

planID 1256 2006 0002

arkivID 05/1683

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan

Mjåtveitmarka

gnr 22 bnr 3, 6, 22, 166, 173 m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 26)

Utval	Utarbeid	Revidert	Sak	Godkjent	ArkivID
PLU			007/08	16.01.2008	
KS			015/08	23.01.2008	
UDU			087/11	14.06.2011	11/733
UDU		24.05.2011	127/11	20.09.2011	11/951
UDU		03.05.2012	041/12	15.05.2012	12/531
UDU		11.12.2012	121/12	11.12.2012	12/1340

§ 1 Fellesføresegner

1.1. Byggesøknad og situasjonsplan

1.1.1. Søknad om løyve til tiltak for felt B1 til B33, område for industri/lager samt område for barnehage/friområde, skal innehalda ein detaljert, kotert situasjonsplan i målestokk 1:500, samt ei skriftleg utgreiing, som viser korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt.

Situasjonsplanen skal vise:

- plassering av bygg, bygningsvolum og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesareal
- avkjørsler, parkeringsløyving, interne gangveggar og leikeareal
- areal for søppelhandtering
- terrengbehandling, under dette: planering, støttemurar med angitt høgde og vegetasjon som skal takast vare på
- annen disponering av ubygde delar av private og felles areal
- terrengsnitt som viser bygningsvolum, private areal og fellesareal samt ev. tilgrensande busetnad

Situasjonsplan for felt B13, B14 og B20 skal i tillegg visa opparbeiding / ivaretaking av vegetasjon, avskjerming samt terrenghandsaming innanfor parkbelte P2. Tilsvarende skal situasjonsplan for byggeområde Lager/Industri visa opparbeiding/ivaretaking av vegetasjon, avskjerming samt terrenghandsaming innanfor parkbelte P1.

1.1.2. Dersom § 1.1.1 ikkje er oppfylt kan kommunen krevja bebyggelsesplan for tomta/tomtene.

1.1.3. Søknad om løyve til tiltak skal vise grad av tomteutnytting og mengde uteareal som tilfredsstillar kvalitetskrav lista opp i § 1.5.1, samt nødvendig materiale for å sikre gode uteareal.

1.1.4. Det skal utarbeidast 3D modell/utbyggingsmodell av felt B5, B16, B18, B19 og B23 som del av illustrasjonsmaterialet i tillegg til punkta som er nemnd under punkt 1.1.1.

1.1.5. I alle byggesøknader skal gode bruksmoglegheiter for orienterings- og rørslehemma vurderast nøye. I felt for konsentrert bustadbygging, med unntak av felt B30, skal minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst vera brukbare for orienterings- og rørslehemma.

1.1.6. Dersom det er mogleg, skal utbygging i planområdet leggja til grunn alternative energikjelder for oppvarming av bygningane, t.d. bioenergi, luft-, sjø og jordvarme. I alle byggesøknader skal vannbasert varmeanlegg for oppvarming prioriterast.

1.2. Rekkefylgje

1.2.1. Husbygging i området skal ikkje starta opp før finansieringa av riksvegutbygginga er avklart, og teknisk plan for veg, vatn, avlaup m.m. er godkjent av kommunen.

1.2.2. Før innflytting i nye husvære innanfor felt B1 til B33 skal fylgjande være ferdigstilt:

- riksveg 564, med kryss, busslommer og offentleg gang og sykkelveg.
- gang- og sykkelveg nr. 1
- nærmiljøanlegg F5
- felles leikeplassar i samsvar § 1.5.2.

1.2.3. Parkbelte P1 skal ferdigstillast av utbyggar av industriområdet i samsvar med § 4.1 før det vert gjeve bruksløyve til Lager/Industriområdet.

1.2.4. Parkbelte P2 skal ferdigstillast av utbyggar av bustadområda B13, B14 og B20 i samsvar med § 4.1, før det vert gjeve bruksløyve til desse bustadområda.

1.2.5. Før byggje- og anleggsarbeid kan setjast i gang i dei respektive felta, skal nytt vegsystem vera framført.

1.2.6. Før utbygging kan setjast i gang innanfor nedbørsfeltet til Kvernabekken skal det liggje føre ei ROS-analyse i høve til flom. ROS-analyse må synleggjera eventuelle tiltak som må gjennomførast ved utbygging.

1.3. Utbyggingsavtale

1.3.1. Før utbygging skal det godkjennast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen for overtaking av tekniske anlegg, samt utbyggingstakt for byggeområda i planen m.m., i samsvar med plan- og bygningslova kap XI-A. Krav til gatelys, trafikktryggleikstiltak m.m skal drøftast i utbyggingsavtalen.

1.4. Terrenghandsaming

1.4.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.

1.4.2. Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalende form og handsaming.

1.5. Uteopphaldsareal

1.5.1. Fylgjande kvalitetskrav gjeld for uteopphaldsareal som kan medreknast i arealkrav etter §2:

- føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
- gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
- ikkje brattare enn 1:3
- støynivå (L_{den}) skal ikkje overstiga 55 dB
- skjerma frå forureining

1.5.2. Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass med gode kvalitetar maks 50m frå bustaden.

1.6. Sikring mot radon

1.6.1. Nødvendige førebuing / tiltak mot inntrenging av radongass i bygningar må visast og sendast inn saman med byggemeldinga.

1.7. Plassering av bygg

1.7.1. Bustader skal plasserast innanfor regulert byggegrense der desse er vist i plankartet.

1.7.2. Garasje med grunnflate inntil 50m² skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggegrense. Garasje kan plasserast inntil 1,0m frå vegkant, men i henhald til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgåande plassering og utan direkte inn- og utkøyring. Ved direkte inn- og utkøyring må garajsen ha ein minstavstand til vegkant på 5,0m.

Garasjen kan førast opp i ein etasje utan målbart areal på loft og ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovudhuset. Loft kan ikkje nyttast til varig opphald. Maksimal gesmins- og mønehøgde er satt til å kunne vere inntil h.h.v. 2,7m og 4,5m.

1.8. Tiltak i sjø

1.8.1. Tiltak i sjø krev særskilt tillating frå hamnemyndighetene etter hamne- og farvannsloven §18. Søknad må sendast BOH i god tid før tiltaket vert sett i verk.

§ 2 Byggeområder

2.1. Frittliggjande småhusbusetnad

2.1.1. Innanfor felta B1, B4, B6, B12, B13, B14, B17, B20, B22, B25, B26, B27, B29, B31, B32 og B33 kan det førast opp frittliggjande einebustadar i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.2. Innanfor felt B15 kan det førast opp frittliggjande einebustader eller tomannsbustader.

2.1.3. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.4. Byggjegerensa mot riksveg gjeld, og det er ikkje tillate med ny bygging innanfor denne.

2.1.5. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 200m² pr bueining. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 vera minimum 50m² pr. bueining.

2.2. Konsentrert småhusbusetnad

2.2.1. I felt B3, B5, B7, B8, B9, B10, B11, B16, B18, B19, B21, B23, B24, B28 kan det førast opp konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar + p-kjellar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 40 %.

For felt B5, B16, B18 og B24 er tillate tomteutnytting (BRA) = 50 %. Det kan maksimum byggjast 270 bueingar innanfor alle desse felta. Fordelinga av bueingane skal avtalast i utbyggingsavtalen med kommunen.

Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen i alle delfelta, med unntak for felt B5, B16, B18 og B24, der maksimal mønehøgde er 10m. Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

2.2.2. Innanfor felt B30 kan eksisterande løe rehabiliterast til bustadføremål, eventuelt kan det først opp eit nytt bygg i same stil som løa. Tillate tomteutnytting er lik den eksisterande løe har i dag. Ved rehabilitering / nybygg skal tal på etasjar, mønehøgde og takvinkel vera lik det eksisterande løe har i dag. Utvendige flater skal elles utformast på ein slik måte at fargebruk og materialbruk i størst mogeleg grad harmonerer med kulturmiljøet i Juvika.

2.2.3. Minste uteopphaldsareal til felles og privat bruk (MUA) skal vere 100m² pr bueining. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 være minimum 50m² pr. bueining, fordelt på minimum 25m² privat areal og minimum 25m² fellesareal.

2.3. Område for Industri og lager

2.3.1. Det kan først opp bygg for industri, lager og kontor i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 40%. Maksimal gesimshøgde/mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.3.2. Det kan ikkje etablerast tung industri, forureinande industri, brann- og eksplosjonsfarleg industri innanfor området, eller annan verksemd som ved støy eller på grunn av annan forureining ved produksjonen og trafikk, vil vera til vesentleg ulempe for bebuarane i omkringliggjande bustadområde.

2.3.3. Støy frå industriverksemd skal ikkje overstige tilrådde støygrenser for utandørs støynivå, jf. MD sine "retningslinjer for handsaming av støy" (T-1442).

2.4. Område for fritidsbustad

2.4.1. Eksisterande fritidsbustad er regulert slik den står i dag.

2.5. Område for naust

2.5.1. Innanfor felt B34 kan det først opp naust for oppbevaring av fiskereiskaper og båtutstyr, mindre båtar og utstyr for fritidsbruk på og ved sjøen.

2.5.2. Bygg skal i hovudsak utførast i tre. Brannskiljande konstruksjonar skal utførast i samsvar med krav gjeve i teknisk forskrift til plan og bygningslova. Taktekking skal vera betongstein, tegl, naturstein eller anna materiale.

2.5.3. Nausta skal ikkje nyttast til overnatting eller varig opphald.

2.5.4. Ein kan ikkje sette opp gjerde rundt nausta eller på andre måtar hindra fri ferdsle i strandsona.

2.6. Offentleg barnehage

2.6.1. Innanfor området kan det først opp bygg for barnehage i inntil 3 etg. Tillate tomteutnytting (BRA) = 25%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.7. Parkering

- 2.7.1. Innanfor felta B5, B16, B18 og B24 skal bebuarparkering skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen eller under uteopphaldsareal. Det skal opparbeidast plass til 1,5 bil pr/husvære. Gjeste-parkering kan vera overflateparkering.
- 2.7.2. Innanfor felt sett av til konsentrert småhusbusetnad skal det opparbeidast parkeringsareal til 1,5 bil pr/husvære innanfor dei enkelte felta.
- 2.7.3. Innanfor felt sett av til frittliggjande einebustadar skal det opparbeidast individuell parkering på eigen tomt.

2.8. Avkjørslar

- 2.8.1 Eksisterande avkjørsel vert oppretthalden slik det går fram med adkomstpilar på plankartet.

§ 3 Landbruksområde

- 3.1. Drift og skjøtsel av areala i tilknytning til landbruksdrift er tillate. Oppføring av større driftsbygg knytta til landbruk er ikkje tillate.

§ 4 Offentleg trafikkområde

- 4.1. I trafikkområdet skal det anleggast offentleg køyreveg, gang- og sykkelveg og anna vegareal.
- 4.2. Terrengeingrep i samband med veganlegg skal skje mest mulig skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.
- 4.3. Veg 1 med fortau fram til kryss med Veg 1.6, Veg 1.3 og Veg 2 – Veg 4 er offentlege vegar med fortau.
- 4.4. Gs-veg nr 1 er offentleg.

§ 5 Friområde

- 5.1. Friområde 1 skal sikre offentleg tilkomst til barnehage. Det skal opparbeidast ein gangveg med breidde inntil 3 meter gjennom området.
- 5.2. Friområde F5 er skal opparbeidast som nærmiljøanlegg og sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulike uorganiserte aktivitetar. Før utbygging skal det lagast ein plan for heile området, som viser ulike typer anlegg for store og mindre born. Denne skal godkjennast av kommunen.
- 5.3. Friområda F1 – F4 og F6 – F10 skal ha eit gjennomgåande grønt preg og fungere som grøne ferdslekorridorar og vegetasjonsbelte mellom busetnaden. Tiltak for å fremje denne bruken kan tillatast etter ein plan for opparbeiding som skal ha godkjenning av kommunen. Felling av tre og rydding av vegetasjon skal også godkjennast av kommunen før igangsetting.

§ 6 Spesialområde

6.1. Parkbelte i industristrøk

- 6.1.1. Eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar skal i størst mogeleg grad takast vare på. Areala skal elles plantast til med stadeigen vegetasjon slik at det vert danna eit vegetasjonsbelte som skjerm mellom industri og bustadar.
- 6.1.2. Innanfor parkbelte skal det opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring.

6.2. Naturvernområde på land og i vassdrag

- 6.2.1. Tiltak som kan ha negativ konsekvens for naturen i området vert ikkje tillate.

6.3. Kommunalteknisk verksemd

- 6.3.1. I område regulert til kommunalteknisk verksemd kan det etablerast transformatoriosk, returpunkt for kjeldesortering og andre kommunaltekniske anlegg.
- 6.3.2. Områda skal gjevast ei tiltalande utforming og tilpassast omkringliggende busetnad og fellesareal.

6.4. VA - anlegg

- 6.4.1. Innanfor felt Pu1 kan det opparbeidast pumpestasjon for avlaup.
- 6.4.2. Innanfor felt Pu2 kan det opparbeidast reinseanlegg for avlaup. Områda skal gjevast ei tiltalande utforming og tilpassast tilgrensande fellesareal

6.5. Frisiktsone

- 6.5.1. I frisiktsoner skal det til ein kvar tid vera fri sikt 0,5m over tilstøytande vegars plan.

6.6. Friluftsområde i sjø

- 6.6.1. Området er open for ålmenn rekreasjon. Tiltak som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde vert ikkje tillate.

§ 7 Fellesområde

7.1. Felles avkøyring

Underveggar til dei offentlege vegane Veg 1 - Veg 4 er felles avkøyring for eigedomane som har avkøyring frå desse, med unntak for Veg 1.3, som er offentleg.

7.2. Felles gangareal

Gang og sykkelveg nr. 2 og 3 er felles for felt B1 til B34. Gang- og sykkelveggar kan ikkje nyttast som anleggsveg i samband med utbygging i planområdet. Gang- og sykkelvegane er open for naudsynt køyring til og frå eigedomane som har tilkomst via desse. Eventuelle fartsdumpar, skilting av fartsdumpar, mm. kan vurderast.

7.3. Felles leikeplass

Mindre felles leikeplassar tilhøyrrer tilsvarende merka bustadfelt. Områda skal opparbeidast som nærleikeplass og sosial møteplass, med eit gjennomgåande grønt preg og fungere som grøne ferdslekorridorar og vegetasjonsbelte mellom busetnaden.

7.4. Anna vegareal

Anna vegareal er felles for felt B1-B34.

7.5. Kai

Kaiar kan nyttast til private småbåtbruk av dei som har rettar til desse anlegga.