

planID 1256 2010 0004

arkivID 14/1181

-----  
Ordfører



## Meland kommune

### Områdeplan for

*Frekhaug sentrum*

*gnr bnr m.fl*

### Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Form.skap		29/2014	19.03.2014		14/1181
Kom.styre	20.11.2013	25/2014	09.04.2014		
UDU	13.02.2015		03.03.2015		14/1181

## **Intensjonen med planen**

Intensjonen med områderegeringsplan for Frekhaug senter er å vidareutvikle Frekhaug som kommunesenter og styrke Frekhaug sin identitet som attraktiv tettstad med ei funksjonell, estetisk og trafikksikker utvikling. Planen skal legge til rette for:

- Servicetilbod og sentrumsfunksjonar innanfor eit kompakt sentrum
- Vidare næringsutvikling
- Gode og trygge trafikkforhold for alle trafikantgrupper
- Sikre grønne kvalitetar og strukturar

## **§ 1 Generelt**

**§ 1.1 Det regulerte området** er synt på plankart i mål 1:1000, datert 12.01.2015

**§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, 2.ledd nr 1)
  - a. Bustader – frittliggjande småhus
  - b. Bustader – konsentrerte småhus
  - c. Bustader – blokker
  - d. Sentrumsformål
  - e. Offentleg tenesteyting
  - f. Offentleg eller privat tenesteyting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)
  - a. Veg
  - b. Køyreveg
  - c. Fortau, offentlig
  - d. Gågate
  - e. Gang/sykkelveg
  - f. Gangveg/Gangareal
  - g. Annan veggrunn – tekniske anlegg
  - h. Annan veggrunn – grøntareal
  - i. Haldeplass
  - j. Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 3)
  - a. Grøntstruktur
4. Omsynssoener (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg (H140)

## **§ 2 Fellesføresegner**

**§ 2.1 Plankrav – detaljreguleringsplan**

1. Det er krav om detaljreguleringsplan for desse byggeområda: BK, OPT1-2, S1-4. Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak etter plan og bygningslova § 20-1 i desse felte før det føreligg godkjent detaljreguleringsplan.
2. For felt S8 kan eksisterande bygg utvidast innafor angitt utnyttingsgrad og maksimumshøgde utan at det er krav om detaljplan. Dersom feltet skal replanleggast og eksisterande bygg fjernast, skal ny bruk av området avklarast i detaljplan.
3. For felt o\_T er det tillate med nye tiltak innafor angitt utnyttingsgrad og maksimumshøgde utan at det er krav om detaljplan. Dersom feltet skal replanleggast og eksisterande bygg fjernast, skal ny bruk av området avklarast i detaljplan.

4. Detaljreguleringa skal blant anna vise tilkomst, plassering og hovudtrekk i utforming av tiltaka, fordeling av bruksformål, terrenginngrep, parkeringsløysing, handtering av varetransport og avfall, utomhusareal, gangveg/fortau og ev. støyskjerming. I byggjeområde med støyvare bruksformål skal det gjerast støyvurdering. Det skal også gjerast greie for ute opphaldsareal og sol/skyggeforhold for bustader, ev. etappevis utbygging.

### **§ 2.2 Krav til heilskapleg utbygging**

1. For dei byggjeområda som ikkje har krav om detaljreguleringsplan skal det ved søknad om rammeløve for nye tiltak leggast fram situasjonsplan i 1:500 for heile feltet samla inkludert tilliggande gater/vegar. Unntak for dette kravet er nye tiltak i felt BF 1 og 2.

### **§ 2.3 Universell utforming**

1. Prinsipp for universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak. Det skal dokumenterast korleis universell utforming er ivareteke.

### **§ 2.4 Felles uteareal til bustader**

1. Felles uteareal til bustader skal ha gode solforhold og vere eigna for ulike formål som leik, møteplass og opphald. Restareal kan ikkje inngå i berekning for felles uteareal.

### **§ 2.5 Parkering**

1. Parkering skal tilretteleggast på eiga tomt eller som felles parkering innanfor kvart felt/byggjeområde. Unntak er S7, S9 og S10.
2. Parkeringsdekning skal vere i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande parkeringsnormer for kommunen (gjeldande på søknadstidspunktet).

### **§ 2.6 Støy**

1. Det er i utgangspunktet ikkje tillette å føra opp bygg med støyvare formål i område der støynivået overstig grenseverdiane i "Retningslinjer for behandling av støy i areal-planlegging" T-1442. Unntak kan gjerast i område som har utandørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden dersom følgjande krav er oppfylt:
  - Bygningane må ha ein konstruksjon som sikrar maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA
  - Minst halvparten og minimum eitt av soveromma må vende mot den stille sida
  - Bustadane må ha tilgang til fellesareal som er skjerma for støy

## **§ 3 Rekkjefølgje**

### **§ 3.1 Samferdselstiltak**

1. Sanering av eksisterande avkøyrse på FV564, omlegging av gang/sykkelveg/gangbru og etablering av ny rundkøyring, vegane KV1, 2, 3 og 6 samt kollektivhaldeplass skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløve/ferdigattest for nye tiltak i felt S1,S5,S3.
2. Gågate 1 skal vere ferdigstilt før nye tiltak i felt S5 kan takast i bruk.
3. Gågate 2 skal vere ferdigstilt før nye tiltak i felt S3 og S1 kan takast i bruk.
4. Oppgradering av veg KV10 fram til ny avkøyrse til felt BK og heile FT1 skal vera ferdigstilt før nye bustader i felt BK kan takast i bruk.
5. Fortau FT3 skal vera ferdigstilt før nye tiltak i felt OPT1 kan takast i bruk.
6. Fortau FT2 fram til gangveg G2 skal vera ferdigstilt før nye tiltak i felt OPT2 kan takast i bruk.
7. Gang/sykkelveg GS2 skal vere ferdigstilt før nye tiltak i felt OPT1-2 kan takast i bruk.
8. Parkeringsplassen for kollektivreisande skal ikkje utgå før alternative plassar er etablert.

### **§ 3.2 Felles uteoppholdsareal**

1. Felles uteareal for bustader skal være ferdig opparbeida før nye bustader kan takast i bruk.

## § 4 Bygningar og anlegg (pbl § 12–5, 2.ledd nr 1)

### § 4.1 Generelt

1. Maksimum tillete byggehøgd og utnyttingsgrad framgår av plankartet.
2. Dersom parkering vert løyst i felles anlegg under bakken, skal bruksareal under bakken ikkje inngå i berekning av % BRA.
3. Nye bygningar og utomhusanlegg skal ha god arkitektonisk kvalitet i høve til sitt formål

### § 4.2 Bustader

1. Frittliggjande småhus BF1 og BF2  
Felta skal nyttas til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk.
2. Konsentrert småhus – BK  
Felt BK er avsett til konsentrert småhus med tilhøyrande grøntareal. Det skal settast av min. 25m<sup>2</sup> felles uteareal pr bueining. Eksisterande turveg gjennom vestre del av feltet skal oppretthaldast, og må sikras i detaljreguleringsplan
3. Parkeringsdekning  
Bustadområde skal ha følgjande parkeringsdekning: Einebustad 2 plassar pr eining, konsentrert småhusområde skal ha 1,5 plassar pr. eining.

### § 4.3 Sentrumsformål – S– fellesføresegner

1. Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/ overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal.
2. I bygg med fleire etasjar og ulike bruksformål skal vertikal fordeling av formål i hovudsak skje etter følgjande prinsipp: Forretning/publikumsretta verksemd på bakkeplan, kontor/tenesteyting i mellometasjar og bustad i dei øvste etasjane.
3. Plassering av nye bygg skal byggja opp under kvartalsstrukturen, dvs. at bygga i hovudsak skal plasserast med fasadelivet i formålsgrensa, der ikkje byggegrensene viser noko anna.
4. Forretningar på grunnplan med fasade mot kombinert formål torg/parkering gågate/gangareal skal ha opne fasadar/ utstillingsvindauger
5. Det skal setjast av min. 15m<sup>2</sup> felles uteareal pr. bueining. For fellesarealet gjeld følgjande:
  - Min. 50 % av felles uteareal skal ligge på bakkeplan eller på større samanhengande takflater i direkte tilknytning til bygget. Uteareal på takflater skal opparbeidast med gode kvalitetar for opphald og leik med planting og møblering. Det skal vere mogeleg å gå frå felles uteareal på tak til tilliggande offentleg gate/byrom uten å måtte gå via bustaden
  - Inntil 50 % av felles uteareal kan inngå i større grøntareal som ligg maks. 300m gangavstand frå bustadane

#### Varemottak og avfallshandtering

6. S9–12 skal varemottak leggest mot veg KV4.
7. For S7 skal varemottak leggest mot KV2.
8. For S 5 kan varemottak leggest mot gågata.
9. For S1–4 skal plassering av varemottak avklarast i detaljplan.
10. Det skal setjast av plass til avfallshandtering inne i bygga eller på eige skjerma område. Dette skal dokumenterast i samband med detaljplan/byggesøknad.
11. Det er ikkje tillete å plassere permanent avfallscontainer på gangareal eller gågate.

#### Sentrumsområde S 1–4

12. S 1–4 kan regulerast kvar for seg eller i kombinasjon med fleire samla. Tilliggande del av gågate og tilkomstveg (KV8 og 9) skal inngå i detaljreguleringsplan. Området skal ha køyretilkomst frå KV 8 og 9.

### § 4.4 Offentleg tenesteyting – o\_T

1. Felt o\_T er avsett til offentleg tenesteyting som administrasjon, helseinstitusjon, barnehage, kulturinstitusjon eller andre offentlege verksemdar.

#### **§ 4.5 Offentleg og privat tenesteyting – OPT**

1. Felt OPT 1–2 kan nyttast til offentlig eller privat tenesteyting. Felt OPT1 kan nyttast til kyrkjebygg.

#### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, 2.ledd nr 2)**

##### **§ 5.1 Felles føresegner**

1. Alle samferdselsanlegg innafor planområdet er offentlege.

##### **§ 5.2 Køyreveggar KV**

1. Eksisterande T-kryss på fylkesveg 564 skal erstattast av ny rundkøyring og omlegging av Hamnevegen via ny KV 1, 5 og 6
2. KV8 og KV9 skal fungere som atkomstveg til S 1–4. Plassering kan endras i detaljreguleringsplan, forutsatt at intensjonen om å dele området S 1–4 inn i fire nokolunde jamstore kvartal vert oppretthalde
3. Der gangtraséen kryssar KV1, KV2 og KV9 skal den markerast i køyrefeltet, med til dømes gangfelt, materialbruk eller fargebruk.

##### **§ 5.3 Kollektivhaldeplass**

1. Ny gateterminal med haldeplassar skal erstatta eksisterande kollektivterminal

##### **§ 5.4 Utomhusplan for, gangareal og parkeringsplass**

1. Det skal utarbeidast ein samla utomhusplan for utforming og opparbeiding gangareal G1 og parkeringsplassar PP1. Utomhusplanen skal visa utforming, materialbruk, utplanting, møblering og belysning.

#### **§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12–5, 2.ledd nr 3)**

##### **§ 6.1 Grønnstruktur Gr1 og Gr2**

1. Områda Gr1– 2 skal takast vare på som naturområde. Skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og friluftsliv, til dømes opparbeiding av tursti er tillete. I samband med slik tilrettelegging kan vegetasjon fjernast.