



# Reguleringsføresegner

for

## Alverneset

### gbnr 137/28 m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2015/7143

Plan-ID: 1263-201402

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
Plankonsulent Arkoconsult AS	07.05.2015	07.05.2015
Plankonsulent Arkoconsult AS	16.09.2015	17.08.2015

Handsamingar:	Dato:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet	02.09.2015, sak 122/15
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet	
Godkjent plan i kommunestyret	



# FØRESEGNER FOR ALVERNESET, GNR. 137, BNR 28

## LINDÅS KOMMUNE

Plan-id: 1263-201402

Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 500 ved arkformat

A1, datert 17.08.2015.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

<i>Byggjeområde og anlegg:</i>	Frittliggjande småhusutbygging, einebustader
<i>PBL §12-5 pkt 1</i>	Konsentrert småhusutbygging, Naustområde Fritidsbustad Øvrig kommunalteknisk anlegg Leikeplass
<i>Samferdsel og teknisk infrastruktur:</i>	Køyreveg
<i>PBL §12-5 pkt 2</i>	Gangveg Fortau Anna veggrunn - Teknisk anlegg
<i>Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:</i>	Friluftsområde
<i>PBL §12-5 pkt 5</i>	
<i>Omsynssone</i>	Frisiktsone
<i>PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)</i>	

# **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 Avkøyrslø**

Det tillatast 1 avkøyrslø pr. eigedom med maksimal breidde 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 m<sup>2</sup>.

Det kan innreiast separat bueining med bruksareal på inntil 60 m<sup>2</sup>. 2 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 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 m<sup>2</sup>. 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 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. 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 fritidsfremål 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.