

## PLANID NR. 1256-20060002-03

### FØRESEGN

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV BUSTADPLAN FOR MJÅTVEITMARKA, GNR. 22BNR.127,221 M. FL.

#### § 0 GENERELT

##### § 0.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettes, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

#### § 1 BYGGEOMRÅDET (PBL § 12-5 NR 1)(BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1))

Området er delt i 3 områder B1, B2 og B3.

Føresegn under planid 1256-20060002-03 (dette dokument) gjeld for B1 som er tillegg til eksisterande føresegn.

Føresegn for Mjåtveitmarka, PlanID: 1256-20060002 gjeld for :

- B2 (B26-fs i reguleringsplan for Mjåtveitmarka)
- B3 (B25-fs i reguleringsplan for Mjåtveitmarka)

##### § 1.1 Bustad – Frittliggjande småhus ( Boligbebyggelse )

###### 1.1.1. Bygningstype

Innanfor B1 skal det først opp frittliggjande småhus.

Følgjande gjeld:

- Underetasje er tillate
- Generelt er byggegrense mot nabo 4 meter.
  - Bygegrense for bnr 127 mot bnr 4 er 2 meter frå grense.

###### 1.1.2. Universell utforming

Nye bustadar skal tilfredsstillast krav til tilgjengeleg buening, ved at alle hovudfunksjonar skal liggja på inngangsplan. Med hovudfunksjonar meiner ein stove, kjøkken, soverom, bad og toalett.

###### 1.1.3. Krav til uteoppholdsareal

Kvar buening skal ha 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Areal brattere enn 1:3 vert ikkje rekna med i utrekning av arealet.

Området B1 kan nytta fri- og leikeområde i Mjåtveitmarka.

###### 1.1.4. Garasje

Garasjar skal i utgangspunktet plasserast innanfor byggegrensa. Dei kan plasserast inntil 1 m frå vegkant, men i samsvar med gjeldande siktlinjer, ha ei langsgåande plassering og utan direkte inn- og utkøyning. Ved direkte inn- og utkøyning må garasjen ha ein minsteavstand til vegkant på 5 m.

Garasjar skal ha maks mønehøgde på 4,5 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og maks BRA = 50 m<sup>2</sup>. Loft skal ikkje nyttast til varig opphald. Arker og kvister er ikkje tillate.

###### 1.1.5. Utnytting

BRA = 35 %

###### 1.1.6. Høgde

Tillate mønehøgde for bygning er maksimum 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

###### 1.1.7. Terrengepassing

Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Eksisterande steingarar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.

#### 1.1.8. Støttemurar

Støttemurar skal ha maksimal høgd på 1,5 meter. Ved større høgdeforskjell kan ein nytte støttemur med avtrapping. Mot gnr. 22/bnr 221 er det gjeve løyve til støttemur på maks 2,5 m. Natursteinsmurar skal ikkje ha ein brattare helling enn 3:1.

#### 1.1.9. Estetiske forhold

Bygningane skal ha takvinkel mellom 21 og 45 grader. Lange fasadar skal brytast opp for å motverke monotoni og skape variasjon.

#### 1.1.10. Tekniske installasjonar

Tekniske installasjonar skal inngå i bygget sitt volum og takform.

#### 1.1.11. Parkering

All parkering skal etablerast på eigen tomt. Minimum 2 plasser pr. bueining.

#### 1.1.12. Avkjørsel

Det er tillate med 1 avkjørsel pr. eigedom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsel til private eigedommar skal ha friskt i samsvar med Meland kommune sin vegnormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % dei første 5 m frå vegkant. Stigning/fall vidare skal ikkje være brattare enn 1:10.

#### 1.1.13 Sikring mot radon

Nødvendig førebuing/tiltak mot inntrenging av radongass i bygningar må visast og sendast inn saman med byggemeldinga.

### **§ 2 Øvrige kommunaltekniske anlegg**

Området f\_PR skal opparbeidast med planert og fast dekke. Arealet skal nyttast til renovasjon og poststativ, og teknisk infrastruktur inkl. el og tele.

### **2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)**

Samferdsel og teknisk infrastruktur skal utførast tilsvarende som for Mjåtveitmarka, PlanID: 1256-20060002 og i samsvar med gjeldande kommunale normaler.

#### 2.1. Bruk av veggrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

- Veg V1 er eksisterande veg som fører til gbnr. 22/101, ingen endring.
- Veg V2 er privat traktorveg til landbruksområdet g/bnr. 20/4 som ligg utanfor planområdet.
- Veg V3 er til felles bruk for g/bnr. 22/4, 101, 127 og 221. V3 er knytt til det eksisterande vegnettet i Mjåtveitmarka.

### **7. REKKEFØLGJE FOR UTBYGGING (PBL § 12-7 NR 10)**

Før det vert gjeve løyve til igangsetting til bustadbygging og anleggsarbeid, skal det liggja føre godkjente tekniske planar.

Før det vert gjeve bruksløyve felt B1 skal det:

- liggja føre bruksløyve for samferdsel og teknisk infrastruktur som fører fram til området.
- vegsystem vera framført.