

Lindås Kommune
Byggesaksavdelingen v/ Per Sveinar Morsund
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Ervikveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf.: 55 53 55 90 - Fax: 55 53 55 95
boligs@boligsenteret.com
www.boligsenteret.com

24. januar 2017

Vedrørende referanse 17/21-17/1830, samt deres brev datert 19.1.2017, trong for tilleggsinformasjon gnr 137 bnr 797, Alverneset.

Vi viser til Deres brev datert 19.1.2017 vedrørende overnevnte, her kommer vår tilbakemelding.

På mottatt kart fra Lindås kommune er ikke byggelinjene inntegnet, heller ikke fortau eller avkjørslar, dette kartet har avvik fra kartet i reguleringsplanen. Vi har tegnet inn alt på nytt, og benyttet tilsendt kart fra Lindås kommune.

Kart med inntegnet byggelinje for bolig, sist revidert 23.1.2017.
Murer er plassert ihht føresegner for Alverneset, gnr 137, bnr 28, Lindås kommune. Se punkt 1.2 Generelt: punkt 1.2.1 Terrenghandsaming, samt under punkt 2. Bygningar og anlegg: 2.1.2, se vedlagte kart sist revidert 23.1.2017 og vedlagte terrengprofiler på murer, sist revidert 23.1.2017, samt terrengprofiler på bolig sist revidert 23.1.2017.
Utbygger leverer tomten ferdig med dreneringsrør/rist foran innkjøring til tomt og garasjen, således er dette ivaretatt.

Garasjen på tomten vises på detaljregulering og på illustrasjonsplanen datert 16.11.2015. Garasjen er på 65 m². Garasjen er allerede bygget for flere år siden, som redegjort i vårt brev som fulgte byggesaken.
Garasjen er utstyrt med automatiske port åpner som er plassert i bilene. Her vil også bli plassert portåpner i bolighuset for åpning derfra.
Garasjen vil bli benyttet som parkering og garasje.

Eksisterende garasje er på 65 m² og skulle således tilfredsstillere punkt 1.2.3 i parkering føresegner for Alverneset, Gnr 137 Bnr 28, som krever 2 parkeringsplasser.

Vedlagte kart, sist revidert 23.1.2017 viser også siktlinjer ved utkjørsel, som tilfredsstillende 1.2.2 føresegner for Alverneset.

Under 1.2

Punkt 1.2.5 Illustrasjonsplan.

Illustrasjonsplan datert 16.11.2015 skal være retningsgivende for utforming av bustader og uteopholdsareal.

Utkjørsel fra tomten og garasjen med parkering, er ihht illustrasjonsplan for gnr.137 bnr 28 m. flere datert 16.11.2015.

Vedlegg:

Tomtekart sist revidert 23.1.2017.

Profilkart sist revidert 23.1.2017.

Profilkart av bolig, fortau, vei og gråsteinsmur, sist revidert 23.1.2017

Detaljregulering Alverneset sist revidert 8.4.2016

Illustrasjonsplan datert 7.5.2015

Føresegner for Alverneset, plan-id: 1263-2014000

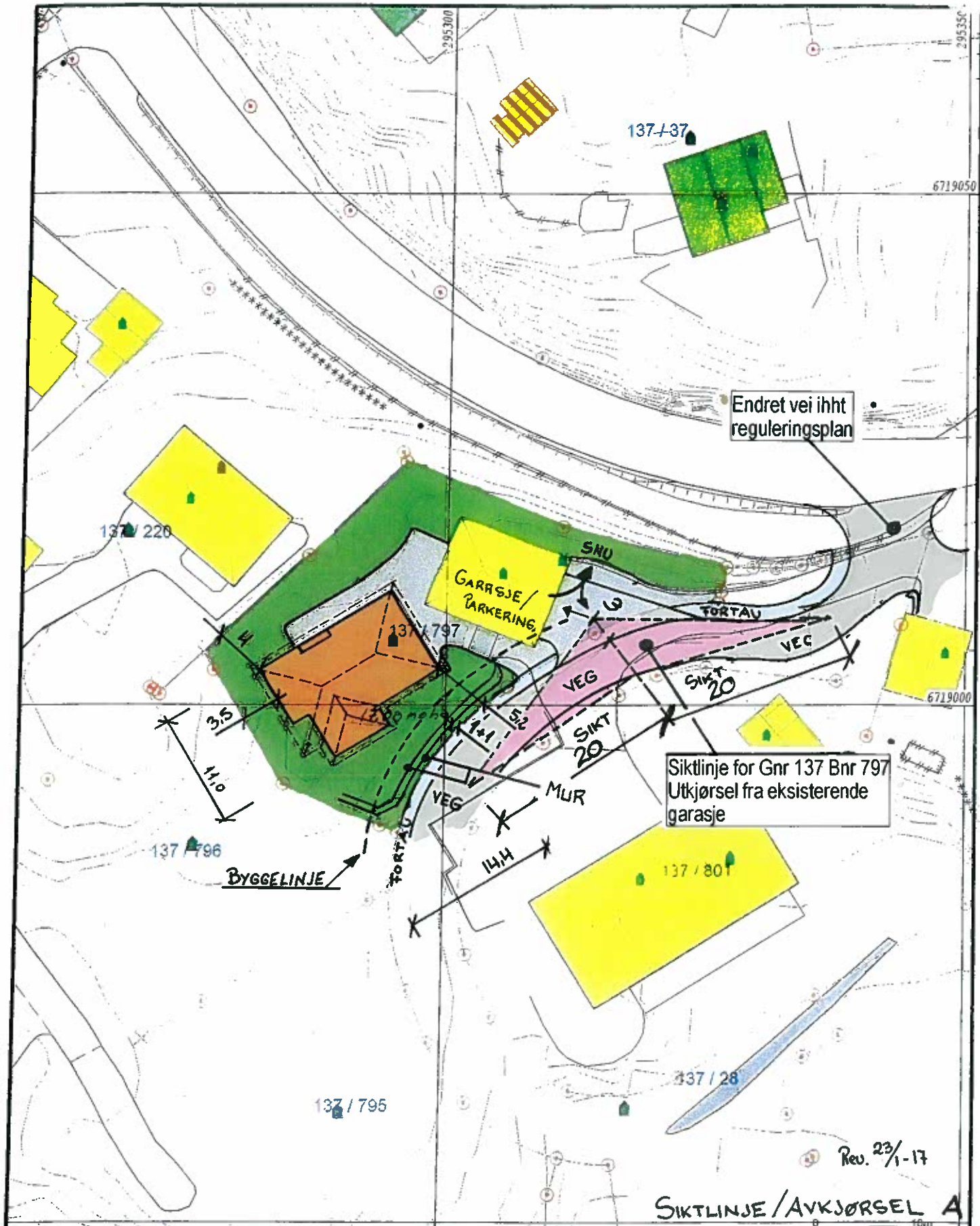
Vi imøteser et videre konstruktivt og godt samarbeid i denne byggesaken.

Med vennlig hilsen

Boligsenteret Bergen as



Lars Skintveit



- Målte Grenser
- Registrerte Grenser
- - - Udefuert grenser
- ⊥ Terengmålte grense
- ⊙ Konstruert grensepunkt
- Bolig
- Bustad m/leilighet
- Våningshus
- Storre bustader
- Hytte/feriehus
- Garasje/tubus
- Industrifager
- Andre bygg

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
BOLIGSENTERET BERGEN as



Lindås kommune
 Geodata avdeling
TROND ERIK MONSEN/TORIL HOPLAND
FLVERNESET

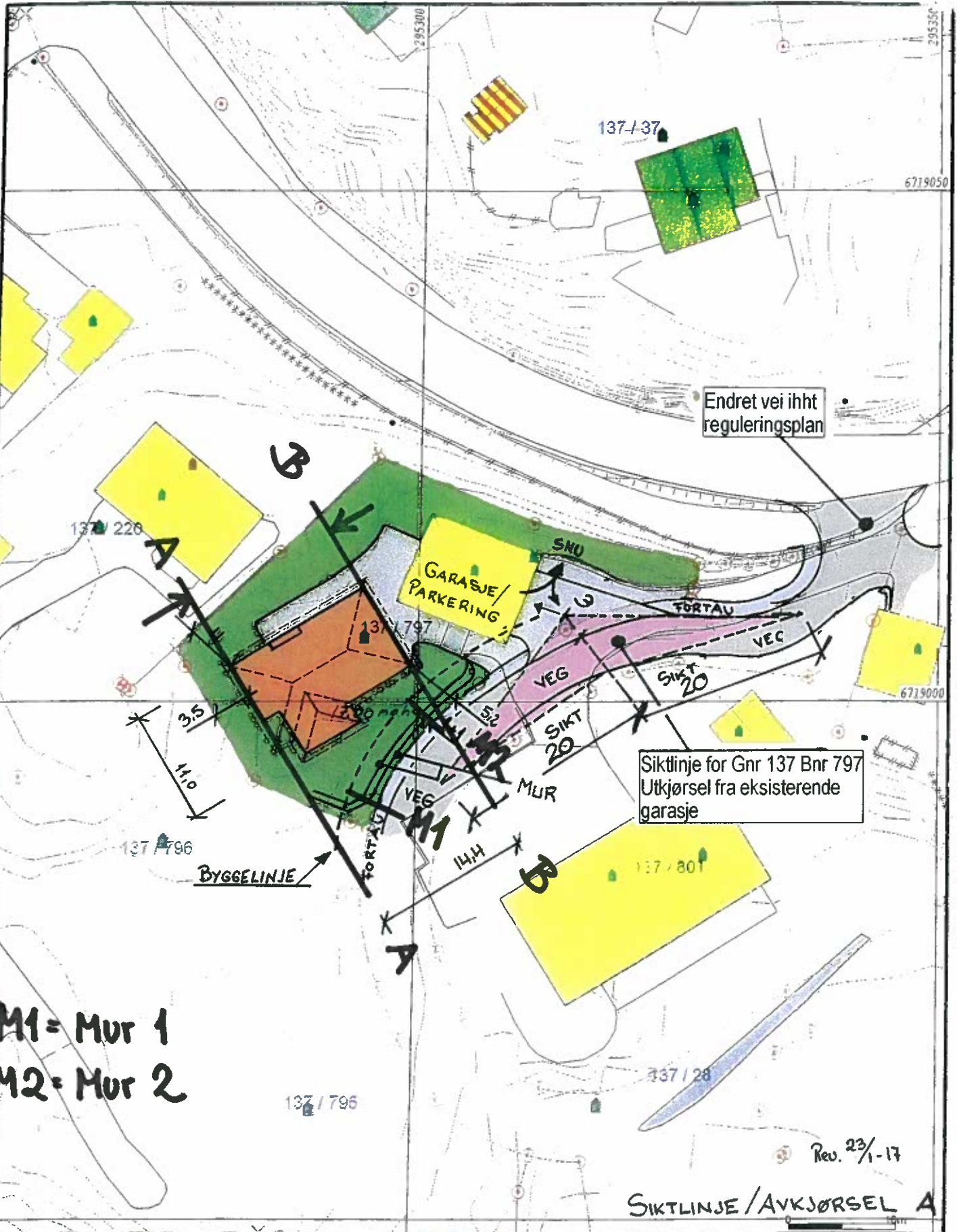
Dato: 2016.12.15
 Sign: liei

Gnr 137 bnr 797



Målestokk
 1:500

Rev. 23/1-17
SIKTLINJE / AVKJØRSEL A



M1 = Mur 1
M2 = Mur 2

Siktlinje for Gnr 137 Bnr 797
Utkjørsel fra eksisterende
garasje

Endret vei ihht
reguleringsplan

Rev. 23/1-17

SIKTLINJE / AVKJØRSEL A

- Målte Grenser
- Registrerte Grenser
- Udefinert grenser
- Temengmålte grense
- ⊙ Koutinert grensepunkt
- Bolig
- Bustad m/leilighet
- Vånetegus
- Større bustader
- Hytte/feriebus
- Garasje/hithus
- Industri/lager
- Andre bygg



Lindås kommune
Geodata avdeling
TROND ERIK MONSEN/TORIL HOPLAND
FLVERNESET



Dato: 2016.12.15
Sign: lrei

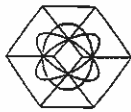
Gnr 137 bnr 797

Målestokk
1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

BOLIGSENTERET BERGEN as

Enebolig



DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

DATA DESIGN SYSTEM

Eiendomsnavn: Monsen og Hopland

Byggeplass: Alverneset

Kommune: Lindås

Gnr. 137 Bnr. 797 Mål. 1: 100

Monsen

Rev. 23.01.17 MÅLSETTING

Dato: 15.11.2011

Tegn. Konfe

Prosjektnr.:

Tegnr. 508

17,5moh. Planert utenfor bolig

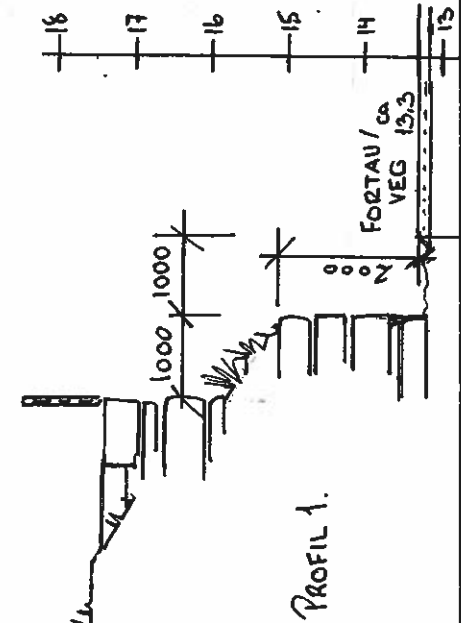
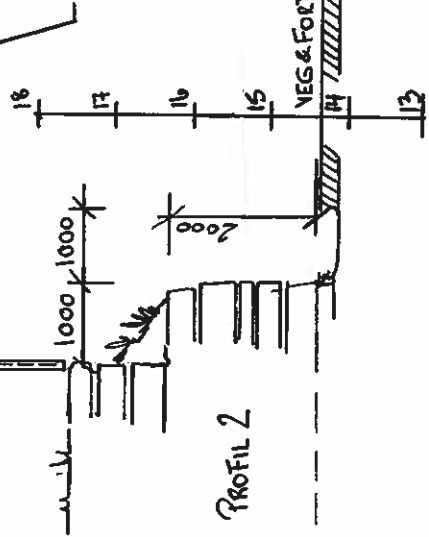
KVEKK MUR
PROFIL 1.

PROFIL 2

GARASJE

VEG

MUR MOT VEG
h = 2,0m
austropp 1,0m



FORTAU / OS
VEG 13,3

PROFIL 1.

VEG & FORTAU ca 14,3

FØRESEGNER FOR ALVERNESET, GNR. 137, BNR 28 LINDÅS KOMMUNE

Plan-id: 1263-2014000

Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 500 ved arkformat A1, datert 07.05.2015, sist revidert 20.11.2015.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

Frittliggjande småhusutbygging, einestader
Konsentrert småhusutbygging,
Naustområde
Fritidsbustad
Øvrig kommunalteknisk anlegg
Leikeplass

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

Køyreveg
Gang- og sykkelveg
Fortau
Anna veggrunn - Teknisk anlegg

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

Friluftsområde

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

Frisiktsone

1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Rekkjefølgjekrav

1.1.1 VA-rammeplan

Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av VA- etaten i kommunen før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet. VA-rammeplan skal vise tilstrekkelig sløkkevasskapasitet.

1.1.2 LEIK, leikeareal

Leikeplass f LEIK skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til bustadområde BKS1.

1.1.3 Veg og fortau

Vegar og fortau skal ha fast dekke.

f_KV01 og f_FT01 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader i område BFS1-3.

f_KV02 og f_FT02 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader i BKS1.

1.1.4 Kryss

Før det vert gjeve bruksløyve til bustadområde BFS1 –3 og BKS1 skal kryss ved kommunal veg opparbeidast i tråd med plan, og eksisterande gang- og sykkelveg skal sikrast med nedsenka kantstein. Det må etablerast oppmerking i vegbane som sikrar mjuke trafikantar.

1.1.5 Avfallsanlegg

f_ØK er sett av til buss og post. Før det kan gjevast bruksløyve til nye bygg i felt BFS1 – BFS3 og BKS1 skal areal på f_ØK vere ferdigstilt, med planert og fast dekke.

1.1.6 Kyststi.

Det skal etablerast kyststi innanfor friluftsområde FRI. Kyststien skal utformast i dialog med kommunen og skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueingar innanfor BKS1.

1.2 Generelt

1.2.1 Terrenghandsaming

Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Mot f_KV01-02, fortau f_FT01-02 og internveg i BKS1, kan det tillast inntil 2,0 meter høge murar før dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha min. djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren. Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar. Avstandskrav sett i § 2.1.2 vil vere gjeldande for plassering.

1.2.2 Avkjørsle

Det tillatast 1 avkjørsle pr. eigedom med maksimal breidde på 5 m. Plassering av avkjørsle skal takast stilling til ved søknad om byggeløyve og visast med siktliner 3 x 20 m, samt svingradius minimum 3,0 meter. Det skal leggest dreneringsrør under kvar avkjørsle.

1.2.3 Parkering

All parkering skal løysast på eiga tomt. For felt BFS1-4 skal det vere 2 parkeringsplassar pr. buening. For felt BKS1 skal det vere minimum 1,5 parkeringsplass pr buening.

Det skal vera snuplass for bilar inne på kvar tomt.

1.2.4 VA

Handtering av vatn og avlaup skal omtalast i VA-rammeplanen og beskrivast løysingar og avbøtande tiltak for handtering av overvatn.

1.2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 16.11.2015 skal vere retningsgivande for utforming av bustadar og uteopphaldsareal.

2 BYGNINGAR OG ANLEGG,

PBL §12-5 pkt 1

2.1 Plassering og utforming av busetnad

2.1.1 Farge og møneretning

Det er ikkje tillatt å nytta signalfargar til utvendig fargesetting for bustader innan planområdet. Bustader skal ha eit neddempa og roleg fargeuttrykk.

2.1.2 Avstand vegkant og byggegrense mot anna veggrunn, teknisk f_AVT1 - AVT5

Garasje, parkering, gjerde, murar, hekk eller liknande, kan plasserast inntil 1,0 meter frå ytterkant av f_AVT1 – f_AVT5.

Frisiktsone frå avkøyringane skal vere min. 3 x 20 meter, svingradius skal vere min. 3,0 meter. Siktzone skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Frisiktsoner og svingradius for avkjøring skal visast på situasjonskart ved innsending av byggesøknad.

2.2 Frittliggjande småhusutbygging, einebustader

2.2.1 Generelt for bustadområde

Området skal nyttast til einebustader og er vist med føremål Frittliggjande småhusutbygging i plankart. Minimum uteopphaldsareal per hovudbuening er 200 m².

Det kan innreist sekundær buening med bruksareal på inntil 60 m². 2 ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt. MUA for separat buieining skal vere min. 50 m².

Frittliggjande garasjar kan førast opp med BRA inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1,0 m frå f_AVT1-f_AVT10 og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense. Garasje må ikkje førast opp i frisiktsone.

2.2.2 BFS1 – BFS3

Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Det er kun tillate med underetasje og hovudetasje. Overkant (ok) golv i hovudetasje skal ligge min. 5,5 m under maks byggjehøgde.

For BFS3 kan det utafor byggegrense mot sjø/sør, etablerast mindre terrengtiltak og liknande for å få god utnytting av den delen av tomta. Tiltak som er nemnd i SAK § 4-1 bokstav d pkt. 6 og 7, samt terrasse/altan med høgde < 0,5 m over terreng med breidde 3,0 m frå byggegrense kan tillatast.

Mindre justeringar i høve tomtegrenser kan gjerast innan for det samla bustadarealet. Ingen tomter skal vere mindre enn 650 m².

2.2.3 BFS4

Maks utnytting (%-BYA) er vist på plankart.

2.2.4 BFS5

Det kan byggast garasje med BRA inntil 50 m² i BFS5.

2.3 Konsentrert småhusutbygging, seksmannsbustad

2.3.1 BKS1

Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist i plankart. Internveg til parkeringskjellar og tilhøyrande tiltak for slik veg og tilkomst elles kan byggast i formålsgrense og utanfor byggegrense. Parkeringsareal, stiar, trappar, murar og tilhøyrande terrengarbeid for dette samt terrengarbeid for bygning, kan opparbeidast utanfor byggegrense. Minimum uteopphaldsareal per buening er 50 m². Overkant (ok) golv 1 etasje skal vere på kote + 9,0 m, avvik +/- 0,5 m kan akseptrast.

Det kan oppførast inntil 6 bueningar innanfor område BKS1. Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass pr. buening. Min. 10% av parkeringsplassane skal vere tilpassa rørslehemma. Ved etablering av parkeringsplassar utanom parkeringskjellar, skal min. 1 plass vere tilpassa rørslehemma.

2.3.2 Parkeringskjellar BKS1

Det kan byggast parkeringskjellar i BKS1. Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA. Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma. Front mot sørvest kan ha maksimal høgde over planert terreng på 0,5 meter. Det kan etablerast inntil 20 parkeringsplassar i parkeringskjellar.

2.4 Naustområde

2.4.1 N

Føremål N inneheld naust/båtgarasje og skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje innreist eller nyttast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

2.5 Fritidsbustad

2.5.1 FF

Område FF inneheld ein fritidsbustad med naust i kjellar. Båtopptrekk utanfor naustdel tilhører fritidsbustad men deler av båtopptrekket ligg innanfor føremål friområde og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

2.6 Leikeareal

2.6.1 Leik

Området er felles for heile planområdet og skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Leikeplass skal minimum ha sandkasse og huskestativ. Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.

2.7 Øvrig kommunalteknisk anlegg

2.7.1 F_ØK

Er sett av til boss og post for bustad- og fritidsføremål innan planområdet. f_ØK skal planerast og ha fast dekke.

3 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.PBL §12-5 pkt 2

3.1 Køyreveg

3.1.1 Køyreveg o_KV

Veg o_KV er offentlig køyreveg.

3.1.2 Køyreveg f_KV01 - 02

Veg f_KV01 - 02 er felles for busetnad og andre føremål innan planområdet.

3.1.3 Gangveg, o_GS

Gangareal o_GS1 - 2 er sett av til offentlig gangveg langs o_KV.

3.1.4 Fortau, f_FT

Fortau f_FT01 - FT02 er felles fortau langs f_KV01 - KV02.

3.1.5 Anna veggrunn, teknisk (AVT)

Anna veggrunn AVT1 –AVT10 kan nyttast til grøftar og anlegg for overvasshandtering. Der det er naudsynt jf. VA-rammeplan skal AVT tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for LOD (Lokal Overvatns-Disponering).

3.1.6 Parkering, f_P

f_P er felles parkering for BKS1.

3.1.7 Terreng

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal avrundast, tilsåast eller handsamast på annan tiltalende måte.

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL PBL §12-5 pkt 5

4.1 Friluftsområde

4.1.1 FRI

Friluftsområde skal vera ålment tilgjengeleg. Det skal ikkje førast opp bygg eller andre anlegg som kan hindre tilkomst og almen ferdsel i *FRI*. Det kan i formålet etablerast WC, benker, bord og anna til bruk for opphald.

Vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast innan friområde, men vegetasjon og terreng elles skal bevarast.

5 OMSYNSSONE. PBL §12-6, JF. PBL § 11-8, a) og d)

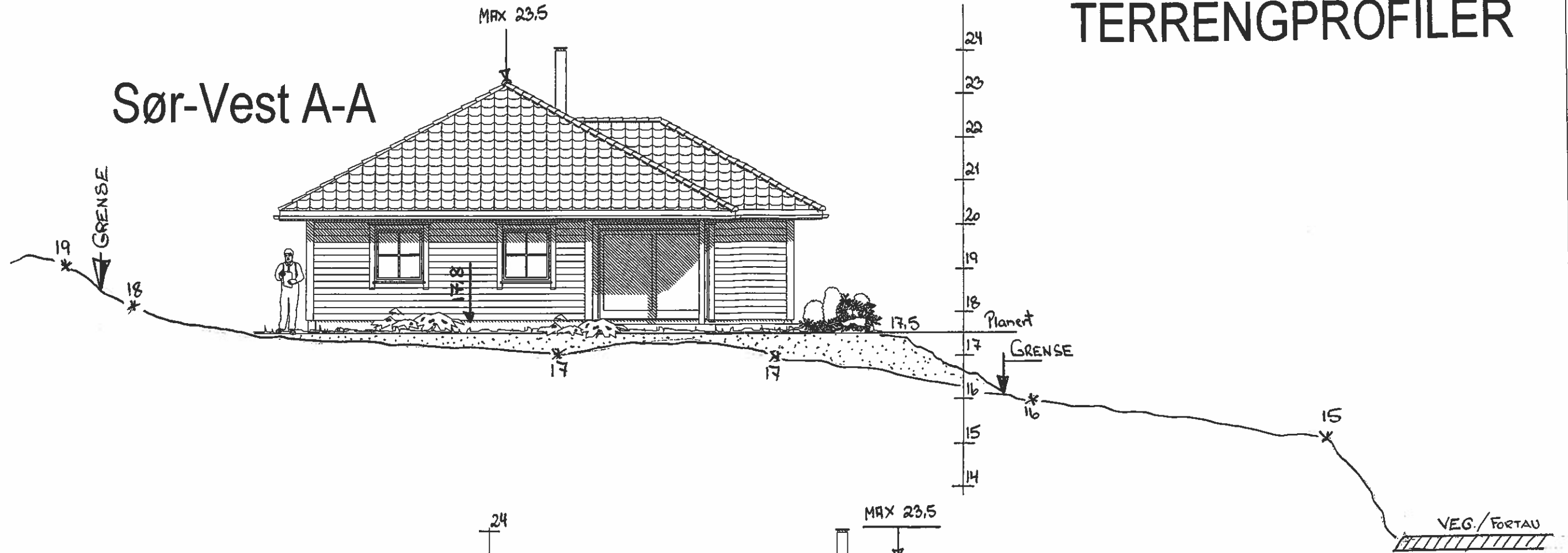
5.1.1 Frisiktsone, H140 (pbl § 12-7 nr 7)

Frisiktsone skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av siktihindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

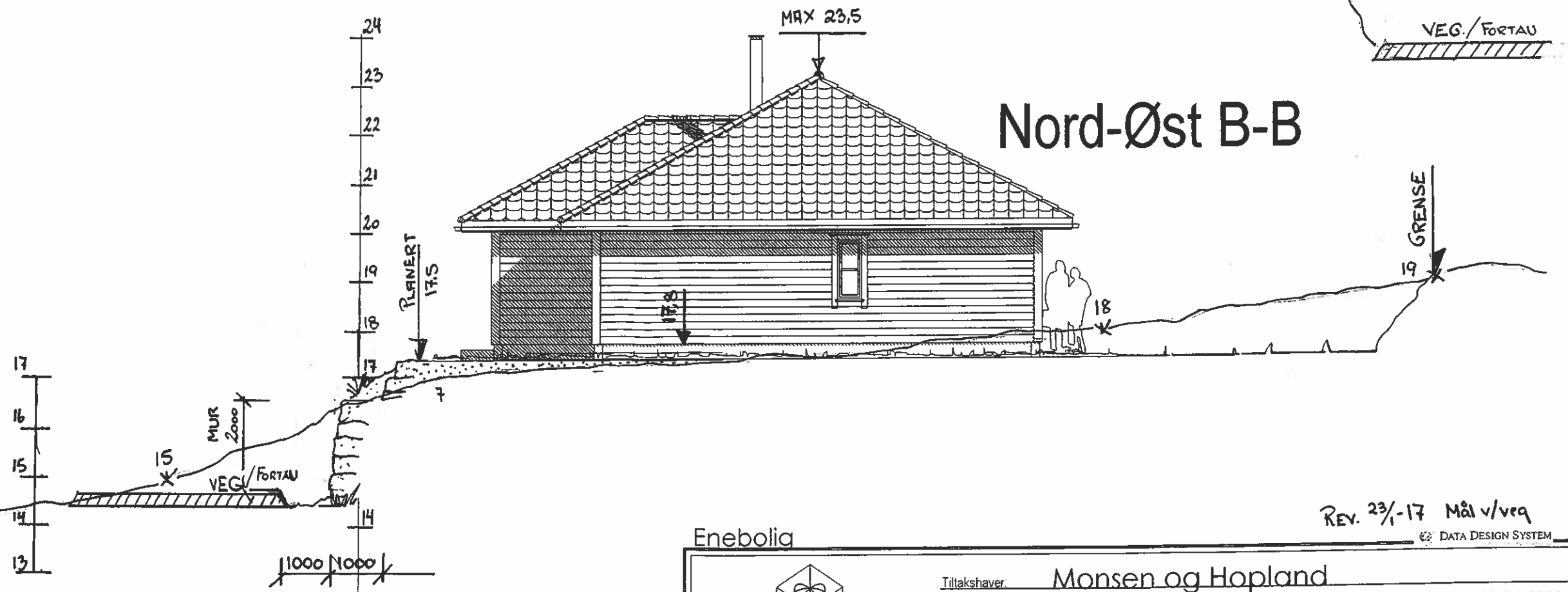


TERRENGPROFILER

Sør-Vest A-A



Nord-Øst B-B



REV. 23/-17 Mål v/veq

DATA DESIGN SYSTEM

Enebolia



DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver Monsen og Hopland

Byggeplass Alverneset

Kommune Lindås

Gnr. 137 Bnr. 797 Mål 1:100

Dato 01.06.2012

Tegn Konfe

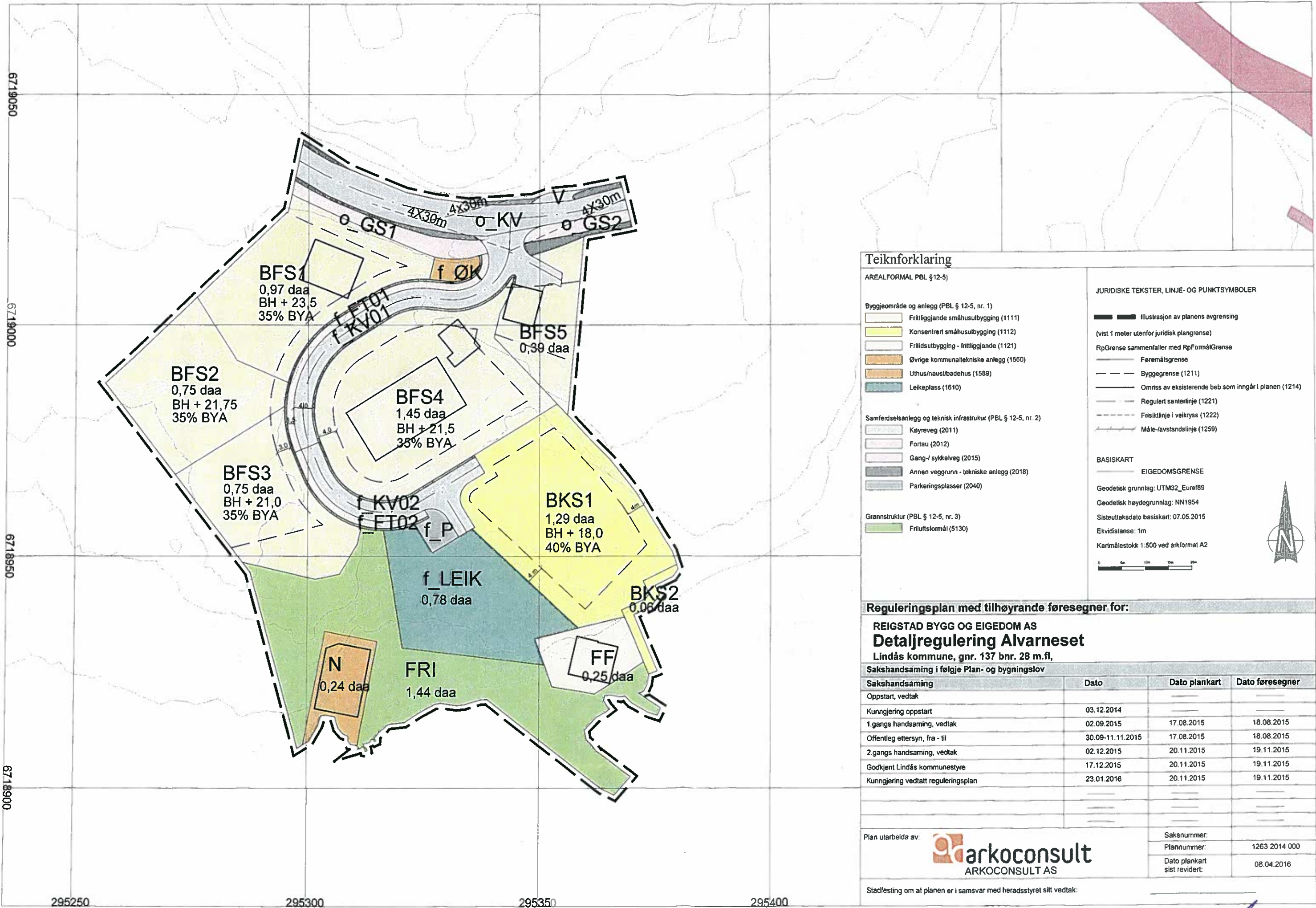
Prosjekt nr.

Tegn nr. 509

Monsen



DATE/SIGN	NOTE!	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	<ul style="list-style-type: none"> * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS 		
	REIGSTAD BYGG OG EIGEDOM AS	REVISION/DATE: A/16.11.15	
	DETALJREGULERING ALVARNESET	PROJECT NO.: 2014069	
	ILLUSTRASJONSPLAN	DRAWING NO.:	
	GNR. 137 BNR. 28 M.FL	13514069A01	
REV. DESCRIPTION	 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vålestr. f. Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 997089782 MVA	SCALE: 1:500	FORMAT: A2
		DRAWN: PKT	DATE: 07.05.15
		CHECKED:	DATE:



Teiknforklaring

AREALFORMÅL PBL §12-5)

Byggeområde og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Frittliggende småhusutbygging (1111)
- Konsentrert småhusutbygging (1112)
- Fritidsutbygging - frittliggende (1121)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (2040)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Fritiltsformål (5130)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Illustrasjon av planens avgrensing (vist 1 meter utenfor juridisk plangrense)
- RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense
- Føremålsgrense
- Byggegrense (1211)
- Omriss av eksisterende beb. som inngår i planen (1214)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiklinje i veikryss (1222)
- Måle-/avstandslinje (1259)

BASISKART

- EIGEDOMSGRENSE
- Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref89
- Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
- Sisteutaksdato basiskart: 07.05.2015
- Ekvidistanse: 1m
- Kartmålestokk 1:500 ved arkformat A2



Reguleringsplan med tilhørende føresegner for:

REIGSTAD BYGG OG EIGEDOM AS
Detailregulering Alvarneset
 Lindås kommune, gnr. 137 bnr. 28 m.fl.

Sakshandsaming i følge Plan- og bygningslov

Sakshandsaming	Dato	Dato plankart	Dato føresegner
Oppstart, vedtak			
Kunngjering oppstart	03.12.2014		
1.gangs handsaming, vedtak	02.09.2015	17.08.2015	18.08.2015
Offentleg ettersyn, fra - til	30.09-11.11.2015	17.08.2015	18.08.2015
2.gangs handsaming, vedtak	02.12.2015	20.11.2015	19.11.2015
Godkjent Lindås kommunestyre	17.12.2015	20.11.2015	19.11.2015
Kunngjering vedtatt reguleringsplan	23.01.2016	20.11.2015	19.11.2015

Plan utarbeida av:



Saksnummer:	
Plannummer:	1263 2014 000
Dato plankart sist revidert:	08.04.2016

Stadfesting om at planen er i samsvar med heradsstyret sitt vedtak:

Handwritten signature/initials.