

Frå: Marianne Øvreås Aasebø <marianne@entilen-arkitekter.no>
Send: onsdag 17. mars 2021 11.54
Til: Are Frøysland Grande
Emne: Sveåsen. Spørsmål i forbindelse med rammesøknad, ref. forhåndskonferanse: 21/11 - 21/5139

Hei,

Viser til avholdt forhåndskonferanse 25. januar. Vi har noen spørsmål i forbindelse med rammesøknad for felt B1 og B3 i gjeldende reguleringsplan for Mjåtveitmarka.

1. Utbygger ønsker å sende egen rammesøknad for infrastruktur og planering av tomter. I reguleringsplanbestemmelsene punkt 1 er det stilt krav til byggesøknad og situasjonsplan, jf. punkt 1.1 (utklipp under), og vi er usikre på hvordan å tolke denne når man kun søker om infrastruktur og eventuelt planering. Hva kreves av dokumentasjon for å søke infrastruktur? Hva kreves av dokumentasjon for å samtidig søke om planering av tomter?
2. Krav til lekeareal.
 - Reguleringsplanbestemmelsene er det gitt rekkefølgekrav på lekeplass og noen kvalitetskrav. Det er uklart for oss hvordan vi skal tolke bestemmelsene. Hvilke felt har rekkefølgekrav på lekeplass i henhold til reguleringsplan (jf punkt 1.2.2), og hvilket uteoppholdsareal vises det til i punkt 1.5.2? Relevante bestemmelser er tatt med i utklipp under.
 - KPA Meland stiller krav om sandlekeplass og nærlekeplass, jf. punkt 1.6.12. Behov for avklaring om kravene her gjelder felt B3 og B1, og i så fall om det er nødvendig å dispensere dersom man ikke oppnår krav til øyekontakt for sandlekeplass og avstandskrav til nærlekeplass, og om dere kan si noe om det vil være utfordrende å få godkjent dispensasjoner.
Håper på snarlig tilbakemelding!

§ 1 Fellesføresegner

1.1. Byggesøknad og situasjonsplan

- 1.1.1. Søknad om løyve til tiltak for felta B1 til B33, område for industri/lager barnehage/friområde, skal innehalda ein detaljert, kotert situasjonsplan i samt ei skriftleg utgreiing, som viser korleis krava i føresegnene er tenkt opp

Situasjonsplanen skal vise:

- plassering av bygg, bygningsvolum og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesareal
- avkjørsler, parkeringsløyving, interne gangveggar og leikeareal
- areal for søppelhandtering
- terrengbehandling, under dette: planering, støttemurar med angitt h vegetasjon som skal takast vare på
- annen disponering av ubygde delar av private og felles areal
- terrengsnitt som viser bygningsvolum, private areal og fellesareal samt tilgrensende busetnad

Situasjonsplan for felt B13, B14 og B20 skal i tillegg visa opparbeiding vegetasjon, avskjerming samt terrenghandsaming innanfor parkbelte P2. situasjonsplan for byggeområde Lager/Industri visa opparbeiding/ivaretaking avskjerming samt terrenghandsaming innanfor parkbelte P1.

- 1.1.2. Dersom § 1.1.1 ikkje er oppfylt kan kommunen krevja bebyggelsesplan for to
- 1.1.3. Søknad om løyve til tiltak skal vise grad av tomteutnytting og meng tilfredsstillar kvalitetskrav lista opp i § 1.5.1, samt nødvendig materiale uteareal.

1.2. Rekkefylgje

1.2.1. Husbygging i området skal ikkje starta opp før finansieringa av riksvegutbygging og teknisk plan for veg, vatn, avlaup m.m. er godkjent av kommunen.

1.2.2. Før innflytting i nye husvære innanfor felt B1 til B33 skal fylgjande være ferdig utført:

- riksveg 564, med kryss, busslommer og offentleg gang og sykkelveg
- gang- og sykkelveg nr. 1
- nærmiljøanlegg F5
- felles leikeplassar i samsvar § 1.5.2.

1.5.2. Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass maks 50m frå bustaden.

1.1.5. I alle byggjesøknader skal gode bruksmoglegheiter for orienterings- og rørslehemma vurderast nøye. I felta for konsentrert bustadbygging, med unntak av felt B1 og B33, skal 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og brukbare for orienterings- og rørslehemma.

MUA krav B3 (konsentrert):

2.2.3. Minste uteopphaldsareal til felles og privat bruk (MUA) skal vere 100m² pr bueining. I tillegg skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 være 50% av bueining, fordelt på minimum 25m² privat areal og minimum 25m² fellesareal.

MUA krav B1 (eneboliger):

2.1.5. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 200m² pr bueining. Av dette skal 50% vera med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 vera minimum 50m² pr. bueining.

Med vennlig hilsen
Marianne Ø. Aasebø

MASTER I ARKITEKTUR

EN TIL EN
ARKIT
EKTER

ADRESSE

INTERNETT

Øvre Korskirkesmug 2B,
5018 Bergen

www.entilen-arkitekter.no

TELEFON

MOBIL

(+47) 55 30 48 80

(+47) 995 60 975