

(kommunevåpen legges inn ved vedtatt plan)

# MELAND KOMMUNE

## REGULERINGSENDRING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

### GNR. 22 BNR. 3 MFL. DETALJREGULERING FOR DEL AV MJÅTVEITMARKA

Saksnr. 15 / 1103

Nasjonal arealplan-ID 1256\_20150003

Vedtatt dd.mm.åå

Sist revidert 14.08.18

#### Reguleringsendringer (legg inn ved behov)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedtatt	Sist revidert
@	@	dd.mm.åå	dd.mm.åå

## § 1

### FELLES FØRESEGNER

#### 1.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

##### 1.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal visa korleis uteoppfallsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

1.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggst ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

1.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringsområde.

1.1.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

#### 1.2 Overvatn

1.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

1.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyningsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

#### 1.3 VA-rammeplan

Ved søknad om tiltak skal det leggst ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstiller krava til bortleiing/reinsing.

#### 1.4 Avfallshandtering og massedeponering

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent før igangsetting av tiltak.

#### 1.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

1.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningslinjer for god byggeskikk.

1.5.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

1.5.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar, murar over 1,5m eller fyllingar som dominerer landskapet.

1.5.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

## 1.6 Justeringar i plan

Mindre justeringar av juridiske linjer, inntil 1,0 m, kan behandlast gjennom søknad om tillating til tiltak dersom hovudtrekka i planen ikkje endrast og endringane ikkje har nemneverdig betydning for andre aktuelle parter eller interesser.

## 1.7 Landskap og terreng

1.7.1 Inngrep i terreng skal gjennomførast skånsamt, og massebalanse tilstrebast. Det er ikkje tillate med skjemmaende terrassering av landskapet.

1.7.2 Det tillatast terrengbehandling utanfor byggegrense. Grønstruktur og terreng skal tilbakeføres til ei naturleg stand.

## 1.8 Universell utforming/tilgjenge

1.8.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

1.8.2 Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.

1.8.3 Felles leikeareal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3.

1.8.4 Gangvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.

1.8.5 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

## 1.9 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggjast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

## 1.10 Støy

Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støvforskrift. Uteoppfallsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

## 1.11 Byggegrenser

Mindre tiltak jf. PBL § 29-4, bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

## 1.12 Energibruk

I samband med byggesøknad skal det vurderast

alternative energikjelder.

## § 2

### UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan datert 14.08.18 er retningsgjevande for tiltaka i planen.

## § 3

### REKKEFØLGEKRAV

3.1 f\_SV1, f\_SV2 og f\_BLK skal være opparbeid før brukstillatelse til BKS1-BKS3.

## § 4

### EIGEFORM

#### 4.1 Offentlege arealformål

4.1.1 Følgande areal skal vere offentlege:

- o\_SKV
- o\_SGG1-o\_SGG3
- o\_SVG1-o\_SVG4
- o\_BKT

#### 4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgende areal skal være felles:

- f\_SV1-f\_SV2
- f\_SVT1-f\_SVT3
- f\_BLK
- f\_SGG4-5

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Bustad - Konsentrert busetnad

5.1.1 Innanfor BKS1-BKS3 kan det oppførast tomannsbustader/rekkehus/husvære i blokk/terrasseblokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

5.1.2 Innanfor BKS1er det tillate med 8 bustadeiningar.

5.1.3 Innanfor BKS2-BKS3 er det tillate med totalt 9 bustadeiningar.

5.1.4 Bustadene innanfor BKS1 skal ha sokkeletasje/underetasje.

5.1.5 1/3 av alle nye bustader skal vera tilgjengelege bustadeiningar.

5.1.6 Byggjehøgder  
Maksimal byggjehøyde er gitt i reguleringsplankart.

5.1.7 Utnytting  
Maksimal % BRA er gitt i reguleringsplankart.

5.1.8 Parkering  
Det skal etablerast 1-2 parkeringsplassar pr. eining.

## 5.2 Bustad – Frittliggjande busetnad

5.2.1 Innanfor BFS kan det førast opp 1 bustadeining med utleigedel..

5.2.2 Byggjehøgder  
Maksimal byggehøyde er gitt i reguleringsplankart.

5.2.3 Utnytting  
Maksimal % BRA er gitt i reguleringsplankart.

5.2.4 Parkering  
Det skal etablerast 1-2 parkeringsplassar pr. eining.

## 5.3 Privat uteoppholdsareal

5.3.1 Det setjast av eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 50 m<sup>2</sup> pr. bueining

5.3.2 Uteoppholdsareala skal ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteoppholdsareal.

## 5.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

5.4.1 Innanfor o\_BKT kan det etablerast nettstasjon

## 5.5 Leikeplass (BLK)

5.5.1 Felles leike og uteoppholdsareal skaletablerast i f\_BLK. Ihht. KPA §1.6.12

5.5.2 Det skal etablerast min 50 m<sup>2</sup> felles leikeareal pr. bueining i BKS1-3. Dette kan etablerast i f\_BLK

5.5.3 Uteoppholdsareal f\_BLK skal opparbeidast og plantast til. Det er tillate å setja opp benkar og liknande.

5.5.4 Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerna for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.

5.5.5 Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

#### 6.1 Køyreveg (SKV)

6.1.1 o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 20060002

#### 6.2 Veg (SV)

6.2.1 f\_SV1 er felles for BKS1-BKS3, BFS.

6.2.2 f\_SV2 er felles for BKS1-BKS3

#### 6.3 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

6.3.1 o\_SGG1 og o\_SGG2 er offentleg gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 20060002

6.3.2 f\_SGG3 -f\_SGG4 skal være universelt tilgjengeleg, og felles for BKS1-BKS3

#### 6.4 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)

6.4.1 f\_SVT1-3 er felles for BKS1-BKS3 og BFS

#### 6.5 Annan veggrunn - Grøntareal (SVG)

6.5.1 o\_SVG1-4 er offentleg grøntareal

6.5.2 Innanfor o\_SVG4 skal det opparbeidast fysisk sperre som reduserer dagleg gjennomkøyring.

## § 7

### GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

#### 7.1 Friområde (GF)

7.1.1 GF1-5 gjeld eksisterande grønstruktur.

## § 8

### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

#### 8.1 Sikringszone (pbl § 11-8 a)

8.1.1 Innanfor frisisiktsone H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

Det vert stadfesta at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak (ved mindre reguleringsplanar, jf. pbl § 12-12).

---

seksjonsleiar