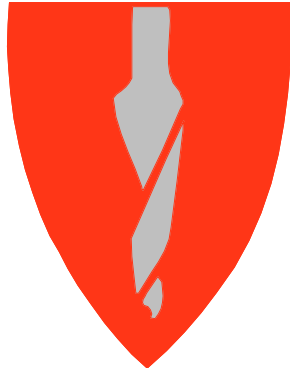


planID 1256 20150004

arkivID xx/yy

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan

Fossesjøen

Gnr. 25, bnr. 161, 167 m.fl.

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A1), datert 05.10.2018.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bustader – frittliggjande (BFS)
 - b. Bustader – konsentrerte (BKS)
 - c. Bustader – blokkar (BBB)
 - d. Fritidsbustader – frittliggjande (BFF)
 - e. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
 - f. Uteopphaldsareal (BUT)
 - g. Leikeplass (BLK)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Veg (SV)
 - b. Køyreveg (SKV)
 - c. Fortau (SF)
 - d. Gangveg/gangareal (SGG)
 - e. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - f. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
 - g. Kombinert føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)
3. Landbruk –, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5, nr 5)
 - a. Naturføremål av LNFR (LNA)
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg (H140)
 - b. Ras- og skredfare (H310)
 - c. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar (H370)
 - d. Bevaring naturmiljø (H560)
 - e. Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, og liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turveggar/stiar kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Mindre justeringar av byggegrenser er tillat og må godkjennast av Meland kommune ved rammesøknad.
2. Der byggegrense ikkje viser i plankartet er byggegrensa samanfallande med føremålgrensa.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad for felta BKS01-BKS10 og BBB01-BBB03 skal det leggjast ved situasjonsplan for dei ulike byggeområda med løysing for utomhus, felles leikeareal og minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkøyrsel, parkering, snumoglegheit, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til omgjevnader, murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerder og handtering av vatn og avlaup i høve overordna utomhusplan.

§ 2.3 Krav til utforming

1. Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og ha ein heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.

§ 2.4 Universell utforming

1. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 2.5 Terrenghandsaming

1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal rundast av og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til der dette er hensiktsmessig. Eksisterande tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
2. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknaden av muren.
3. Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogeleg nyttast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Det skal utarbeidast plan som syner kvar overskotsmasse skal plasserast før/saman søknad om rammeløyve.
4. Plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innanfor BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 i planområdet.

§ 2.6 Vann- og avløp

1. VA-rammeplan, datert xx.xx.2018 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.

§ 2.7 Uteopphaldsareal (MUA)

1. For bustadar – frittliggjande (BFS)
 - a. Skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet minimum 50 m².
 - b. Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m², skal i tillegg min. 150 m² setjast av til felles sandleikeplass.
2. For bustadar – konsentrerte (BKS)
 - a. Skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 50 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal på minimum 50 m² pr. bueining.
 - b. Uteopphaldsareal på carport inngår i privat uteopphaldsareal MUA.
 - c. Leikeareal, jf. § 2.8, inngår i felles uteopphaldsareal MUA.
3. For bustadar – blokkar (BBB)
 - a. Skal det totalt setjast av uteopphaldsareal på minimum 100 m² pr. bueining.
 - b. Kvar eining skal minimum ha 7 m² privat uteopphaldsareal. Dette arealet kan vera på bakkeplan, balkong, etc.
 - c. Leikeareal, jf. § 2.8, inngår i felles uteopphaldsareal MUA.

§ 2.8 Leikeareal

1. Sandleikeplass
 - a. Det skal etablerast ein per 5–24 bueiningar.
 - b. Storleik skal vera minimum 150 m².
 - c. Leikeplassen skal vera utstyrt med sandkasse, minimum 2 leikereiskap og bord/benk.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 50 meter frå bueining.
 - e. Det meste av arealet skal vera flatt.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.
2. Nærleikeplass
 - a. Det skal etablerast ein per 15–150 bueiningar.
 - b. Storleik skal vera minimum 500 m².
 - c. Leikeplassen skal vera utstyrt med minimum 2 leikereiskap, bord/benker, og skal ha vegetasjon, naturterreng og sand/asfalt.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 150 meter frå bueining.
 - e. Minimum 50 % av arealet skal vera flatt.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

3. Større leikeområde
 - a. Det skal etablerast ein ved etablering av over 150 bueiningar.
 - b. Storleik skal vera minimum 3000 m². Mindre avvik frå kravet til storleik er tillate, i samråd med kommunen.
 - c. Leikeplassen skal vera tilrettelagt for leik for større barn.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 500 meter frå bueining.
 - e. Areal med mykje terreng og som ikkje er flatt, skal ha ein særskilt bruksverdi, som t.d. klatreskog, akebakke og terrengsykkelløyper.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

§ 2.9 Parkering

1. For bustadar – frittliggjande (BFS)
 - a. Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
2. For bustadar – konsentrerte (BKS)
 - a. Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
3. For bustadar – konsentrerte blokkar (BBB)
 - a. Skal det vere 1,5–2 bilparkeringsplassar per eining. Av talet plassar skal min. 5 % vere utforma og reservert rørslehemma.
 - b. Skal det vere minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar per eining.
4. For fritidsbustader – frittliggjande (BFF)
 - a. Skal det vere 1–2 bilparkeringsplassar per brukseining.

§ 2.10 Nettstasjonar

1. Skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
2. Må stå minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
3. Lastebil må kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
4. Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrense.
5. Størrelsen kan vere inntil 15 m².
6. Kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 2.11 Rekkjefølgje

1. Før det kan gjevast løyve for igangsetting for byggearbeid i felta BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03, skal det leggjast fram ein plan for korleis dei anbefalte tiltaka i skredfarevurderinga skal følgjast opp i forkant av og i byggeperioden.
2. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felta BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal følgjande vera sikra opparbeida:
 - a. Køyreveg o_SKV03 med tilhøyrande fortau o_SF06–08 og anna veggrunn.
 - b. Vegareal, inkludert fortau og anna veggrunn fram til avkøyrsla. For dei felta der vegen ikkje føre vidare til fleire bustader, skal vegen i sin heilheit opparbeidast.
 - c. Tilstrekkeleg renovasjonsløyving.
 - d. Leike- og uteopphaldsareal (MUA) jf. § 2.7 og § 2.8. Kravet til leike- og uteopphaldsareal går føre grad av utnytting.
 - e. Parkeringsplassar jf. § 2.9.
3. Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felta BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vere dokumenterast.
4. Samstundes som ein fjernar dagens tilkomst til gnr.25, bnr.29, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til eigedomen (LNA03), via f_SV08 og SV09.
5. Samstundes som BKS09 og/eller BKS10 vert etablert, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til BFF02, via f_SV07.

§ 3 Eigarform

§ 3.1 Felles arealføremål

1. Eigartilhøve for øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

- a. F_BKT02 er felles for BKS01–02.
- b. F_BKT04 er felles for BKS03 og BKS04.
- c. F_BKT06 er felles for BKS09 og BKS10.
2. Eigartilhøve for uteopphaldsareal (BUT)
 - a. F_BUT01 er felles for BKS01–02.
 - b. F_BUT03 er felles for BKS01–10 og BBB01–03.
 - c. F_BUT04 er felles for BKS06–10.
3. Eigartilhøve for leikeplassar (BLK)
 - a. F_BLK01 er felles for BKS01–02.
 - b. F_BLK02 er felles for BKS03–04 og BBB02–03.
4. Eigartilhøve for vegar (SV) med tilhøyrande anna veggrunn
 - a. F_SV02–03 er felles for BKS02–03.
 - b. F_SV05 er felles for BKS03–04.
 - c. F_SV08 er felles for BKS06 og LNA03.
 - d. F_SV07 er felles for BKS08–10.
5. Eigartilhøve for køyrevegar (SKV) med tilhøyrande fortau, kombinerte føremål og anna veggrunn
 - a. F_SKV01 er felles for BFS01–02, BKS01–10, BBB01–03, LNA03 og BFF02.
 - b. F_SKV02 er felles for BKS03–04 og BBB02–03.

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

§ 4.1 Bustader – frittliggjande (BFS)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%–BYA) er vist på plankart.
2. På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustadar.
3. Største byggehøgde er 8,0 meter og største mønehøgde er 9,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
4. Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).
5. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

§ 4.2 Bustader – konsentrerte (BKS)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%–BRA) og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
2. På delfelta BKS01–02 og BKS04–09 kan det etablerast rekkehus.
3. På delfelta BKS03 og BKS10 kan det etablerast rekkehus eller tomannsboliger.
4. På delfelta BKS01, BKS02, BKS04 og BKS05 er det regulert skilnad i høgde internt. Dette er markert på plankartet.
5. Største gesimshøgde er 9,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
6. Innanfor BKS01 kan det etablerast maksimalt 10 bueiningar.
7. Innanfor BKS02 kan det etablerast maksimalt 12 bueiningar.
8. Innanfor BKS03 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
9. Innanfor BKS04 kan det etablerast maksimalt 14 bueiningar.
10. Innanfor BKS05 kan det etablerast maksimalt 23 bueiningar.
11. Innanfor BKS06 kan det etablerast maksimalt 6 bueiningar.
12. Innanfor BKS07 kan det etablerast maksimalt 8 bueiningar.
13. Innanfor BKS08 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
14. Innanfor BKS09 kan det etablerast maksimalt 5 bueiningar.
15. Innanfor BKS10 kan det etablerast maksimalt 4 bueiningar.
16. Innanfor bustadfelta kan det etablerast felles uteopphalds- og leikeareal.
17. Innanfor BKS08 er det registrert ein ruin etter ein utløe, i SEFRAK-registeret. I byggesak skal det gjerast ein vurdering på om ruinen kan bevarast og for eksempel verta inkludert som eit element i utearealet.
18. Innanfor BKS10 er det registrert støy. I byggesak skal ein dokumentera at ein oppnår tilfredsstillande støyforhald for bustader og på uteopphaldsareal (MUA) i høve T-1442.

§ 4.3 Bustader – blokkar (BBB)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
2. På delfeltet BBB03 er det regulert skilnad i høgde internt. Dette er markert på plankartet.
3. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan vere inntil 4,0 meter høgre enn dei angjevne maksimumshøgder. Slike takoppbygg skal maksimalt utgjere 25 % av takflata. Takoppbygga skal ha ein arkitektonisk utforming slik at dei utgjer ein heilskapleg del av bygget sin takform.
4. Innanfor BBB01 er det planlagt for to blokkar. Største byggehøgde for den nordlegaste blokken er 15,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og største byggehøgde for den sørlegaste blokken er 12,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng
5. Største byggehøgde for BBB02 er 15,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
6. Største byggehøgde for BBB03 er 12,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
7. Innanfor BBB01 kan det etablerast maksimalt 28 bueiningar.
8. Innanfor BBB02 kan det etablerast maksimalt 26 bueiningar.
9. Innanfor BBB03 kan det etablerast maksimalt 20 bueiningar.
10. Blokkar kan etablerast med maksimalt ein etasje for parkering.
11. Parkering skal vere i nedste etasje, og skal skjulast i terreng i størst mogeleg grad.

§ 4.4 Fritidsbustader – frittiliggjande (BFF)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
2. Største gesimshøgde er 6,0 meter og største mønehøgde er 8,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
3. Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA).
4. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA.

§ 4.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

1. Areal skal nyttast til avfallshandtering.
2. Innanfor BKT01 og BKT05 kan det førast opp nettstasjon, jf. § 2.10.

§ 4.6 Uteoppfallsareal (BUT)

1. Det skal leggjast til rette for ein god tilkomst til areala for gåande. For BUT02 kan tilkomst til arealet vere via busetnad.
2. Terreng og vegetasjon på f_BUT03 skal i størst mogeleg grad behaldast. Det er lov å gjera mindre tilpassingar i terreng og vegetasjon, for å tilpassa seg til infrastruktur og bustadareal som ligg attmed arealet.
3. F_BUT03 skal vere ein naturleikeplass, kor ein skal ha fokus på leik i terreng og vegetasjon.
4. Innanfor f_BUT01 og f_BUT4 er det tillate med omarbeiding av terreng, for best mogleg å leggja tilrette for aktivitet, jf. § 2.8.
5. Innanfor BUT02 er det tillate med noko omarbeiding av terreng, for best mogleg å leggja tilrette for aktivitet, jf. § 2.8. Karakteristiske trekk i terreng og landskap skal samstundes søkast tas vare på.

§ 4.7 Leikeplass (BLK)

1. Det skal leggjast til rette for ein god tilkomst til areala for gåande.

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

§ 5.1 Veg (SV)

1. Skal ha fast dekke.
2. SV01 (på areal som inngår i snuhammar), f_SV02 (fram til og med areal som inngår i snuhammar), f_SV03 og f_SV07 skal vere dimensjonert for renovasjonskøyretøy.

§ 5.2 Køyreveg (SKV)

1. Skal asfalterast.
2. f_SKV01, f_SKV02 og o_SKV03 skal vere dimensjonert for renovasjonskøyretøy.

§ 5.3 Fortau (SF)

1. Skal asfalterast.

§ 5.4 Gangveg / gangareal (SGG)

1. SGG er ein køyrbar gangveg, kor biltrafikk i størst mogleg grad skal avgrensast.
2. SGG skal ha fast dekke.

§ 5.5 Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

1. Innanfor areala kan det etablerast m.a. murar.

§ 5.6 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

1. Er restareal langs veg og fortau. Skal i størst mogleg grad plantast til med stadeigen vegetasjon.
2. Innanfor f_SVG01 er det tillate å etablera ein nettstasjon, jf. § 2.10.

§ 5.7 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)

1. Skal vere dimensjonert for renovasjonskøyretøy.

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

§ 6.1 LNF-områder

1. LNA01 og LNA02 skal i størst mogleg grad haldast urørt. Mindre og naudsynte tilpassingar mot bygget areal er tillate.
2. På LNA03 kan det gjerast tilpassingar for å gi tilkomst til eksisterande tomt.
3. Det er tillate å leggja til rette med enkle stiar og enkle tiltak for rekreasjon innføre areala avsett til LNA.

§ 7 Omsynssoner (pbl § 12–6 jf. § 11–8)

§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11–8a)

1. Frisiktzone ved veg (H140)
 - a. Innføre sonene skal det ikkje vere sikthindringar 0,5 m over tilstøytane vegars plan.
2. Ras- og skredfare (H310)
 - a. Innføre sonene er det en variabel sannsyn for skred, jf. skredfarevurderinga.
 - b. Ved etablering av tiltak innføre sonene, må anbefalte tiltak i skredfarevurderinga følgjast opp.
3. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar) (H370)
 - a. Innføre sonene skal det ikkje leggjast til rette for varig opphald.
 - b. Eksisterande sluttspunkt for kabel, samt eksisterande nettstasjon, er planlagt flytta i samanheng med at vegareal vert etablert. Ny plassering, og eventuell justering av kabeltrasé, skal avklarast med BKK.
 - c. Ved endring av kabeltrasé, jf. § 6.1.3 b), skal det ikkje leggjast til rette for varig opphald nærmare enn 8 meter til kabeltrasé.

§ 7.2 Sone med angjevne særlege omsyn (pbl § 11–8c)

1. Bevaring naturmiljø (H560)
 - a. Innføre sonen går det eit steingjerde som det skal tas omsyn til.
2. Bevaring kulturmiljø (H570)
 - a. På gnr. 25, bnr. 86, 143 og 168 ligg eit kulturmiljø som består av eit tun og SEFRAK-bygningar (bygningar frå før 1900). Det er ikkje tillate å setje i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturmiljøet, eller framkalle fare for at det kan skje.

§ 8 Føresegnsområde

§ 8.1 #1

1. Areal er avsett til anlegg- og riggområde, i detaljreguleringsplan for fylkesveg 245 Ådlandsvegen.

Dokument som gis juridisk verknad gjennom tilvising i føresegna

- VA-rammeplan, datert xx.xx.2018, er styrande for den vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaminga.
- Anbefalte tiltak i skredfarevurderinga, datert 18.01.2018, er styrande for den vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaminga.