

# REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN - MJUKEBAKKANE PÅ HJERTÅS, MELAND KOMMUNE.

## GENERELT.

### § 1

Det regulerte området som er synt på reguleringskartet skal nyttast til:

- A. Byggjeområde for bustader.
- B. Byggjeområde for hytter/bustader, naust og båtfeste.
- C. Trafikkområde, bilvegar, gang- og sykkelveg.
- D. Friområde/leik.
- E. Spesialområde, offentleg område for avlaupsanlegg.

### A. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER.

### § 2

På det regulerte bustadarealet kan det byggjast einebustader med tilhøyrande garasje. Utnyttingsgraden, medrekna garasje, skal maksimalt vere 0,25. Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgde. På tomteareal som høver til det kan det oppførast vertikaldelte dobbelthusvære eller bustader med hybelhusvære.

### § 3

Kvar bustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg plass for 1 bil utanfor garasje mellom garasjeport og reguleringsveg (trafikkområde).

### § 4

Det kan setjast opp gjerde med maksimum høgde på 80 cm, og i ein avstand på minimum 1,0 m frå regulert vegkant. Gjerde må ikkje setjast opp i frisiktsone ved vegkryss. Mur som innhegning mot veg må ikkje setjast opp nærare enn 1,0 m frå regulert vegkant, og må utformast på ein måte som ikkje virkar skjemmaende for området. Markering av grense mellom nabotomter skal fortrinnsvis utførast med planting.

I området mellom veg og gjerde eller frisiktline skal plantar og andre sikthindringar ikkje vere høgare enn 50 cm over det plan senterlinene i vegane definerer.

§ 5

Kommunen kan krevje at bygningar som høyrer saman i ei gruppe skal ha harmoniserande fargesetting og takform. Fargar på bygningar som virkar skjemmande for omgjevnadene kan kommunen krevje vert endra.

B. BYGGJEOMRÅDE FOR HYTTER/BUSTADER.

§ 6

På det regulerte arealet kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader. Dette gjeld ikkje gnr. 9, bnr. 56 og 47, som berre kan brukast til hytte. Utnyttingsgraden, inkludert bebygd areal, kan ikkje overstige 0,15. Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av det regulerte området. Forøvrig gjeld føresegnene under pkt. A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver.

C. TRAFIKKOMRÅDE.

§ 7

I trafikkområdet skal det anleggjast køyreveg med snuplass og gang- og sykkelveg.

Trafikkområdet skal opparbeidast på ein slik måte at det virkar minst mogeleg skjemmande i landskapet. Vegfyllingar og skjeringar skal handsamast slik at dei i størst mogeleg grad inngår som naturleg del av tilgrensande tomter og eigedomar.

D. FRIOMRÅDE/LEIK.

§ 8

Det regulerte friområdet skal oppretthaldast i sin naturlege tilstand. Eksisterande tre og vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

Areal for leikeplassar skal tilretteleggjast og opparbeidast samstundes med opparbeiding av dei kommunaltekniske anlegga i reguleringsområdet.

**FELLESFØRESEGNER.**

**§ 9**

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, departementet sine byggjeføresegner og kommunale vedtekter.

**§ 10**

Etter at reguleringsplanen med desse føresegnene er godkjende og gjort gjeldande, kan det ikkje opprettast tilhøve som er i strid med reguleringsplanen og desse føresegnene.

**§ 11**

Innanfor ramma av plan- og bygningslova, departementet sine byggjeføresegner og kommunale vedtekter kan kommunen gjere unntak frå desse føresegnene i tilhøve der særlege grunnar talar for det.

Frekhaug, den 15. november 1994.

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
MJUKEBAKKENE/MÅNGSEDALEN PÅ HJERTÅS I MELANDKOMMUNE

**FØREMÅLET**

med reguleringsplanen er å:

- Tilrettelegge for ny bustadbygging som tek omsyn til landskap og omgjevnader
- Sikra verneverdige bygg og anlegg
- Verna vegetasjonsbelte med edellauvskog

§ 1  
GENERELT

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgjande formål:

Byggeområder

Område for nye bustader  
Område for eksisterande hytter  
Område for eksisterande bustader  
Område for naust

Landbruksområder

Område for jord- og skogbruk

Offentlege trafikkområder

Kjøreveg  
Gang- og sykkelveg

Spesialområder

Naturvernområde  
Bevaringsområde for bygg og anlegg  
Renseanlegg  
Friluftsområde  
Trafo

Fellesområder

Felles parkeringsplass  
Felles leikeplass  
Felles avkjørsel

§ 2  
**FELLESFØRESEGNER**

2.1 Andre føresegner

I tillegg til disse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova med tilhørende forskrifter og vedtekter.

Etter at reguleringsplanen med disse føresegnene er godkjende og gjort gjeldande, kan det ikkje opprettast tilhøve som er i strid med reguleringsplanen og desse føresegnene. Innanfor ramma av plan- og bygningslova kan kommunen gjera unntak frå desse føresegnene der særlege grunner tilseier dette.

For den godkjente reguleringsplanen Mjukebakkane, gjeld reguleringsføresegner datert 15.november 1994.

2.2 Gjerde

Det kan setjast opp gjerde med maksimum høgde på 80 cm, og i ein avstand på minimum 1.0 m frå regulert vegkant. Gjerde må ikkje setjast opp i frisiktsone ved vegkryss. Mur som innhegning mot veg må ikkje setjast opp nærare enn 1.0m frå regulert vegkant og må utformast på ein måte som ikkje virkar skjemma for området. Markering av grense mellom nabolomter skal i regelen utførast med planting. I området mellom veg og gjerde eller frisiktlinje skal plantar og andre sikthindringar ikkje vera høgare enn 50cm over det plan senterlinjene i vegane definerer.

2.3 Kulturminner

Innanfor planområdet ligg Sefrak-registrerte bygningar og anlegg, som skal takast vare på / utbetrast, etter føresegnene i § 7.2  
Steingardar skal takast vare på, der dei står.

2. Rammer for utbygging.

Utbyggingen av området skal foregå etappevis, maks. 3 tomtar for året.

Bygningane skal vere tilpassa terrenget, ha god estetisk utforming og materialbruk.

Bygningane i området skal gis eit felles preg og ei harmonisk fargesetting.

Kvar bustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg plass for 1 bil utanfor garasje.

Tilsaman min. 2 bilplasser

§ 3  
**OMRÅDE FOR NYE BUSTADER B1**

På areal B1 står det ein verneverdig fjøsbygning. Denne kan ombyggjast til dømes som atelier med bolig, for kunstnar, el. liknande bruk.

Det vil ikkje bli tillate å laga nye opningar, eller fjerna delar av murverket.

I tillegg til eksisterande opningar i murane, skal nytt lysinntak skje gjennom taket.

Grindverket skal bevarast. Tilførte konstruksjonar skal framstå som nye elementer, frå vår tid, i samspel med det gamle.

Tegningar må leggjast fram for fylket sin kulturseksjon, for godkjenning.

#### § 4

##### OMRÅDE FOR NYE BUSTADER B3-B12

På det regulerte bustadareale B3-B12, kan det byggjast einestader med tilhøyrande garasje

Utnyttingsgraden, medrekna garasje, skal maksimalt vere %-BYA = 25% Bustadane kan oppførast i inntil 1 1/2 høgde. På tomteareal som høver kan det oppførast vertikaldelte dobbelhusvære eller bustader med hybelhusvære.

Kjeller / underetasje er kun tillatt i skrått terreng.

Bustadene og garasjene sin plassering, møneretning og regulert mønehøyde er angitt på reguleringsplanen. Kommunen kan gi løyve til mindre justeringer av byggene sin plassering.

I samband med søknad om byggeløyve skal det framleggast tomteplan som viser bustad og garasje, tilkomstveg, evt. fylling / skjering og trær som skal bevarast.

#### § 5

##### OMRÅDE FOR EKSISTERANDE HYTTER OG BUSTADER.

På dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver.

Dette gjeld ikkje g.nr.9 b.nr.56 og 47, som berre kan brukast til hytte.

Utnyttingsgraden, inkl. eksisterande bebygd areal, skal ikkje overstige % BYA = 25 %.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilrettelegging av det regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/ bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver.

#### § 6

##### OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområde skal det anleggjast køyreveg med snuplass, og gang- / sykkelveg.

Trafikkområdet skal utformast på ein slik måte at det virkar minst mogleg skjemmande i landskapet. Vegfyllingar og skjeringar skal handsamast slik at dei i størst mogleg grad inngår som naturleg del av tilgrensande tomter og eigeidomar.

#### § 7

##### SPELALOMRÅDER

###### 7.1 Naturvernområde

I naturvernområde skal terreng og vegetasjon vernast, og det kan ikkje iverksettast tiltak eller etablering av anlegg som endrar landskapets art eller karakter.

Skjøtsel av vegetasjon og opparbeiding av terreng skal skje i samråd med fylkets miljøvernavdeling. I området skal det kun foretas tynning av skog og annan skjøtsel for å vedlikehalde skogen.

- 7.2 Bevaringsområde for bygg og anlegg  
Eksisterande bygningar innanfor området er Sefrak-registrerte og vert ikkje tillat revet. I tillegg er det registrert sauefjøs / hestestall fra ca. 1938. Verneverdige bygningar er regulert med eksisterande gesimshøgde, takform og etasjetal. Innanfor området kan eksisterande bygningar istandsettjast under forutsetnad av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk oppretthaldast eller tilbakeførast til det opphavelige. Planar for dette må på førehand godkjennast av fylket sin kulturseksjon  
I tillegg gjeld føresegnene § 3, for byggeomåde B 1.
- 7.3 Renseanlegg  
Område som er merka R er kloakkrenseanlegg.  
Dette må sikrast så ein unngår luktplager
- 7.4 Friluftsområde  
Det regulerte området skal oppretthaldast i sin naturlege tilstand. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på.
- 7.4 Trafo  
Område merka T er avsett til trafokiosk.

## § 8 FELLESOMRÅDER

- 8.1 Felles parkeringsplass P1 og P2  
Parkeringsplassane skal vera felles for tomteområde B1 – B 12
- 8.2 Felles leik  
Leikeplassane skal vera felles for reguleringsområdet.
- 8.3 Felles avkjørsel  
Avkjørselen er felles for eigedommene g.nr. 9 / b.nr 33,34,35,36,40 og 43
- 8.4 Opparbeiding  
Areal for leikeplassar og parkeringsplassar skal tilretteleggjast samstundes med opparbeiding av dei kommunaltekniske anlegga i reguleringsområdet.  
Leikeplasser skal oppretthaldast med naturterreng. Vegkanter grovplannerast med matjord og tilsåast.

## § 9

I område for naust kan det berre oppførast vanleg båtnaust for båt og reiskap, eventuelt fellesnaust. Bygningsmassen skal ha eit einsarta preg og form. Naustbygning kan ikkje etablerast med tanke på varig opphald.

Hop 28.10.00.

Revidert/tilført ny § 9 i samsvar med kommunestyrevedtak.

Trond Eik arkitekt MNAL

**GODKJENT I MELAND KOMMUNESTYRE, 02.05.01, SAK 034/01**