

**Ordføreren i Meland**

*Anne T. Sakstad*



**Meland kommune**  
**Reguleringsplan for Frekhaug Senter / Vest**

Reguleringsføresegner

## §1

Det regulerte området er i planen vist med heil strek og markert med stipla grense på kart i målestokk 1:1000. Arealbruken innan planen er delt i følgjande område. (Jfr. plan- og bygningslova § 25):

## 1. BYGGJEOMRÅDE

- Einebustader ( B )
- Konsentrert bustadbygging ( KB )
- Offentlege bygg ( O )
- Forretning / kontor ( Fo )
- Almennyttig formål ( A )

## 2. LANDBRUKSOMRÅDE

- Jordbruk ( J )

## 3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg / fortau

## 4. FRIOMRÅDE

- Park, leikeplass, grønt ( F )

## 5. SPESIALOMRÅDE

- Kommunaltekniske anlegg (Pumpest./ avlaup)
- Verneområde
- Frisiktsone i veg
- Privat veg

## 6. FELLESOMRÅDE

- Felles køyreveg

## §2

Fellesføresegner

- a) Før søknad om byggjeløyve vert handsama vert det kravd utarbeidd ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppa. Utbyggingsplanen skal syna hus, avkøyrslø til hus, interne leikeplassar, vegar og parkeringsplassar/garasjar.
- b) Gesimshøgda vert målt frå eit plan fastsett som gjennomsnittet av bygget sine hjørnekoter. Ved oppfylt terreng vert hjørnekotane måla i naturleg terreng og skjeringar frå planert terreng. Kommunen kan likevel på grunnlag av utbyggingsplan eller situasjonskart med naudsynte tilhørande snitt som syner naturleg og framtidig terreng, tillate at det vert måla frå oppfylt terreng, der særlege høve gjer det tilrådeleg og det ikkje vil kunna verka urimeleg overfor granne. Innsende teikningar må difor og syna grannetomta sine høgdetilhøve.
- c) Ved handsaming av byggjemeldinga skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innan same byggjefelt får ei einsarta utforming.

Kommunen skal godkjenne farge på hus og taktekking.

- d) Kommunen skal godkjenne gjerda si plassering høgd og farge.
- e) For støttemur mot offentlig veg med høgde over 1 meter og for andre støttemurar på private tomter med høgde over 1,5 meter skal statiske utrekningar for muren følge byggjemeldinga.
- f) Støttemurar mot offentlig veg med høgde over 1 m skal sikrast med gjerde. Langs same vegline skal gjerda ha ei einsarta utforming.
- g) Endring av terreng utanfor byggjegrop i meir enn 1,00 meters høgde i høve til det naturlege terreng skal meldast til kommunen. Som slik endring vert rekna terrassering, terreng- og støttemurar, fyllingar, skjeringar m.v.
- h) Planting må ikkje gjerast slik at den etter kommunen si meining er til hinder eller ulempe for offentlig ferdsle eller vedlikehald.
- i) Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar ligg til rette for det, tillatast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova.
- j) Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er vedteke/stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

### §3

#### Område for frittliggjande bustadhus

- a) Frittliggjande bustadhus kan oppførast i inntil 2 høgder.
- b) Gesimshøgda - som vert måla frå terreng til skjeringa mellom takflate og veggflate - må ikkje vera større enn 4 m for 1-etasjes hus og 6,5 m for 2-etasjes hus.
- c) Til kvar einskild bustad skal det opparbeidast parkering/garasje for til saman 2 bilar. til evt. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til 1 bil.
- d) TU for frittliggjande einbustader må ikkje overstige 20%.
- e) For tomter som høver til det, kan det tillatast oppføring av tomannsbustader. TU må ikkje overstiga 25%.
- f) For tomannsbustad I felt BFS del av eigedom 323/110 er %BRA= 40%. Maksimal byggehøgde er 9 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.<sup>1</sup>
- g) Under utbygging må det sikrast at naturleg avrenning ikkje vert endra. Avbøtande tiltak med filtergrøft må etablerast.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Endra 19.02.2021 i sak 20/16596. Skal berre gjelde BFS del av eigedom 323/110 som vist i plankart datert 19.02.2021

<sup>2</sup> Endra 19.02.2021 i sak 20/16596. Skal berre gjelde BFS del av eigedom 323/110 som vist i plankart datert 19.02.2021

## §4

Område for konsentrert bustadbygging

- a) Bygningane kan oppførast i inntil 3 høgder.
- b) Gesimshøgda - som vert måla frå terrenget til skjeringa mellom takflate og veggflate - må ikkje vera større enn 4 m for 1-etasjes hus, 6,5 m for 2-etasjes hus og 9 m for 3-etasjes hus.
- c) Garasjar og parkeringsplassar skal utførast som fellesanlegg der kor planen syner dette.
- d) Tilkomst til område skal skje i samsvar med planane til senterutbygginga.
- e) TU for konsentrert bustadbygging må ikkje overstige 40%.

## §5

Område for offentlege bygg

Område 01 skal brukast til administrasjonbygg for kommunen, brannstasjon og barnehage.

Område 02 skal nyttast til ei eventuell kyrkje nr.2 i kommunen.

I områda for offentlege bygg kan det oppførast bygg i inntil 3 høgder.

TU for offentlege bygg må ikkje overstige 40%.

## §6

Område for forretning / kontor

I områda for forretningsbygg kan det oppførast bygg i inntil 2 høgder.

TU for forretningsbygg må ikkje overstige 40%.

Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast utbyggingsplan som omfattar pl.. I ssering av bygg, tilkomst for varelevering og alle planeringshøgder.

## §7

Område for almennyttig formål

Område A1 skal nyttast til skuleformål.  
TU for område skal ikkje overstige 20%.

Område A2 skal nyttast til bedehus.  
TU for område skal ikkje overstige 25%.

## §8

Landbruksområde

Jordbruksområde kan berre nyttast til jordbruk. Bygningar kan ikkje oppførast i området dersom det ikkje er naudsynt for drift av jorda.

## §9

Offentleg trafikkområde

- a) I trafikkområdet skal det anleggjast:
  - køyrevegar
  - gang- og sykkelvegar
  - fortau
- b) Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndelinga av dei respektive føremål som er vist på planen.
- c) Terrenginngrep i samband med veganlegg skal mest mogeleg vera lempeleg. Skjeringar og fyllingar skal handsamast på tiltalende måte t.d. ved planting. Eksisterande vegetasjon, større tre, må vernast mest mogeleg.
- d) Gnr./bnr. 23/255 (B1) og gnr./bnr. 23/95 (B6) kan nytta regulert gang- og sykkelveg som biltilførsel til eigdommen. For 23/95 gjeld dette kun frå den nye boligvegen, ikkje frå Mjåtveitvegen. For 23/255 gjeld det berre fram til tilførselsveg frå senteret er etablert.

## §10

Friområde

Friområda skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområde med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.

For friområde F1 skal det utarbeidast eigen bruksplan.

For leikeplass BLK og turveg GT skal prinsippa om universell utforming leggst til grunn.<sup>3</sup> Leikeplass BLK må minst utstyrtast med sandkasse, 2 leikereiskap og bord/benk.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Endra 19.02.2021 i sak 20/16596. Skal berre gjelde BLK og GT del av eigedom 323/110 som vist i plankart datert 19.02.2021

<sup>4</sup> Endra 19.02.2021 i sak 20/16596. Skal berre gjelde BLK del av eigedom 323/110 som vist i plankart datert 19.02.2021

Spesialområde kommunaltekniske anlegg.

I område for kommunaltekniske anlegg kan oppførast bygg med tilhøyrande anlegg som er naudsynt for drift av kommunaltekniske anlegg.

## §12

### Spesialområde verneområde

Verneområdet er verna på grunn av sin kulturhistoriske verdi. Området skal forvaltlast i samsvar med vernevedtaket.

## §13

### Spesialområde frisiktzone

Det er i planen synt minimum grense for fri sikt i kryss. Innafor desse grensene, i frisiktsonen, skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5m). Enkeltstående hindringar med bredde mindre enn 0,3 m, t.d. belyningsstolper, kan aksepterast innafor siketområde.

## §14

### Spesialområde privat veg

Den enkelte private vegen høyrer til den eigedommen som har avkøyrsløse frå den.

## §15

### Område for felles køyreveg

Den enkelte felles tilførselsveg er felles for dei eigedommane som har avkøyrsløse frå den.

## § 16

### Rekkjefølgjeføresegner

Leikeplass i BLK og turveg i GT skal vere ferdig opparbeidd i tråd med universell utforming og før igangsetting til bustadbygging på BFS.<sup>5</sup>

Det skal vere etablert trygt tilbod for mjuke trafikantar til næraste skule før bruksløyve for bueingane i BFS.<sup>6</sup>

MELAND KOMMUNE, FREKHAUG, 23.01.95

Revidert 15.01.97 i samsvar med vedtak i kommunestyret 11.10.95, saknr. KS 133/95.

Revidert 19.02.2021

---

<sup>5</sup> Endra 19.02.2021 i sak 20/16596. Skal berre gjelde BLK og GT del av eigedom 323/110 som vist i plankart datert 19.02.2021

<sup>6</sup> Endra 19.02.2021 i sak 20/16596.