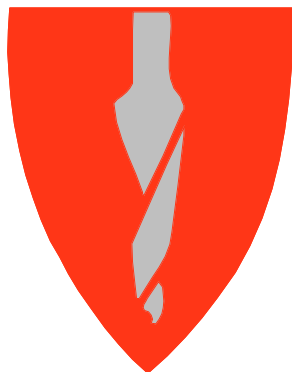


planID 1256 2011 0002

arkivID vv/gggg

-----  
Ordfører



## Meland kommune

### Reguleringsplan (detalj)

*Bergotunet  
gnr 45 bnr 145 m.fl*

**Reguleringsføresegner**  
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeidd	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU					
UDU		05.05.2014			
UDU					
Kom.styre					

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:500, datert 30.04.2014.

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

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)
  - a. Bustader (konsentrerte småhus)
  - b. Forretningar
  - c. Øvrige kommunaltekniske anlegg
  - d. Andre særskilt angitte bygnigar og anlegg
  - e. Uteopphaldsareal
  - f. Anna uteopphaldsareal
  - g. Leikeplass
  - h. Bustad/forretning/kontor
  - i. Bustad/tenesteyting
  - j. Forretning/kontor
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5 ledd nr 2)
  - a. Køyreveg
  - b. Fortau
  - c. Torg
  - d. Gatetun
  - e. Gangveg/gangareal
  - f. Annan veggrunn (tekniske anlegg)
  - g. Annan veggrunn (grøntareal)
  - h. Leskur
  - i. Trase for nærare angitt kollektivtransport
  - j. Kollektivhaldeplass
  - k. Parkeringsplassar
3. Omsynssoener (pbl § 12–6)
  - a. Frisiktsone veg
  - b. Trafikkstøy (gul sone)

## § 2 Fellesføresegner

### § 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innan for byggegrensa.
2. Tiltak nemnd i pbl § 29–4 b kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
2. Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
3. Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.
4. Ved søknad om løyve til tiltak må støy nivå dokumenterast og tiltak vurderast:
  - a. Støy nivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav.
  - b. Ingen bustad skal ha høgare lyd nivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA.
  - c. Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA.
5. Ved søknad om løyve til tiltak skal det føreliggje naudsynt brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak.

### § 2.3 Rekkjefølgje

1. Alle tiltak for offentlege vegar og krysset KV05 innan for planområdet skal godkjennast av Statens vegvesen.
2. Det skal utarbeidast byggteknisk plan for alle tiltak i tilknytning til fylkesvegen. Denne skal godkjennast av Statens vegvesen før ein startar arbeidet med tiltaka.
3. Kryssløysingane mellom o\_KV01 og o\_KV04, samt o\_KV01 og o\_KV08 skal opparbeidast og ferdigstillast i tråd med plankartet før mellombels bruksløyve for F01, BK01 og B/T01 kan gjevast. Dette inneberer opparbeiding og ferdigstilling av o\_KV01, o\_KV04, o\_KV08, f\_KV09, o\_TK01, o\_FT03, o\_FT01, o\_KH01, o\_KH02 samt heving av køyrebane under bestemmelsesområde #1.
4. Parkeringsplassar f\_PP01 – f\_PP04 må vere opparbeidd før ferdigattest for B/F/K01 kan gjevast.
5. Gangvegane f\_G01–f\_G02 skal vere opparbeidd før mellombels bruksløyve for bustadar kan gjevast.
6. Gatetun f\_GT02 skal vere opparbeidd før mellombels bruksløyve for F01 kan gjevast.
7. Fortau o\_ FT01 – o\_FT02 må vere opparbeidd før mellombels bruksløyve for B/F/K01 kan gjevast.
8. f\_KV06, f\_KV07, f\_ABB01, f\_PP02 og f\_PP03 skal vere opparbeidd før ferdigattest for F01, BK01 og B/T01 kan gjevast.
9. Det skal opparbeidast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeidet vert sett i gong. VA-planen skal òg syne plassering av ny slamavskiljar med høgverdig reinsekapasitet.
10. Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før det ligg føre godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvasssystem, samt uttak for brannsløkking.
11. Leikeområde, f\_LEIK01, skal vere ferdig opparbeidd med leikestativ før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.
12. Uteopphaldsområde f\_UA01, skal vere ferdig tilrettelagt for etablering av leikestativ før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.
13. Før utbygging kan finne stad skal tilfredsstillande skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.

### § 2.4 Krav til utforming

1. Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting.
2. Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Meland kommune sine estetiske retningslinjer.
3. Ved utarbeiding av byggplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
4. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliserast og skal bøtast på med tilplanting .

### § 2.5 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammetillating.
2. Alle offentlege område i planen skal utformast etter prinsipp om universell utforming.
3. Bruksareal i bygningar på bakkeplan i planområdet skal vera universelt utforma. Dette gjeld alt bruksareal i bustadar, samt areal som skal nyttast av kundar/brukarar av forretning og tenesteyting.

### § 2.6 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.
2. Arealet f\_ABB01 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.

## § 3 Busetnad og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

### § 3.1 Bustader/Tenesteyting (BK01, B/T01)

1. Maksimal tomteutnytting for BK01 og B/T01 er BYA = 100%
2. Kvar bustadar skal ha opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per bueining.
3. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
4. Rom med støyfølsam bruk kan ikkje ha fasade som er utsett for støynivå over 55db utan at det vert gjennomført støytiltak og sikra tilfredsstillande ventilasjon.
5. Det skal opparbeidast 2 sykkelplassar per bustadeining.

### § 3.2 Bustad/Forretning/Kontor (B/F/KO1)

1. Maks. tomteutnytting for B/F/KO1 er BYA = 100 %.
2. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.

### § 3.3 Forretning/Kontor (F01, F/KO1)

1. Maks. tomteutnytting for F01 er BYA = 100%. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng. Det skal opparbeidast 5 sykkelparkeringsplassar for forretningsarealet F01.

### § 3.4 Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (f\_ABB01, o\_ØK01)

1. Arealet f\_ABB01 er felles for BK01, B/T01 og F1, og skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.
2. Arealet f\_ABB01 skal opparbeidast med fast overflate og vera dimensjonert for tilstrekkeleg akseltrykk frå renovasjonsbil, mini.10 t.
3. Arealet o\_ØK01 er areal avsett til trafostasjon.

### § 3.5 Leikeplass

1. Det skal setjas av min. 25m<sup>2</sup> areal per bustadeining til leikeplass. Leikeplass LEIK01, er felles og sett av for bustadane innanfor planområdet. Leikeplass LEIK01 skal vera universelt utforma. Areal avsett til leik skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.

### § 3.6 Uteopphaldsareal

1. Uteopphaldsareal f\_UA01 er felles for B/F/KO1
2. Det skal vere min. 70m<sup>2</sup> uteopphalds- og leikeareal per bustadeining.
3. Areal avsett til leik og uteopphald skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
4. Det er ikkje tillate til å etablere tiltak innan for uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)

### § 4.1 Køyveveg

1. o\_KV01 er eksisterande fylkesveg 564 og offentleg.
2. f\_KV02 er felles og gjev tilkomst til 45/58 og 45/117.
3. f\_KV03 er fellesveg frå Stekkevegen.
4. o\_KV04 er kommuneveg 48 - Stekkevikvegen - og er offentleg.
5. KV05 er privat og gjev tilkomst til 45/18.
6. o\_KV06 er offentleg og del av kollektivanlegg og tilkomstveg.
7. f\_KV07 er felles tilkomstveg til F01, B/T01 og BK01.
8. o\_KV08 er offentleg og gjev tilkomst til eigedomane langs Skintveitvegen.
9. f\_KV09 er felles for eigedomane med tilkomst frå Rosslandsvegen.

### § 4.2 Fortau

1. o\_FT01-o\_FT05 er offentleg fortau.
2. Fortau skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

### § 4.3 Torg

1. f\_T01 er felles torg for F01, B/T01 og BK01.

### § 4.4 Gatetun

1. o\_GT01 er offentleg gatetun.
2. f\_GT02 er felles for eigedomane 45/157 og 45/158.

### § 4.5 Gangveg/gangareal

1. f\_G01 og f\_G02 er felles gangareal for BK01 og B/T01.
2. Gangvegar skal utformast slik at det er universell tilgjenge til alle bygg, parkeringsplassar og

leikeområde i planområdet.

**§ 4.6 Annan veggrunn – tekniske anlegg**

1. o\_AVT1–o\_AVT2 er areal i tilknytning til bru.

**§ 4.7 Annan veggrunn – grønt areal**

1. o\_AVG01–f\_AVG15 er offentlig.
2. AVG16 er privat.
3. Eventuelle fyllingar på o\_AVG01–o\_AVG15 og AVG16 skal dekkjast med jord og tilplantast.

**§ 4.8 Leskur**

1. o\_LE er areal avsett til leskur.

**§ 4.9 Trase for nærare angitt kollektivtransport**

1. o\_TK01 er offentlig
2. o\_TK01 skal berre nyttast av kollektivtrafikk

**§ 4.10 Kollektivhaldeplass**

1. o\_KH01–o\_KH02 er offentlig busshaldeplass.

**§ 4.11 Parkeringsplass**

1. o\_PP01 er offentlig.
2. f\_PP02 og f\_PP03 er felles for BK01, B/T01 og F01.
3. Sykkelparkering på f\_PP03 skal vere skjerma for vind, nedbør og vere best mogleg sikra mot tjuveri.

**§ 5 Omsynssone (pbl § 12–6, jf § 11–8a)**

**§ 5.1 Frisiktsone veg**

1. I området med frisiktsline og veg (frisiktsone H140) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan.

**§ 5.2 Gul sone – trafikkstøy**

1. Bustadar og uteopphaldsareal som ligg innanfor gul støysone må særleg vurderast i høve til skjerming frå støy.

**§ 6 Bestemmelsesområde (heimel?)**

**§ 6.1 Krav til utforming**

1. Bestemmelsesområde #1 syner vegareal som skal hevast over omliggande vegline. Detaljplan skal utarbeidast eller godkjennast av Statens Vegvesen.