



Meland kommune

Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland

Reguleringsføresegner

Godkjend:

Kommunestyret 26.11.03, sak 125/03

Endring godkjend:

Kommunestyret 12.05.04, sak 53/04

Mindre vesentleg endring godkjend:

Planutvalet 22.02.2006, sak 023/06

§ 1 REGULERINGSOMRÅDE

Reguleringsområde er på synt med reguleringsgrenser på reguleringskartet.

§ 2 REGULERINGSFØREMÅL

Området vert regulert til:

- Byggeområder: Bustader med tilhøyrande anlegg.
- Område for skogsdrift.
- Offentlege trafikkområde: køyreveg og fortau.
- Friområde; snarvegar ; trappeanlegg og sti.
- Fareområde; driftsbygning for felles varmeanlegg og trafo.
- Fellesareal; felles leikeareal.
- Grensejustering nabotomter
- Spesialområde; frisiktsone for vegkryss

§3 GENERELLE FØRESEGNER

- 3.1 Området skal opptre som ein harmonisk einskap i utforming, material og generell kvalitet. Det skal i søknad om første byggeløyve vere utarbeida ein felles plan for materialbruk for heile bustadfeltet.
- 3.2 Det skal i søknad om første byggeløyve vere utarbeidd ein tomtedelingsplan for heile reguleringsområdet eller berre dei områda som er omfatta av søknaden.
- 3.3 Terrengarronding skal gjerast på ein måte som ivaretek området sin topografiske karakter. Forstøtningsmurar skal framstå som natursteinsmurar i størst mogleg grad. I direkte tilknytning til bustadane skal det utformast avskjerma uteopphaldsplassar. Eventuelle gjerder i nabogrenser skal utførast som steingardar i størst mogleg grad (lokal tradisjon). Det skal utarbeidas overordna landskapsplan for heile reguleringsområdet i 1:500 før løyve for byggestart vert gjeve. Det skal vidare utarbeidast detaljert landskapsplan 1:200 for kvar bustad og for friområde.

Vegetasjon:

Generelt skal alle grantre fellast, men i randsona mot eksisterande nabohus og i friområda kan det vere aktuelt å la nokre grantre stå for å skjerme.

Anna vegetasjon; furutre og lauvtre, samt naturmarka skal takast vare på i størst mulig grad. I anleggsfasen skal felling av tre og fjerning av naturmark godkjennast av landskapsarkitekt. I ettertid skal eventuelle inngrep godkjennast av impliserte partar og grunneigarar i fellesskap.

§4 BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 4.1 Planforslaget syner 8 områder for bustader, - einebustader eller hus med to eller fleire bustadeiningar. Maksimalt tal bustadhus i heile området er 15 stk. Maksimalt tal bustadeiningar i heile området er 24 stk.

- 4.2 Utnytting
~~Tomtene kan byggast ut med BYA maks 24 % i hht. NS 3940. (Endret etter vedtak 22.02.2006.)~~
Tomten i felt B1, B4 og B7 kan byggast ut med BYA maks 32 % i hht NS 3940.
Tomten i felt B2, B3 og B5 kan byggast ut med BYA maks 24 % i hht NS 3940.
I BYA utrekninga skal ikkje inkluderast utvendige parkeringsareal på dei ulike tomtene eller areal for hageinstallasjonar og terreng terrasser.
- 4.3 Bygningane si plassering
Bustadane skal plasserast innanfor byggegrenser vist på reguleringskart.
Grunnplanet på bustaden skal ha min 2,0 meter avstand til ferdig asfaltert vegkant.
- 4.4 Bygningane sine høgder
I område B3, B4 og B7 kan bustadane byggast med maks gesimshøgde 9 m og mønehøgde 10m.
I område B1, B2, B5, B6 kan bustadane byggast med maks gesimshøgde 8 m og mønehøgde 9m jamfør pl.&bygn.lova § 70
Gode siktilhøve ved bustadane sine avkøyringar og mellom bustadane skal etterkommast i vidare prosjektering.
- 4.5 Parkering
2 stk biloppstillingsplassar skal opparbeidast pr. einebustad.
1,5 stk biloppstillingsplassar skal opparbeidast pr. bueining i den konsentrerte småhusutbygginga.
Garasjar skal i størst mogeleg grad integrerast i bustaden sitt volum.

§ 5 SKOGSDRIFT

- 5.1 Gamal skogsveg/sti skal tilknyttast nordaust i området ved ca kote 90 til bruk for skogsdrift.
Første del av den nye tilførselsvegen, frå avkjørsla ved kommunevegen og fram til der den vert bunden saman med eksisterande landbruksveg (veg 1), skal byggjast i minimum klasse 4 for landbruksveg (skogsbilveg).

§ 6 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- 6.1 I trafikkområdet skal det etablerast køyrevog med snuplass.
Tilkomst til feltet skjer via ny avkøyring til eksisterande privatveg / landbruksveg.
Maksimal stigning 1:10 skal gjelda for tilførselsvegen inn mot bustadområdet og i dei to kurvane i ytterkantane av bustadområdet.
Vegen i mellompartia skal leggjast tett opp til eksisterande koter.
Forstøtningsmurar skal framstå som natursteinsmurar der det er mogleg.
Stabbesteinar skal nyttast som avgrensing.
Første del av tilførselsvegen(veg 1), frå avkjørsla ved kommunevegen og fram til der den vert bunden saman med eksisterande landbruksveg, skal byggast i minimum klasse 4 for landbruksveg (skogsbilveg) og ha minimum 4 m bredde ferdig asfaltert.
Vegen vidare inn i bustadområdet (veg 2) skal regulerast til bredde 4,0 meter ferdig asfaltert.
Vegen skal skiltast med fartsgrense 30km/t.
Vegbanen kan nyttast til tekniske føringar.
Snuplass øvst i området skal dimensjonerast for søppel - og brannbil.

- 6.2 Det skal byggast gang og sykkelsti (F4) langs heile Veg 1 frå avkjørsla ved kommunevegen og fram til avkjørsla for Veg 2 (ved trafo). Gang og sykkelstien skal ha minst 2 m bredde, med fast dekke, og utformast i samsvar med normalprofil for tilkomstvegar m /fortau.

§ 7 FRIOMRÅDE

- 7.1 Snarveg / trapp (F 2) skal etablerast mellom lågaste og høgaste del av bustadområdet.
7.2 Nedre del av gamal skogsveg(F3)skal takast vare på og nyttast til turveg.

§ 8 FAREOMRÅDE

- 8.1 Trafokiosk skal plasserast i samråd med kraftlaget ved avkøyringa frå Veg 1 til bustadområdet.
8.2 Område for felles varmeanlegg skal plasserast ved sidan av trafo.

§ 9 SPESIALOMRÅDE

- 9.1 Frisiktsoner veg
Det skal etablerast frisiktsoner i vegkrysset mot kommunevegen. Frisiktsonene gjeld i 35 m lengd frå senteret av vegkrysset og langs fylkesvegen, i begge retningar, og i 20 m lengd frå senter av vegkrysset og innover langs tilførselsvegen (veg 1). Frisiktsonene skal etablerast og vedlikehaldast slik at vegetasjonen aldri skal vera høgare enn 0,5 m.

§ 9 FELLESOMRÅDER

- 10.1 Fellesområda skal eigast av alle tomteeigarar og grunneigarar innanfor reguleringsområdet.
10.2 Felles leikeareal
Området F1 skal opparbeidast og haldast i hevd til felles leikeareal.
Lokalisering, eksisterande vegetasjon og bekk skal utnyttast på ein positiv måte.
Godkjend utomhusplan vert kravd før arbeidet vert sett i gang.

§ 10 REKKEFØLGEFØRESEGNEN

- 11.1 Høgspenline skal leggjast ned i kabelgrøft i samband med etablering av vegtrasè før bygging av bustader.
11.2 Felles leikeareal F1 skal vere ferdigstilt før 1/4 av området er utbygd.
11.3 Snarveg/trapp.
Nedre del skal byggast innan felt B1 og B2 er utbygd.
Øvre del skal byggast innan felt B3 og B4 er utbygd.
11.4 Fortau F4 skal byggjast i samband med bygging av ny køyreveg til området. Fortauet skal vera ferdig før noko bustadbygging tek til.