

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

---

Reguleringsføresegner  
Detaljregulering

PlanID 1256\_2015003

Saksnummer 15/1103

## 1. Siktemål med planen

Detaljregulering for Del av Mjåtveitmarka har som formål å regulere om frå industri-/lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehustype, med tilhøyrande infrastruktur.

## 2. Generelt

### 2.1. Omfang

1. Det regulerede området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A3), datert 04.04.19.

### 2.2. Planområde skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 nr 1):
  - a. Bustader – frittliggjande småhus – BFS
  - b. Bustader- konsentrert småhus – BKS
  - c. Renovasjonsanlegg- BRE
  - d. Andre kommunaltekniske anlegg – BKT
  - e. Leikeareal - BLK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
  - a. Veg – SV
  - b. Køyreveg- SKV
  - c. Gangveg/gangareal/gågate – SGG
  - d. Annan veggrunn – Teknisk anlegg
  - e. Annan veggrunn - Grøntareal
3. Grønstruktur PBL 12-5 nr.3)
  - a. Friområde – GF
4. Omsynsoner (PBL § 12-6)
  - a. Frisiktsoner H140

## 3. Fellesføresegner for heile planområdet.

### 3.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegransa vist på plankartet.
2. Mindre tiltak jf. PBL § 29-4 bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjegransene, men må ikkje kome i konflikt med siktsoner for veg.

### 3.2 Dokumentasjon til byggemelding

#### 3.2.1 Utomhusplan

1. Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, snu areal, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, materialbruk, sykkelparkering, og støyskjermingstiltak i målestokk.
2. Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.
3. Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

#### 3.2.2 Byggjetiltak

1. Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggjast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.
2. Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal - og vertikalplan skal visa fyllings - og skjeringsområde.
3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

### 3.3 Krav til utforming:

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.
2. Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
3. Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar, rette murar over 2m eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar over 2m skal avtrappast.
4. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

### 3.4 Universell utforming

1. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti. Det skal leggjast til rette slik at minst 50 % av bueiningane 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.

### 3.5 Støy

1. Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg

innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteoppshaldsareal 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. Bustader som vert planlagt i gul støysone skal det utarbeidas ei støyfagleg utgreiing jf. T-1442.

### 3.6 Energibruk

1. I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

### 3.7 Terrenghandsaming

1. Inngrep i terreng skal gjennomførast skånsamt, og massebalanse tilstrebast. Det er ikkje tillate med skjemmaende terrassering av landskapet.
2. Det tillatast terrengbehandling utanfor byggegrense. Grønstruktur og terreng skal tilbakeføres til ei naturleg stand.
3. Steinmur i området skal tilstrebes å bevare så langt som råd, men tillatast rivast innanfor bebyggelse og anleggsformål. Det kan vurderast å reetablere steinmur på opparbeida terreng.
4. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet skal det leggjast plan for handtering av overskotsmasser i tråd med 3.12.

### 3.8 Vatn- og avlaup

#### 3.8.1 VA- rammeplan

- a. Ved søknad om tiltak skal det leggjast 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.
- b. VA-rammeplan datert 05.10.2018 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjeløyve.
- c. Før byggjeløyve skal det vera inngått ein eigen avtale med Meland kommune om overtaking av VA-anlegg.

#### 3.8.2 Overvatn

- a. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.
- b. Rett val av jordtype og tilståing 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/synleggjast i søknad.

### 3.9 Uteoppshaldsareal – MUA

1. Det skal setjast av eit minste uteoppshaldsareal (MUA) på 50 m<sup>2</sup> pr. bueining på BKS1-3.
2. Det skal setjast av eit minste uteoppshaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> for formålet BFS pr. bueining. For bueining under 60 m<sup>2</sup> skal det setjast av MUA på 50m<sup>2</sup>.
3. Uteoppshaldsareala skal ha ei funksjonell form og skjermast mot vêt, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare.

### 3.10 Leikeareal - BLK

1. Felles leike og uteoppholdsareal skal etablerast i f\_BLK, lhht. gjeldande kommuneplan ved opparbeiding
2. Leikeareala skal liggja solventt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy. Det tillatast tilpassingar med skjering/fyll mot veg.
3. Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

### 3.11 Parkering

1. Det skal etablerast 1,5 parkeringsplassar pr. eining innanfor arealformålet konsentrert bustad-BKS.
2. Det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. eining innanfor arealformålet frittliggjande busetnad – BFS.
3. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.

### 3.12 Øvrig kommunaltekniske anlegg - BKT

1. Innanfor formål BKT kan det etablerast nettstasjon.

### 3.13 Rekkefølge

#### 3.13.1. Før igangsetjingsløyve for BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgande vera til stades:

- a. Plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent av vegmynde.
- b. Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstade før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader. Uttale frå skulefagleg rådgjevar som syner at skule/barnehage kapasitet er tilstade skal sendast inn seinast saman med søknad om igangsetjingsløyve på bustadene
- c. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve skal det føreliggja ein avklaring av utbetring av kryss Rosslandsvegen/Tjørnavegen med aktuell vegmynde. Dagens og framtidig kapasitet, samt plan for eventuell utbetring skal framleggast.
- d. Utomhusplan skal vera opparbeida og godkjent i tråd med pkt. 3.2.1.
- e. Plan for teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, samt gangveg og gatelys
- f. Det skal føreligg ein avtale med Meland kommune om VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvasssystem samt uttak for brannsløkking.
- g. Det skal leggjast fram godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillir krava til bortleiing/reinsing.

#### 3.13.2. Før bygningane blir teken i bruk for BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgande vera opparbeida:

- a. Ny avkøyrse til gnr./bnr. 22/93.
- b. Fysisk hinder med bom i o\_SVG4 for trafikk mot fylkesvegen.
- c. Etablert avfallsløysing for BKS1, BKS2 og BKS3.
- d. Tilkomst frå Tjørnavegen til BFS.
- e. Leikeplass i f\_BLK med gjerde, leikeapparat og møblar.
- f. Opparbeida areal for renovasjon i f\_BRE med asfaltert dekke.
- g. Veg f\_SV1 og f\_SV2 skal vera opparbeida.
- h. Veg o\_SKV og avkjørsel til f\_SV1 med tilhøyrande fortau o\_SGG1 må vera utbetra i samsvar med regulerte breidder
- i. Felles gangveg f\_SGG4 og f\_SGG5 skal vera etablert.

- j. Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vera ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan

## 4 Eigarform

### 4.1 Samferdselsanlegg

1. Samferdselsanlegg med prefiks o foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
2. Samferdselsanlegg med prefiks f foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
3. Samferdsanlegg utan prefiks foran feltnamn, skal ha privat eigarform.

## 5. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

### 5.1 Einebustader - BFS

1. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart
2. På BFS kan det førast opp 1 einebustad med moglegheit for utleigeeining.
3. Største byggjehøgde er vist i plankart, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
4. Skal ha tilkomst frå Tjørnavegen, f\_SV1.

### 5.2 Konsentrert busetnad- Rekkjehus – BKS1, BKS2 og BKS3

1. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart
2. Innanfor BKS1- BKS3 kan det oppførast tomannsbustader og rekkehus på inntil 3 etasjar med tilhøyrande garasje/parkeringsanlegg
3. Innanfor felt BKS1 er det tillate med 8 bustadeiningar, bustadene skal ha sokkeletasje/underetasje.
4. Innanfor felt BKS2-BKS3 er det tillate med totalt 9 bustadeiningar.
5. Største byggjehøgde er satt i reguleringsplankartet målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
6. Skal ha kjøretilkomst frå f\_SV1 - f\_SKV2

### 5.3 Renovasjonsanlegg - BRE

1. Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad.
2. På areala skal det settast opp bosshus eller veggar som hindrar at bosspann veltar. Dette er ikkje krav ved nedgravd løysning.

### 5.4 Andre kommunaltekniske anlegg

1. f\_BKT er felles for brukere av nettstasjonen

### 5.5 Leikeplass - BLK

1. Det skal vera universelt utforma tilkomst til arealet.
2. f\_BLK er felles for BKS1-3.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

### 6.1 Køyreveg - SKV

1. o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

### 6.2 Veg - SV

1. f\_SV1 er felles for BKS1-BKS3, BFS, og Gbnr 22/93.
2. f\_SV2 er felles for BKS1-BKS3

3. Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124

### 6.3 Gangveg/ gangareal - SGG

1 o\_SGG1 og o\_SGG2 er offentlig gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002

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

### 6.4 Anna veggrunn –Teknisk anlegg - SVT

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

2. o\_SVT3 etablerast som lomme for renovasjonsbil med asfaltert dekke.

### 6.5 Anna veggrunn – Grøntareal - SVG

1. f\_SVG1 - 4 er felles grøntareal

2. Innanfor f\_SVG4 skal det opparbeidast bom som reduserer dagleg gjennomkøyring.

## 7. Grønstruktur - GF

7.1. Friområde f\_GF1-5 er felles for BKS1-BKS3 og BFS

## 8. Omsynsoner (pbl § 12-6 jf. § 11-8)

### 8.1 Sikrings-, støy og faresoner

Frisiktsoner

1. Innanfor sonene skal det ikkje vera sikthindringar 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

## Dokument som gis juridisk verknad gjennom tilvising i føresegna.

- Reguleringsplankart, datert 04.04.19 er juridisk bindende for planen

- Illustrasjonsplan, datert 25.02.19 er retningsgivande for tiltaka i planen.

- VA-Rammeplan, datert 05.10.18 er retningsgivande for tiltaka i planen