFIKKAREAL**

§ 4.1 **Offentleg kjøreveg**

4.1.1 Veg1 (Fv 244) vert felles avkjørsel for heile planområdet.

§ 4.2 **Offentleg gang – og sykkelveg**

4.2.1 Gang – og sykkelveg langs etter Veg1 vert felles gang - og sykkelveg for planområdet.

§ 5 **FRISIKTSONE**

5.1.1 I området med frisiktline og veg (frisiktsone) skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensande vegar sitt plan/nivå.

§ 6 **FELLESOMRÅDE (Pbl §25.1. Ledd nr 7)**

§ 6.1. **Felles tilkomstveg/avkjørsel**

6.1.1 Kjøretilkomst skal vere som vist på plankartet og vert avgjort ved byggeløyve. Terrenginngrep i samband med felles tilkomstveg/-avkjørsel skal gjerast med mogeleg varsemd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

6.1.2 Felles avkjørsel FA1 er felles for heile planområdet.

6.1.3 Felles avkjørsel FA2 er felles gnr/bnr 18/50.

6.1.4 Felles avkjørsel FA3 er felles for B1 og B5.

6.1.5 Felles avkjørsel FA4 er felles for gnr/bnr 18/35 og 18/36.

6.1.6 Felles avkjørsel FA5 er felles for B4.

§ 6.2 **Felles leikeareal**

6.2.1 FLB1 er felles for heile planområdet, og skal opparbeidast og leggast til rette for leik og opphald.

6.2.2 FLB2 er felles for B4 og B5.

§ 6.3 **Felles gang- og sykkelveg**

6.3.1 Felles gangareal FG1 og FG2 er felles for B4 og B5.

6.3.2 Felles gangareal FG3 er felles for heile planområdet.

6.3.3 Gangvegen skal opparbeidast som vist på plankartet. Den eksakte plasseringa vert avgjort ved byggeløyve.

6.3.4 Tomt B4-1 har løyve til kjøretilkomst over FG1.

§ 6.4 **Felles grøntanlegg**

6.4.1 FGA1 -3 er felles for heile planområdet.

§ 6.5 Felles parkering

6.5.1 FP1 er felles parkering for B1, B4 og B5.

6.5.2 FP2-4 er felles parkering for B4 og B5.

§ 6.6 **Anna fellesareal - boss**

6.6.1 AFE1-boss er felles for heile planområdet.

§ 7 **ESTETIKK**

7.1.1 Alle terrenginngrep skal gjerast på ein skånsam måte.

Kommunalavdeling for natur-næring og tekniske tenester i Meland kommune

Meland kommune
Solhaug
Reguleringsplan:
Saksnummer:
Dato revidert: 07.05.2009 i samsvar med vedtak gjort i møte i Utval for drift og utvikling den 05.05.09. Sist revidert 09.06.2009 i samband med 2. gangs handsaming.

Reguleringsføresegner for gnr 18, bnr 24 m.fl Solhaug, Meland kommune (pbl §26)

Føremålet er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, dagsett 09.06.09

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Byggområde (Pbl § 25, ledd nr 1)
   - Einebustader og konsentrert busetnad
2. Landbruksområde (Pbl § 25, ledd nr 2)
3. Offentleg trafikkområde (Pbl § 25,ledd nr 3)
   - Køyreveg
   - Gang – og sykkelveg
   - Anna veggrunn
4. Spesialområde (pbl§25.1.Ledd nr 6)
   - Frisiktsone ved veg
5. Fellesområde (Pbl. § 25,1 ledd nr. 7)
   - Felles tilkomstveg/avkjørsel
   - Felles gangareal
   - Felles leikeplass
   - Felles parkeringsplass
   - Felles grøntområde
   - Anna fellesareal -Boss

§ 2 FELLESFORESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Tiltak nemnt i Pbl § 70 2b kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast 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 ute- opphaldsareal.

2.2.2 Det må lagast ein eigen illustrasjonsplan i målestokk 1:500 for området B4 og B5 med tilhøyrande vegar og leikeplass FLB2. Denne må godkjennast av kommunen før det kan gjevast rammeløyve her.

§ 2.3 Rekkefølgje

2.3.1 Nye bustader kan ikkje byggast før ny avkjørsel med gode frisiktstilhøve er bygd ut.

2.3.2 Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeid vert sett i gong.

2.3.3 Felles leikeområde skal vere ferdig opparbeida med leikestativ før det vert gjeve bruksløyve til bustadene.

2.3.4 Seinast når bustadene vert tatt i bruk, skal felles grøntområde vera ferdigstilt.

2.3.5 Seinast når bustadene vert tatt i bruk skal gangveg frå Tua bustadfelt vera ferdigstilt fram til FA1. Gang- og sykkelvegen frå bustadfeltet ved Tua langs fylkesvegen til FA1 skal vera ferdig bygd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader.

2.3.6 Før byggjeløyve kan gjevast skal det inngåast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og utbyggjar av feltet.

2.3.7 Det skal setjast opp gjerde mot landbruksarealet på gnr. 18 bnr. 12 og mot utmarka på gnr. 25 bnr. 18. Gjerdet skal vera på plass før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader. Gjerdeplikt skal tinglysast på eigedomane.

§ 2.4 Automatisk freda kulturminne

2.4.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeida, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminnar § 8, 2.ledd.

§ 2.5 Krav til utforming

2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Meland kommune sine estetiske retningsliner.

2.5.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.5.3 Forstøtningsmurar skal planleggast saman med bygg og vegar.

2.5.4 Skråningar og fyllingar skal saast eller plantast til.

§ 2.6 Universell utforming

2.6.1 Bygningar med uteområde, konstruksjonar, anlegg og offentleg trafikkområde skal tilretteleggjast med universell utforming.