

**FØRESEGNER FOR MJÅTVEITSTØ, GNR 22, BNR 13 m. fl.
MELAND KOMMUNE**

(Plan-id 1256-2015 0005)

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 13.01.2017

1 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging
Leikeplass
Øvrige kommunaltekniske anlegg

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg
Gang- og sykkelveg
Anna veggrunn – grøntareal

*Grønstruktur
PBL §12-5 pkt 3*

Friområde

*Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:
PBL §12-5 pkt 5*

LNFR-område

*Omsynssone
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgekrav

- 2.1.1 Veg o_SKV2 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.2 Veg f_SV1 - 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med detaljplan før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.3 Felles leikeplass f_BLK1 og 2 skal ferdigstillast samstundes med felt BKS1 og 2.
- ~~2.1.4 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avlaupshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Meland kommune før det vert gjeve byggeløyve til nye bustader BKS1-4.~~
- 2.1.5 Gangveg f_SGS3 gjennom f_BLK1 og 2 skal utformast med ei god universell utforming. Gangvegen skal vere ferdig opparbeidd før **det vert gjeve bruksløyve** for nye bustader i planområdet.

2.2 Terrenghandsaming

- 2.2.1 Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
- 2.2.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.
- 2.2.3 Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogeleg nyttast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Det skal utarbeidast plan som syner kvar overskotsmasse skal deponerast før/saman søknad om rammeløyve.
- 2.2.4 Overskotsmassar frå eventuelt tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jorddeponi lokalt.
- 2.2.5 Plan for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor BKS1-4 i planområdet.

2.3 Universell utforming

- 2.3.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Min. 50% av bueningar i BKS1-4 skal vere utforma som tilgjengeleg buening. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

2.4 Energi

- 2.4.1 Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det tilretteleggjast for alternativ energi. Alternativ energi er blant anna: biobrensel, varmepumper, jordvarme, bruk av solenergi.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG pbl §12-5 nr 1

3.1 Eksisterande frittliggande eine,- og tomannsbustader, BFS1 – 4.

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. eine- og tomannsbustadeiningar.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 BFS2 er felt for tomannsbustad og påført utnyttingsgrad i plankart gjeld for kvar einskilde tomt. Vertikaldelt tomannsbustad kan førast opp i skille, regulert tomtegrense.
- 3.1.4 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. buening.

3.2 Konsentrert småhusutbygging, BKS1 – 4.

- 3.2.1 **BKS1** - det kan førast opp 1 seksmannsbustad på BKS1. Seksmannsbustad skal oppførast i to etasjar utan loft og kan ha parkeringskjellar. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.2 **BKS2** - det kan førast opp 1 firemannsbustad på BKS2. Firemannsbustad skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.
- 3.2.3 **BKS3 og 4** - det kan førast opp 2 tremannsbustader på BKS3 og BKS4. Tremannsbustader skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. **I sørvestleg del av BKS4 kan det etablerast overbygg på 2,4 x 3 m for avlauspumpestasjon. Det skal ha komplett sanitæranlegg og driftsfunksjonere i samsvar med kommunale retningslinjer.**
- 3.2.4 Det skal vere minimum 50 m² MUA pr. bustadeining.
- 3.2.5 Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i område BKS1 og BKS2 og 2 parkeringsplassar pr. bueining i BKS3 og 4.
- 3.2.6 Det skal vere minimum 0,5 sykkelplassar pr. bueining i område BKS1.**
- 3.2.7 Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i bruksareal, BRA.

3.3 For alle byggjeområda

- 3.3.1 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.3.2 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
- 3.3.3 Andre tiltak enn bygningar, til dømes planering, støttemur og liknande, kan gjennomførast/førast opp utanfor byggjegransar.
- 3.3.4 Tiltakshavar har aktsomheits - og meldeplikt, jf. lov om kulturminne av 1976, §8, 2.ledd, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast om tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

3.4 Leikeplass, f_BLK1 – 2.

3.4.1 f_BLK1 og 2 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Området skal driftast og vere felles for tilhøyrande bustader innan planområdet.

3.4.2 **Minst eit av leikeområda skal opparbeidast med sitteplassar/benk og leikeapparat for tilfredstille krav for nærleikeplass i tabell, 1.6.12 i kommuneplan (KP 2015 - 2026).**

3.4.3 Ved innsending av byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for leikeareala.

3.4.4 Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp for tilgjenge for alle.

3.5 Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT1 - 2

3.5.1 Oppstillingsplass, BKT1, for buss og postkasser er felles for felta BKS1 – 4 og skal vera ferdig opparbeidd samtidig med køyreveg f_SV3.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl §12-5 nr 2

4.1 Veg

4.1.1 Veg o_SKV1 og 2 er offentleg køyreveg.

4.1.2 Veg f_SV2 er felles for busetnad innan planområdet.

4.1.1 Veg f_SV3 er felles for BKS1 - 4

4.1.2 Veg f_SV5 er privat tilkomstveg til BFS2 - 4.

4.1.3 Vegbredder er vist på plankart.

4.2 Gangveg

4.2.1 Gangveg o_SGS2 er offentleg gangveg.

4.2.2 Gangveg f_SGS3 er felles gangveg for BKS1 - 4.

4.3 Fortau

4.3.1 Fortau o_SGS2 er offentleg fortau langs o_SKV2.