

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, einebustader
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 bueningar 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 tillatast 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 Avkøyrsløse

Det tillatast 1 avkøyrsløse pr. eigedom med maksimal breidde på 5 m. Plassering av avkøyrsløse 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 avkøyrsløse.

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. Siktsone skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Frisiktsoner og svingradius for avkøyring skal visast på situasjonskart ved innsending av byggesøknad.

2.2 Frittliggjande småhusutbygging, einbustader

2.2.1 Generelt for bustadområde

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

Det kan innreiast 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 byggjegransa, 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 utafør byggegrense mot sjø/sør, etablerast mindre terrengtiltak og liknande for å få god utnytting av den delen av tomte. 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 bredde 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 bueining er 50 m². Overkant (ok) golv 1 etasje skal vere på kote + 9,0 m, avvik +/- 0,5 m kan akseptast.

Det kan oppførast inntil 6 bueiningar innanfor område BKS1. Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass pr. bueining. 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 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 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 offentleg 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 offentleg 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.