

Alver kommune, del av gnr. 444 bnr. 2 mfl.

Detaljregulering for Mangersnes bustadfelt, planid. 12602011000400

Saknummer	15/6266
Sist revidert	01.11.2017, revidert 13.03.2020
Vedtatt av kommunestyret	

FØRESEGNER

1. Felles føresegner (pbl. § 12-7)

1.1. Grad av utnytting (pbl. § 12-7 nr 1)

- 1.1.1. Utnyttingsgrad er vist i plankartet som % BRA.
- 1.1.2. Garasje og parkering skal inngå i berekning av utnyttingsgrad med minimum 36 m² per bueining.

1.2. Byggehøgder (pbl. § 12-7 nr 1)

- 1.2.1. Byggehøgder er vist i plankartet som kotehøgde $BH=K+$ for topp møne.

1.3. Utforming og estetikk (pbl. § 12-7 nr 1)

- 1.3.1. Tiltak i området skal utformast med god materialbruk og høg arkitektonisk kvalitet. Det skal oppnåast ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjevnad og fjernverknad.
- 1.3.2. Materialbruken skal i hovudsak vere tre, murverk og naturstein, og fargesettinga skal vere jord- og bergfargar. Bustaden i området skal ha einskapleg arkitektur og fargesetting.
- 1.3.3. Garasje, bodar og andre frittliggjande småhus skal ha same arkitektoniske utforming og fargeval som bustadene i delfeltet.
- 1.3.4. Ved søknad om rammeløyve skal det sendes inn en smala overordna plan for arkitektonisk utforming. Planen skal vise fasade materialar, farger, bygnings formar, tak former, terrasser og balkongar.

1.4. Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr 2)

- 1.4.1. Byggegrense mot sjø er vist i plankartet. Det kan ikkje utførast tiltak utanfor byggegrense mot sjø.
- 1.4.2. Byggegrense mot veg er vist i plankartet. Garasje, planeringstiltak, avkøyrsløp, intern veg, parkering, snuplass og mindre murar er tillat innanfor byggegrense mot veg. Garasje kan førast opp inn til 1 meter frå vegkant. Murar med ein maks høgde på 0,5 meter kan førast opp inn til 0,5 meter frå vegkant.
- 1.4.3. For BFS21-BFS26 fell byggegrense mot veg saman med sikringszone-branngate. På desse eigedomane kan ikkje garasje/bod eller andre byggverk førast opp utanfor byggegrense og det kan ikkje førast opp tiltak i branngate.

1.5. Terrenghandsaming (pbl. § 12-7 nr 4)

- 1.5.1. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og plasserast på ein måte som gjev minst mogleg terrenginngrep. Terrenglinje for planert terreng skal i størst mogleg grad følgje same kurve som eksisterande terreng.
- 1.5.2. Høge skjeringar og støttemurar over 2 meter er ikkje tillat. Dersom nødvendig med høgare murar enn 2 meter skal dei terrasserast. Skråningar skal ikkje vere brattare enn 1:1,5.
- 1.5.3. Planering i bustadområda er bare tillat i byggegrop og for tilrettelegging for parkering og tilkomst.
- 1.5.4. Naturlege terrengformasjonar, høgdar i terrenget og vegetasjon skal takast vare på, og vere buffersonar mellom eigedomar og formål.

1.6. Krav til uteopphaldsareal (pbl. § 12-7 nr 4)

- 1.6.1. Bustadene i BFS skal ha privat uteopphaldsareal på minimum 200 kvm for hovudeining og minimum 25 kvm for sekundæreining.
- 1.6.2. Bustadene i BKS skal ha privat uteopphaldsareal på minimum 25 kvm per bueining.
- 1.6.3. Bustadene i BBB skal ha privat uteopphaldsareal på minimum 7 kvm.

1.7. Krav til leikeareal og uteopphaldsareal (pbl. § 12-7 nr 4)

- 1.7.1. I bustadområde skal det setjast av minimum 50 kvadratmeter felles leikeareal og uteopphaldsareal per buening i område for frittliggjande bustadar, og minimum 25 kvadratmeter i område med konsentrert busetnad.
- 1.7.2. Deler av arealet kan etter samtykke frå plan- og bygningsmynda kompenseras av nærliggjande natur- og friluftsområde.
- 1.7.3. Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøndrag i nærleiken.
- 1.7.4. Areal for felles leik skal vere egna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper
- 1.7.5. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- 1.7.6. Areala utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A) og areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- 1.7.7. Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes egna til akebakke
- 1.7.8. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar.

1.8. Krav til universell utforming (pbl. § 12-7 nr 4)

- 1.8.1. Område BBB1 har krav til universell utforming av ute- og fellesareal.

1.9. Krav til variasjon i bustader og storleik (pbl. § 12-7 nr 7)

- 1.9.1. Bustadene skal ha variasjon i storleik for å leggje til rette for fleire aldersgrupper. Minste buareal for hovudeining skal vere 50 kvm BRA.

1.10. Krav til parkering (pbl. § 12-7 nr 7)

- 1.10.1. Det skal vere 2 parkeringsplasser per BFS og BKS og 1,5 parkeringsplassar per enhet i BBB1.

1.11. Rekkefølgekrav (pbl. § 12-7 nr 10)

- 1.11.1. Det skal liggje føre godkjent VA-rammeplan før det vert gjeve rammeløyve for tiltak i planområdet.
- 1.11.2. Det skal liggje føre godkjent renovasjonsplan før det vert gjeve rammeløyve for tiltak i planområdet.
- 1.11.3. Det skal liggje føre godkjente tekniske vegplaner for offentleg veg før det vert gjeve rammeløyve for tiltak knytt til offentleg veg.
- 1.11.4. Det skal liggje føre geologisk undersøking og skredfarevurdering, og eventuelt skredsikringsplan, før det vert gjeve rammeløyve for tiltak i planområdet.
- 1.11.5. Eventuelle skredsikringstiltak for delområdet vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustaden.
- 1.11.6. Felles køyreveg f_SKV3 , fortau f_SF2, f_SF3 og køyreveg til aktuelt delområde, vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene.
- 1.11.7. Felles VA-anlegg for aktuelt delområde vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene.
- 1.11.8. Leikeplass f_BLK1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS1 – BFS4, BSK1 og BBB1.
- 1.11.9. Leikeplass f_BLK2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS11-BFS26.

- 1.11.10. Møteplassar langs offentleg veg skal vere ferdig stilt før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgekravet gjeld ikkje for mindre tiltak på bygd eigedom. (dette iht. vedtak 1. gangs høyring Radøy Kommune 06.02.2018 plansak 12602011000400)
- 1.11.11. Kommunal veg fortau skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustader BFS11-BFS26, BBB1 og BKS1.
- 1.11.12. Felles post- og renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BBB1.
- 1.11.13. Branngate skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS21-BFS26.
- 1.11.14. Felles kai skal vere opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for felles sjøbodar/badehus.

1.12. Krav til VA-rammeplan (pbl. § 12-7 nr 12)

1.12.1. Det skal utarbeidast VA-rammeplan for planområdet som viser leiðningstrase for vass- og avlaupsleiðningar, tilkoplingspunkt for kommunalt leiðningsnett, tilkoplingspunkt for den einskilde eigeðom, kummer, brannkummar, pumpar, reinseanlegg og system for overvatn. VA-rammeplanen skal godkjennast av VA-etaten i kommunen.

1.12.2. Godkjent VA-rammeplan skal liggje ved søknad om rammeløyve for teknisk infrastruktur.

1.13. Krav til Tekniske vegplanar (pbl. § 12-7 nr 12)

1.13.1. Det skal utarbeidast tekniske vegplaner for offentlege vegar i planområdet. Tekniske vegplaner skal godkjennast av aktuell vegstyresmakt.

1.13.2. Godkjente tekniske vegplaner skal liggje ved søknad om rammeløyve for teknisk infrastruktur.

1.14. Krav til renovasjonsplan (pbl. § 12-7 nr 12)

1.14.1. Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan for planområdet. Planen skal godkjennast av NGIR.

1.14.2. Godkjent renovasjonsplan skal liggje ved søknad om rammeløyve for tiltak i planområdet.

1.14.3. For BBF1, t.om. BBF26 og BKS1 kan det opprettast felles boss plass innanfor GN3 og GN1 .

1.15. Krav til utomhusplan (pbl. § 12-7 nr 12)

- 1.15.1. For kvart delområde skal det utarbeidast utomhusplan i 1:200 som skal vise omriss av bygningar, privat og felles uteopphaldsareal, parkeringsareal/garasjeplassering, avkøyrsløse, snuplass på eiga grunn, interne vegar, gangvegar, fyllingar, skjeringar, skråningar, murar, terrasser, trappar, rekkverk, plantefelt og eventuell fast møblering. Utomhusplanen skal vere påført kotehøgder og vise at samanhengen med tilstøytande areal er ivaretatt. Planen skal også vise at krav til sikt i avkøyrsløse og trinnfri gangtilkomst er ivaretatt.
- 1.15.2. Der det er krav om universell utforming må utomhusplanen vise at vilkåra for universell utforming er oppfylt.
- 1.15.3. Utomhusplan skal liggje ved søknad om rammeløyve for tiltak i bustadområda.

1.16. Krav til plan for handtering og deponering av massar (pbl. § 12-7 nr 12)

- 1.16.1. Det skal utarbeidast plan for handtering og deponering av massar for planområdet.
- 1.16.2. Planen skal vise massebalansen i planområdet med oversikt over overskotsmasse og underskotsmasse i kubikk for kvar type masse, plan for deponering av overskotsmasser og tilkøyring av underskotsmasse, plan for dokumentasjon for at levering/henting av masser skjer til lovleg deponi og plan for ansvar og internkontroll for massehandtering.
- 1.16.3. Planen skal vise trong for eventuell mellombels massedeponi.
- 1.16.4. Plan for massehandtering skal liggje ved søknad om rammeløyve for tiltak i planområdet.

1.17. Krav til geologisk undersøking (pbl. § 12-7 nr 12)

- 1.17.1. Det skal gjennomførast geologisk undersøking i planområdet og utarbeidast skredfarevurdering. Om skredfarevurderinga viser at det må setjast inn sikringstiltak skal det utarbeidast geoteknisk plan for skredsikring.
- 1.17.2. Skredfarevurderinga og eventuelt sikringsplan skal liggje ved søknad om rammeløyve for tiltak.

1.18. Offentlege- og fellesområda (pbl. § 12-7 nr 14)

1.18.1. Kva som er offentlege og kva som er fellesområda er vist med o_ og f_ på plankartet.

1.18.2. Fellesområdar skal vere ope for ålmenn ferdsle

2. Bustader og anlegg (pbl. § 12-5 nr 1)

2.1. Bustader – frittliggjande småhus (BFS)

2.1.1. BFS1-BFS4, BFS6 og BFS11-BFS26 er områder for nye frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg . Bustadene kan ha sekundæreining på inn til 50 kvm.

2.1.2. I BFS 21 – BFS24 og BFS25 – BFS26 kan bustadene førast opp som einebustader i rekke med carport/garasje i mellom.

2.1.3. BFS5, BFS7 og BFS8 er område for framtidig bustad med tilhøyrande anlegg. Endring av eksisterande fritidsbustader på eigedomene kan tillatast når tekniske krav til bustad vert lagt til grunn.

2.1.4. BFS9 og BFS10 er område for eksisterande bustad med tilhøyrande anlegg.

2.1.5. I BFS kan det førast opp 1 garasje på inn til 50 kvm BRA. Maks mønehøgde for garasje er 4 meter og maks gesimshøgde er 3 meter.

2.1.6. BFS skal ha snuplass for bil på eiga grunn.

2.2. Bustader – konsentrerte småhus (BKS)

2.2.1. BKS1 er område for konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg.

2.2.2. I BKS1 kan det førast opp 2-mannsbustad.

2.2.3. I BKS1 kan det førast opp 1 garasje per bueining på inn til 50 kvm BRA. Maks mønehøgde er 4 meter og maks gesimshøgde er 3 meter.

2.3. Bustader – blokker (BBB)

2.3.1. BBB1 er område for bustadblokker med tilhøyrande fellesareal og parkering.

2.3.2. Det kan førast opp bustader-blokker for BBB1 inn til 2 høgder og carport-parkering.

2.4. Avlaupsanlegg (BAV)

2.4.1. f_BAV1 er område for felles avlaupsanlegg.

2.5. Energianlegg

2.5.1. Innanfor naturområdet-grøntstruktur (GN) eller LF kan det avsettes et er areal til trafostasjon. Minimum 2,5m x 4m.

2.6. Sjøbodar/badeplass(BUN)

2.6.1. BUN er område for felles sjøbodar/badeplass med kaifront/brygge.

2.6.2. Tiltak innanfor området skal inngå i ein felles situasjonsplan og byggeanmeldast samla.

2.6.3. Sjøbodar/badeplass skal ha tradisjonell utforming og saltak med ein tankvinkel mellom 35 og 40 grader. Altan/utkraging er ikkje tillate.

2.6.4. Mønehøgde for sjøbodar/badeplass skal være maksimalt 5,5 m frå topp golv/brygge.

2.6.5. Vindusarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av T-BRA for hovudplanet.

2.6.6. Området skal vere ope for ålmenn ferdsle.

2.7. Leikeplass (BLK)

2.7.1. f_BLK 1 og f_BLK2 er område for felles leikeplasser. Se krav paragraf 7.4

3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr 2)

3.1. Køyreveg (SKV)

3.1.1. o_SKV2 er kommunal veg og formålet regulert med ein breidde på 6 meter. Vegens breidde 3,5-4,5 meter inkl. vegskulder (iht. rapport Hope). Mindre avvik i plassering kan akseptast.

3.1.2. f_SKV3 er felles veg og er regulert med ein breidde på 4 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptast.

3.1.3. f_SKV4 er felles veg for BFS9 og BFS10 opparbeidast som vist på plankart. Breidde på 2,5-4 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptast.

3.1.4. f_SKV5 er felles veg for BFS5, BFS6 og BFS8 opparbeidast som vist på plankart. Breidde på 2-3 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptast.

3.1.5. f_SKV6 er felles veg for BFS7, BAV1, f_BUN1, f_SK2, f_VS2 og er regulert med ein breidde på 4 meter. Se Mindre avvik i plassering kan akseptast.

- 3.1.6. f_SKV7 er felles veg for BFS 13-20 og er regulert med ein breidde på 4 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptertast.
- 3.1.7. f_SKV8 er felles veg for BFS11-BFS12 og er regulert med ein breidde på 3,5 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptertast.
- 3.1.8. f_SKV9 er felles veg for BFS21 – BFS26 og regulert med ein breidde på 4 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptertast.
- 3.1.9. o_SKV1 og o_SKV10 er eksisterande vegar.

3.2. Fortau (SF)

- 3.2.1. o_SF1 er fortau langs kommunal veg **og formålet regulert med ein breidde på 2,5 meter. Fortauets bredde 1,5-2 meter (iht. rapport Hope).** Mindre avvik i plassering kan akseptertast.
- 3.2.2. f_SF2 og f_SF3 er fortau langs felles veg **og formålet regulert med ein breidde på 2,5 meter. Fortauets bredde 1,5 -2 meter. (iht. rapport Hope).** Mindre avvik i plassering kan akseptertast.

3.3. Møteplassar (M)

- 3.3.1. **o_M1 – o_M8** er møteplassar langs kommunal veg. Mindre avvik i plassering kan akseptertast.
- 3.3.2. **Der parkeringsfelt går utenfor kjøreveg er møteplasser vist som anna veggrunn-grøntareal (o_SVG 6-10)**

3.4. Anna veggrunn (AVG)

- 3.4.1. f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3-er satt av til felles annan veggrunn . Området kan plantast til eller opparbeidast på anna tenleg måte som ikkje hindrar friskt.
- 3.4.2. o_SVG4-SVG5 er satt av til anna veggrun i friskt soner Området kan plantast til eller opparbeidast på annan tenleg måte som ikkje hindrar friskt.

3.5. Kai (SK)

- 3.5.1. f_SK3 er felles kaiområde for planområdet.
- 3.5.2. I SK3 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk.
- 3.5.3. SK1 og SK2 er privat eksisterande kaiområde for BFS8.
- 3.5.4. I SK1 og SK2 kan det ikkje gjerast nye tiltak.

4. Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr 3)

4.1. Naturområde – grønstruktur (GN)

- 4.1.1. GN1, GN2, GN3 er områder der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.
- 4.1.2. Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar naturopplevinga i området, som samlingsplassar, stiar og benkar. **Illustrasjonsplan datert 13.03.2020** er retningsgjevande for etablering av tiltak i området.
- 4.1.3. Området skal vere ope for ålmenn ferdsle og bruk.

5. Landbruk-, natur- og friluftsområde (pbl. § 12-5 nr 5)

5.1. Friluftsmål (LF)

- 5.1.1. LF1, LF2 er områder med særskilt fokus på friluftsliv.
- 5.1.2. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet.
- 5.1.3. Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar friluftslivet i området, som samlingsplassar, stiar og benkar. **Illustrasjonsplan datert 13.03.2020** er retningsgjevande for etablering av tiltak i området.
- 5.1.4. Det kan leggjast leidningsnett for vatn og avlaup til sjø i området. Terrenget skal tilbakeførast til opphavleg terreng når tiltaket er ferdigstilt.
- 5.1.5. Området skal vere ope for ålmenn ferdsle og bruk.
- 5.1.6. **I LF2 kan det etablerast ein felles køyrbar gangveg på 2,5 meter, Illustrasjonsplan datert 13.03.2020 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området. Mindre justeringar kan akseptast.**

6. Bruk og vern av sjø (pbl. § 12-5 nr 6)

6.1. Småbåthamn (VS)

6.1.1. VS1 er privat område for BFS8 for fortøyning. Det kan ikkje etablerast nye tiltak i området.

6.1.2. f_VS2 er felles område for fortøyning, båt opptrekk, kai frontar, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla sjøbod/badehus og kai på land.

6.1.3. SH2 skal vere ope for ålmenn ferdsle.

6.2. Friluftsområde i sjø (VFV)

6.2.1. VFV1 er område for ferdsle og friluftsliv i sjø.

6.2.2. De kan ikkje etablerast tiltak i område.

7. Omsynssonar (pbl. § 12-6)

7.1. Sikringssone – frisikt (H140)

7.1.1. H140 er sikringssone for frisikt mot veg.

7.1.2. I området mellom frisiktline og veg (frisiktsone) skal det ved avkjørsler vere fri sikt i ein høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

7.2. Sikringssone – branngate (H190)

7.2.1. H190 er sikringssone for branngate mellom bustadfeltet og skogen.

7.2.2. I branngata kan det ikkje førast opp bygningar. Planeringstiltak og vegar kan etablerast i branngata.

7.2.3. Branngata skal opparbeidast slik at eventuell vegetasjon i sona ikkje oppnår høgde på meir enn 1 meter.