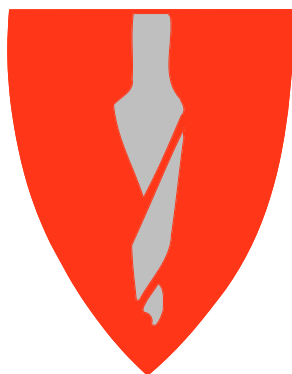


planID 1256 2014 0001

arkivID vv/gggg

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan Holsberget B9

Tittel

Gnr. 10 bnr. 40, 55 m.fl.

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU					
UDU					
Kom.styre					

Datert: 12.12.2014

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 17.10.14

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - a. Bustad
 - b. Bustader – frittliggjande
 - c. Bustader – blokker
 - d. Vassforsyningsanlegg
 - e. Renovasjonsanlegg
 - f. Leikeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)
 - a. Veg
 - b. Køyreveg
 - c. Fortau
 - d. Gangveg/gangareal/gågate
 - e. Annan veggrunn – teknisk anlegg
 - f. Annan veggrunn – grøntareal
 - g. Parkering
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - a. Grøntstruktur
 - b. Turveg
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast 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 uteopphaldsareal.
2. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - a. støynivå på utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal overskride $L_{den}=55dB$
 - b. ingen bustad skal ha støynivå ved fasade på meir enn $L_{den}=65dB$
 - c. alle soverom i kvar bueining skal ha vindauge mot fasade der støynivå er maks $L_{den}=55dB$
 - d. støyavbøtande tiltak naudsynt for å oppfylla krav over skal visast med plassering og høgde i situasjonsplan
3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak.

§ 2.3 Rekkjefølgje

1. Leikeplass f_BLK3 skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av leikeapparat før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustadane i felt BBB6.
2. Leikeplass f_BLK2 og f_BLK3 skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av leikeapparat før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustadane i felt BBB1, BBB2 og BBB3, BBB4 og BBB5.
3. Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før det ligg føre godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvatnsystem, samt uttak for brannsløkking.
4. Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SF5 må vere opparbeidd før mellombels bruksløyve for BBB1, BBB2, BBB3 og BBB5 kan gjevast.
5. Utbygginga skal skje slik at offentleg infrastruktur ikkje vert overbelasta. Skule og

barnehagekapasitet skal spesielt takast omsyn til.

6. Det må lagast ei utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Meland når det gjeld kommunaltekniske anlegg.

§ 2.4 Krav til utforming

1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, og mest mogleg vegetasjon skal takast vare på. Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplantning. Eksisterande steingard skal skånast.
2. Skråningar ved vegframføring skal vere jordbeslått.

§ 2.5 Universell utforming

1. Dersom det er spesielt vanskelige terrengtilhøve kan prinsippet om universell utforming fråvikast. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløype.

§2.6 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeid stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

§ 3 Busetnad og anlegg (PBL § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Leik og uteopphaldsareal

1. Det skal vere minimum 50 m² minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustadeining.
2. Det skal setjast av minimum 50 m² til felles leik pr. bustadeining.
3. f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 og f_BLK4 er felles for område BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4, BBB5 og BBB6.
4. Areal avsett til leik og uteopphald skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
5. Det er ikkje tillate å etablere tiltak innafor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

§ 3.2 Bustader – konsentrert småhusbusetnad

1. Maksimal tomteutnytting for felt B9 er BRA = 30 %.
2. Maksimal mønehøgde er 13,5 m over gjennomsnittleg planert terreng og maksimal gesims er 10,5 over gjennomsnittleg planert terreng for område BBB1.
3. Maksimal mønehøgde er 15 m over gjennomsnittleg planert terreng og maksimal gesims er 13,5 over gjennomsnittleg planert terreng for område BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6.
4. Maksimal tomteutnytting for område BBB1 er BRA = 50 %.
5. Maksimal tomteutnytting for område BBB2 er BRA = 85 %.
6. Maksimal tomteutnytting for område BBB3 er BRA = 75 %.
7. Maksimal tomteutnytting for område BBB4 er BRA = 70 %.
8. Maksimal tomteutnytting for område BBB5 er BRA = 70 %.
9. Maksimal tomteutnytting for område BBB5 er BRA = 70 %.
10. Dersom støy er dokumentert over tilfredsstillande grenser oppgjeve i kommuneplanens arealdel skal avbøtende tiltak utførast.
11. Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 3.3 Renovasjonsanlegg

1. f_BRE1–f_BRE5 skal nyttast til renovasjon– hushaldningsavfall.
2. f_BRE1 er felles for område BBB2 og BBB3
3. f_BRE2 er felles for område BBB3 og BBB5
4. f_BRE3 er felles for område BBB1 og BBB4
5. f_BRE4 er felles for område BBB4, BBB5 og BBB6
6. f_BRE5 er felles for område BBB6

§ 3.4 Vassforsyningsanlegg

1. o_BVF er offentlig, og er forbeholdt vassforsyning og trykkaukingsstasjon.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

1. o_SKV1 og o_SKV2 er offentleg.
2. o_SV er offentleg veg.

§ 4.2 Fortau

1. o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SF5 er offentleg fortau langs køyreveg o_SKV1.
2. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming der terrengtilhøve gjer det mogleg.

§ 4.3 Gangveg

1. f_SGG er felles for gnr./bnr. 10/69
2. f_GTV1, f_GTV2 og f_GTV3 er felles for BBB1-BBB6, samt f_G1 og f_G2.

§ 4.4 Annan veggrunn – grøntareal

1. Går fram av plankartet og gjeld fyllingar og skjeringar langs vegsystemet innanfor planområdet.
2. Eventuelle fyllingar skal dekkjast til med jord og tilplantast.
3. Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 4.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg

1. Murar innanfor områda annan veggrunn – teknisk anlegg er tillate med høgde på maks 1 meter.

§ 4.6 Parkering

1. Det skal leggjast opp til 2 parkeringsplassar til bil pr. bustadeining innafor planområdet, med moglegheit for å snu.
2. f_SPA1 og f_SPA2 er felles for område BBB1-BBB6.

§ 4.7 Avkjørsler

1. Avkjørsler er vist i plankartet datert 12.12.2014, men kan tilpassast bygningane ved utbygging.

§ 5 Grønstruktur

1. f_GTV1, f_GTV2 og f_GTV3 er felles for område BBB1-BBB6.
2. Eventuelle fyllingar/skråningar for vegframføring er tillate og skal vere jordbeslått.

§ 6 Omsynssone (PBL § 12-6, jf. § 11-8a)

§ 6.1 Frisiktsone

1. Frisiktsoner går fram av plankartet og frisikten er (4x20) meter i kryss.
2. I frisiktsona er det forbode med fyllingar, bygningsmessige konstruksjonar og planting m.m. som er til hinder for frisikt over 0,5 meter over vegplanet.