



Meland kommune

Reguleringsplan for
Holmemarka aust
del av gnr 10 bnr 2, 40 og 55 m.fl.

Reguleringsføresegner

Godkjend:
Kommunestyret 29.10.2003, sak 081/03

Dato for utarbeiding av føresegner, 13.03.2003
Revidert 25.09.2003

§ 1. GENERELT

§ 1.1. Det regulerte området er vist med stipla line som plangrense på kart i målestokk 1: 1000.

§ 1.2. Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

- Byggjeområde for bustader
- Kombinert føremål bustad/fritidsbustad
- Offentleg køyreveg og fortau
- Felles tilkomstveg og felles parkeringsplass
- Felles grøntområde
- Felles leikeplass

§ 1.3. Rekkjefølgjebestemmelsar.

§ 1.3.1. Utbygging skal skje slik at offentleg infrastruktur ikkje vert overbelasta. Spesielt skal det takast omsyn til skule- og barnehagekapasitet.

§ 1.3.2. Ballbane skal byggjast ut seinast samstundes med 1. byggjetrinn. Dei øvrige leikeplassar skal stå ferdig i samsvar med § 5 seinast samstundes med at tilstøytande bustadfelt vert byggja ut.

§ 1.3.3. I planområdet kan tiltak som nemnt i § 93 ikkje godkjennast før det ligg føre ein godkjend rammeplan for vassforsynings-, overvatn- og spillvass-systemet, samt uttak for brannsløking.

§ 1.3.4. Støyskjerm mot riksveg skal oppførast i tilstrekkeleg lengde slik at den fungerer som støyskjerm for oppførte hus og etablerte leikeplassar før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan gjevast.

§ 1.4. Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, herunder skal større tre og annan verdfull vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på. Særleg skal eksisterande steingard skånast for inngrep. Overvatn skal i størst mogleg grad førast i eksisterande bekkar.

§ 1.5. Automatisk freda kulturminne

Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeida, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jfr. Lov om kulturminner § 8 2. ledd.

§ 1.6. Dersom utbyggjar ønskjer at kommunen skal overta kommunaltekniske anlegg for drift og vedlikehald, skal det lagast ei eiga utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune.

§ 1.7. Før nye bustader kan takast i bruk, skal Miljøverndepartementet sine grenseverdier for støy vere oppfylte, jf. Retningsliner T-8/79. Dette skal sjåast i samanheng med regulert støyskjerm mot riksvegen. Støyskjermen som vert bygd må også kunna fungere som trafikksikring for born mot riksvegen like ved.

§ 2. FELLES FØRESEGNER

- § 2.1. I byggjeområde for bustader skal det i samband med byggjemelding vedleggjast situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser korleis den ubebygde del av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal det visast ev. forstøtningsmurar, gjerde, areal for parkering, samt den terrengmessige handsaming med høgdemarkering. Estetiske omsyn skal særleg vektleggjast, og plan for estetikk (vedlegg til reguleringsplan) skal liggje til grunn for utforming av busetnaden.
- § 2.2. Parkeringsplassar, garasjelegg samt garasje på eiga tomt skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen.
Nøyaktig plassering og utforming av avkøyrsløp til den einskilde tomt, samt plassering og utforming av parkeringsplassar og garasje, skal markerast på situasjonsplan i samband med byggjemelding.
Parkeringsplass P1 er felles for B/FB1 og den sørlegaste tomte i B6.
Parkeringsplass P2 er felles for B/FB3, B/FB4 og den sørlegaste tomte i B8.
Køyrevegar og parkeringsplassar skal ha fast dekkje.
- § 2.3. Området skal tilretteleggast for funksjonshemma, jf. Teknisk forskrift til pbl.

§ 3. BYGGJEOMRÅDE

I byggjeområde for bustader B1-B8 er det vist tomtedeling og byggjegranser. Husa skal plasserast innanfor byggjegransa. For bustader B9 skal det utarbeidast utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2.

Bustader kan byggjast i inntil 2 fulle etasjar. Definisjonen av etasjetal i teknisk forskrift til plan- og bygningslova (kap. IV, måleregler) skal leggjast til grunn ved definering av etasjetal. Busetnaden kan i tillegg ha sokkeletasje der terrengtilhøva tilseier det. Møneretning skal vere som vist på reguleringsplan. Tillate bruksareal (T-BRA) for vertikaldelte hus er $T-BRA = 150 \text{ m}^2$, for frittliggjande hus $T-BRA = 200 \text{ m}^2$. TU for dei einskilde byggjeområda er vist på reguleringsplan. Norsk Standard 3940 skal liggje til grunn ved utrekning av bruksareal under terreng. Busetnaden skal ha maks. byggjehøgder i samsvar med pbl § 70.1. Maks. tillate gesimshøgde er 6 m, maks. tillate mønehøgde er 8 m.

Busetnaden skal tilpassast terrengtilhøva. I B9 er problemstillinga særleg aktuell grunna bratt terreng, her kan bustadene utformast t.d. som terrassebustader. Utbyggingsplan for B9 skal vise korleis planlagte bustader skal tilpassast terrenget.

Innanfor kombinert føremål bustad/fritidsbustad (B/FB1-4) kan eksisterande fritidsbustader gjerast om til heilårsbustader. Ved konvertering til heilårsbustader ligg same føringar til grunn ved ev. utbygging som for bustader i B1-B8. Eigedomane kan ikkje konverterast tilbake til fritidseigedomar.

§ 4. FELLES TRAFIKKOMRÅDE

Før opparbeiding av køyrevegar skal det liggje føre godkjend detaljplan som i tillegg til vegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde.

Fyllings- og skjæringsområde utanfor den regulerte netto vegbreidde, inngår i fellesareal eller byggjeområde for bustader der dette er naudsynt etter detaljplan.

Fartsgrense i planområdet setjast til 30 km/t. Låg fart skal sikrast ved fartsdempande tiltak (fartsdumper).

§ 5. FELLES GRØNTOMRÅDE – FELLES LEIKEPLASSAR

I felles grøntområde kan det opparbeidast turstiar som vist på illustrasjonsplan. Felles leikeplassar skal opparbeidast og utstyrast med apparatar i naudsynt grad for å fungere som attraktive og sikre leikeområde.

Støyskjerm skal etablerast i felles grøntområde som vist på plankart, anten ved støyskjermande gjerde eller voll. Voll skal plantast til.

§ 6. SPESIALOMRÅDE – FRISIKTSONE

Terrenget i frisiktsoner må planerast slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil liggje i nivå med tilstøytande vegar. Innanfor frisiktsona er det ikkje tillate å plassere innretningar eller gjenstandar, herunder parkering, som stikk høgare enn 0,5 meter over planet som dannast mellom midtlinen til dei tilstøytande vegane. Enkeltstående stammetre som ikkje hindrar sikta kan tillatast.