

# 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.

## Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

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

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

Køyreveg  
Gangveg  
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

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
HTB-bygget  
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr: 997 089 782 MVA

# 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 byggjeløyve til bustader. VA-rammeplan skal vise tilstrekkelig sløkkevasskapasitet.

### 1.1.2 LEIK, leikeareal

Leikeplass f\_LEIK skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadområde BFS1 –3 og BKS1.

### 1.1.3 Veg

f\_KV01 skal ferdigstillast samstundes som bustadområde BFS1-3.  
f\_KV02 skal ferdigstillast samstundes som bustadområde BKS1.

### 1.1.4 Fortau

f\_FT skal ferdigstillast samstundes som bustadområde BKS1.

### 1.1.5 Kryss

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

### 1.1.6 Avfallsanlegg

f\_ØK er sett av til boss og post. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til nye bygg i felt BFS1 - BFS2 og BKS skal areal på f\_ØK ferdigstillast.

### 1.1.7 Kyststi.

Det skal etablerast kyststi innanfor friluftsområde FRI. Kyststien skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueiningar 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 2.0 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha min. djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren

### 1.2.2 Avkøyrsløse

Det tillatast 1 avkøyrsløse pr. eigedom med maksimal bredde på 5 m.

### 1.2.3 Parkering

All parkering skal løysast på eiga tomt. For einebustader skal det vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. Det skal vera snuplass for bilar inne på kvar tomt.

### 1.2.4 VA

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

### 1.2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 08.05.15 skal vere retningsgivande for utforming av bustadar og uteoppfallsareal.

## 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

Garasje, gjerde, murar, hekk eller liknande er ikkje tillate nærare enn 1 m frå regulert vegkant.

### 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.

Det kan innreist separat bueining med bruksareal på inntil 60 m<sup>2</sup>. Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

Frittliggjande garasjar kan byggjast med BRA = 70 m<sup>2</sup>. Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1 m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.

#### 2.2.2 BFS1 – BFS3

Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv.

#### 2.2.3 BFS4

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

#### 2.2.4 BFS5

Det kan byggast garasje i BFS5.

## **2.3 Konsentrert småhusutbygging, seksmannsbustad**

### **2.3.1 BKS1**

Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BRA) er vist i plankart. Parkeringsareal på bakkeplan i BKS1 kan opparbeidast utanfor byggegrense.

### **2.3.2 Parkeringskjellar**

Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i %BYA.

## **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 tilhøyrrer 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 ha sandkasse og huskestativ.

## **2.7 Øvrig kommunalteknisk anlegg**

### **2.7.1 F\_ØK**

Er sett av til buss og post for bustad- og fritidsføremål innan planområdet, samt gnr 137, bnr 259.

## **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, samt gnr, 137, bnr 259.

Intern felles køyreveg skal ha 4,0 m breidde.

### 3.1.3 Gangveg, o\_GS

Gangareal o\_GS1 – 2 er sett av til offentleg gangveg langs o\_KV.

### 3.1.4 Fortau, f\_F

Fortau f\_F01 – F02 er felles fortau langs f\_KV01 – KV02.

### 3.1.5 Anna veggrunn, teknisk (AVT)

Anna veggrunn AVT1 –AVT5 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 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 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)

I frisiktsone skal det vere fri sikt i høgde av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.