

**FØRESEGNER FOR SØNDRE URHAUG BUSTADOMRÅDE, GNR 445, BNR 6 m. fl.
ALVER KOMMUNE**

(Plan-id 4631-2019 000 100)

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 24.06.2019

1 Areal i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging
Uthus, Naust, Badehus
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Leikeplass
Ute- og opphaldsareal

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

Køyreveg
Veg
Anna veggrunn – grøntareal
Parkering

*Grønstruktur:
PBL §12-5 pkt 5*

Grønstruktur

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

Frisiktsone
Kulturmiljø Mangersvågen

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgekrav

- 2.1.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som gjer greie for vass- /avlaupshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Alver kommune før det vert gjeve byggeløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.2 Før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak innanfor planområdet, må det føreligge godkjent gjennomføringsavtale med vegeigar for opparbeiding av kryss mellom kommunal veg og fylkesveg. Utforming av kryss er vist i reguleringsplan for Urhaug bustadområde (plan-id: 2016 000 003)
- 2.1.3 Før det kan gjevast ferdigattest til:
- Nye bustader i planområdet skal f_BKT for boss og postkasser vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - Nye bustader i planområdet skal o_SV1 og f_SV3 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan for Urhaug bustadområde (plan-id: 2016 000003).
 - Nye bustader i planområdet skal leikeplass f_BLK vera ferdig opparbeidd med leikeapparat og sikring mot veg.
 - BKS-1 skal parkering f_SPA1 være opparbeidd i samsvar med detaljplan.

2.2 Terrenghandsaming

- 2.2.1 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.
- 2.2.2 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. Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevande.
- 2.2.3 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 med stadeigen vegetasjon for å dempe fjernverknaden av muren.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Frittliggende tomanns- og einebustader, BFS1 – BFS4.

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. einebustadeining og minimum 100 m² MUA pr. bustadeining i tomannsbustad.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 Maksimal gesimshøgde er satt til 6,5 meter og maks mønehøgde er satt til maks 8,5 meter. Bustadene skal ha maks takvinkel 25 grader. BFS-2 og BFS-4 skal ha einskapleg arkitektur.
- 3.1.4 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. Bilar skal kunne snu på eiga grunn.
- 3.1.5 Ved bygging av einebustad er det tillate å etablere ein utleigedel på inntil 60m².
- 3.1.6 Det er tillate å oppføre carport eller garasje 1 meter frå nabogrense.

3.2 Konsentrert småhusutbygging, BKS1.

- 3.2.1 Det kan førast opp bygg med til saman 6 bueiningar i feltet. Bustadbygg skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal gesimshøgde er satt til 7,0 meter, og maks mønehøgde er satt til maks 8,5 meter. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.
- 3.2.2 Det skal vere min. 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i feltet.

3.3 Uthus, naust og badehus, U/N/B 01

- 3.3.1 U/N/B 01 er eksisterande naustbebyggelse.
- 3.3.2 Naustbebyggelsen ligg innanfor Mangersvågen kulturmiljø i verneklasse A og er meldepliktig etter kulturminnelova §25. Alle tiltak på nausta må følgje retningslinjer i Kulturminneplan for Radøy 2017 – 2027.

3.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT

- 3.4.1 f_BKT er oppstillingsplass for buss og postkasser.

3.5 Leikeplass, f_BLK

- 3.5.1 f_BLK skal nyttast til leik og opparbeidast med min. 3 leikeapparat og sittebenkar med bord.
- 3.5.2 Leikeplassen skal ha universelt utforma tilkomst.

3.1 Ute- og opphaldsareal, f_BUT

3.1.1 f_BUT1 er ute- og opphaldsareal og kan nyttast til leik.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

4.1 Køyreveg/veg

4.1.1 Veg o_SKV og o_SV1 er offentlig køyreveg og veg.

4.1.2 Vegbredder er vist på plankart.

4.1.3 Avkøyringspiler vist i plankartet er veiledende og kan avvikast frå.

4.2 Anna veggrunn grøntareal, SVG

4.2.1 SVG kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering.

4.3 Parkering

4.3.1 f_SPA1 er felles parkeringsplass for f_BKS1. Det skal opparbeidast minimum 10 parkeringsplassar innanfor føremål f_SPA1. Minimum 1 p-plass skal vere tilpassa for rørslehemma.

4.3.2 BFS-1 kan også nytta 1 av p-plassane på f_SPA1 til parkering.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur, G

5.1.1 f_G er felles grøntområde. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast ved behov.

6 OMSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140

Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

6.2 Omsynssone kulturmiljø Mangersvågen – Verneklasse A

Innanfor dette området er det ikkje tillate å rive, endre eller byggje om utan særskilt tillatelse. Alle tiltak knytta til naustbebyggelsen må skje i tråd med gjeldande

Kulturminneplan for Radøy 2017 – 2027, samt gjeldande kommunedelplan for Radøy.
Naustet innanfor området er meldepliktig etter kulturminnelova §25.