

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 Avkøyrsløp

Det tillatast 1 avkøyrsløp 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 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

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. Minimum uteopphaldsareal per bueining er 200 m².

Det kan innreist separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². 2 ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

Frittliggjande garasjar kan byggjast med BRA = 70 m². Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² 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 i 1. etasje.

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 (%-BYA) er vist i plankart. Parkeringsareal på bakkeplan i BKS1 kan opparbeidast utanfor byggegrense. Minimum uteopphaldsareal per bueining er 50 m². Maks byggjehøgde er 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.3.2 Parkeringskjellar

Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng. Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.

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 innreiast 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 tilhøyrer 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. Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.

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 offentlig 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 høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.