



# ALVER

KOMMUNE

planID 1256 20150003

arkivID 15/1103

-----  
Ordfører



# ALVER

KOMMUNE

## Reguleringsplan (detalj)

*Detaljregulering  
Del av Mjåtveitmarka*

### Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 19.12.2019, revidert 20.09.2021

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



### **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000 (ved arkformat A2), datert 21.05.2021. Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Bustader – frittliggjande småhus – BFS
  - b) Bustader- konsentrert småhus – BKS
  - c) Renovasjonsanlegg- BRE
  - d) Andre kommunaltekniske anlegg – BKT
  - e) Leikeareal - BLK
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
  - a) Veg – SV
  - b) Køyreveg- SKV
  - c) Gangveg/gangareal/gågate – SGG
  - d) Annan veggrunn – Teknisk anlegg- SVT
  - e) Annan veggrunn - Grøntareal- SVG
  
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
  - a) Friområde – GF
  
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Frisiktsoner H140
  - b) Støysoner H210 rød sone H220 gul sone

### **§ 2 Siktemålet med planen**

Detaljregulering for Del av Mjåtveitmarka har som føremål å regulere om frå industri-/ lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehustype, med tilhøyrande infrastruktur.



### **§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet**

#### **§ 3.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjiegrensa vist på plankartet. Mindre tiltak jf. PBL § 29-4 bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjiegrensene, men må ikkje kome i konflikt med siktsoner for veg.
- b) Der byggjiegrense ikkje visast i plankartet er byggjiegrensa samanfallande med føremålsgrensa.

#### **§ 3.2 Dokumentasjon til byggemelding**

- a) Ved innsending av rammesøknad for felta BKS 1 - 3 og BFS skal det leggjast ved situasjonsplan for kvart byggjeområde med løysing for; utomhus, felles leikeareal, minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkøyrslar, parkering, snu-moglegheit, gangveg/stiar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til omgjevnader, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, gjerder, støyskjermingstiltak, nettstasjon og veglys.
- b) Ved innsending av byggjemelding skal det leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.
- c) Ved innsending av byggjemelding skal det føreliggja dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Alver kommune for overtaking av VA-anlegg.

#### **§ 3.3 Krav til utforming (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Nye bygg og anlegg skal vera utforma i samspel med omgjevnadene med ein heilskapleg form, volumoppbygging som fremjar gode uteareal.
- b) Det skal leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- c) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

#### **§ 3.4 Terrenghandsaming (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Inngrep i terreng skal gjennomførast skånsamt, og massebalanse tilstrebast. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Fyllingar skal rundast av, tilpassast terreng og såast/plantast til der det er hensiktsmessig.
- b) Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Murar over 2 meter skal terrasserast.
- c) Overskotsmassar skal så langt som mogleg nyttast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Plan for plassering av overskotsmassar skal leggjast ved byggjeløyve.
- d) Terrenghandsaming utanfor byggegrense tillatast. Grønstruktur og terreng skal tilbakeførast til ei naturleg stand.
- e) Steinmur i området skal bevarast så langt som råd, det tillatast å rive delar av den innanfor bygge- og anleggsformål. Muren skal reetablerast på opparbeida grønstruktur.
- f) To asketre nordaust i planområdet skal tilstrebast bevart så langt som råd.



## § 3.5 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)

Det skal leggjast til rette for at minst 50 % av nye bueiningar vert utforma som tilgjengeleg bueining. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

## § 3.6 Vatn og avlaup (§12-7 nr. 4 og 12)

- a) VA-rammeplan datert 05.10.2018 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjeløyve.
- b) Rett val av jordtype og tilsåiing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Flaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

## § 3.7 Støy (§ 12-7 nr. 4 og 12)

Saman med søknad om byggjeløyve for BKS 1 -3, BFS og BLK skal det føreliggje ei støyvurdering i samsvar med gjeldande støvforskrift for bustad og leikeplass. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vera gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

## § 3.8 Automatisk freda kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom det i samband med tiltak i planområdet dukkar opp funn etter tidlegare menneskeleg aktivitet, skal arbeidet stansast og fylkeskonservator kontaktast for nærare gransking om automatisk freda kulturminne, jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.

## § 3.9 Energibruk

I samband med byggesøknad skal alternative energikjelder vurderast.

## § 3.10 Uteopphaldsareal - MUA (§ 12-7 nr. 4)

- a) For bustader – frittliggande (BFS) skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup>. For bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet minimum 50 m<sup>2</sup>.
- b) For bustader – konsentrerte (BKS) skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. bueining og felles uteopphaldsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. bueining.

## § 3.11 Leikeareal (BLK) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Felles leike- og uteopphaldsareal skal etablerast i f\_BLK, og vera tilrettelagt for småbarnsleik i samsvar med krav satt i ein kvar tids gjeldande kommuneplan.
- b) Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
- c) Det meste av arealet skal vera flatt.
- d) Arealet skal vera inngjerda og ha port.
- e) Arealet skal vera utstyrast med sandkasse, minimum 2 leikeapparat og bord og benk.





**§ 3.12 Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) For bustader – frittliggande (BFS) skal det vere 2 parkeringsplassar pr. eining.
- b) For bustader – konsentrerte (BKS) skal det vera 1,5 parkeringsplassar pr. eining.
- c) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.

**§ 3.13 Andre kommunaltekniske anlegg, Nettstasjonar (BKT) (§ 12-7 nr. 1 og 2)**

- a) Innanfor føremål BKT kan det etablerast nettstasjon.
- b) Nettstasjon skal ikkje vera til hinder for fri sikt til veg.
- c) Skal stå minst 5 m frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Lastebil skal kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsle.
- e) Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrense.
- f) Størrelse kan vera inntil 15 m<sup>2</sup>.

**§ 4 Føresegn til arealformål**

**§ 4.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)**

**§ 4.1.1 Bustader – frittliggjande (BFS) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgde (BH k+) er vist på plankart
- b) På BFS kan det førast opp 1 einestad med moglegheit for 1 utleigeeining.
- c) Største byggjehøgde (BH k+) er vist i plankart, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- d) Skal ha tilkomst frå o\_SKV via f\_SV1.

**§ 4.1.2 Bustader – konsentrerte, rekkjehus (BKS1, BKS2, BKS3) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgde (BH k+) er vist på plankart
- b) Innanfor BKS1- 3 kan det oppførast tomannsbustader og rekkehus på inntil 3 etasjar med tilhøyrande garasje/parkeringsanlegg
- c) Innanfor felt BKS1 er det tillate 8 bustadeiningar, bustadene skal ha sokkeletasje/underetasje.
- d) Innanfor felt BKS2-BKS3 er det tillate totalt 9 bustadeiningar.
- e) Største byggjehøgde (BH k+) er vist på plankartet, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- f) Skal ha tilkomst frå o\_SKV, via f\_SV1 til f\_SV2

**§ 4.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE) (§ 12-7 nr. 4 og 7)**

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad.
- b) På areala skal det setjast opp bosshus eller veggjar som hindrar at bosspann veltar. Nedgrave løysning skal vurderast ved søknad om byggjeløyve.

**§ 4.1.4 Andre kommunaltekniske anlegg- BKT**

- a) BKT er areal for nettstasjon.
- b) Skal ikkje vera til hinder for fri sikt til veg.



## **§ 4.1.5 Leikeplass (BLK) (§ 12-7 nr. 4)**

Tilkomst til arealet skal vera universelt utforma.

## **§ 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)**

### **§ 4.2.1 Veg (SV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) f\_SV1 skal asfalterast, og ha fartsdempande tiltak.
- b) f\_SV2 skal asfalterast.
- c) Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast i etter Statens vegvesen si handbok V124.
- d) f\_SV1 og 2 skal vera dimensjonert for uttrykingskøyretøy.

### **§ 4.2.2 Køyreveg (SKV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

### **§ 4.2.3 Gangveg/gangareal (SGG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) o\_SGG1 og o\_SGG2 og o\_SGG3 er offentlig gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002.
- b) f\_SGG4 -f\_SGG5 skal vera universelt tilgjengeleg.

### **§ 4.2.4 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

o\_SVT4 er lomme for renovasjonsbil og skal ha asfaltert dekke.

### **§ 4.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (SVG) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

o\_SVG1 - 3 skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

## **§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)**

### **§ 4.3.1 Fellesføresegner for friområder GF. (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

f\_GF1-5 er felles friområde for BKS1-BKS3 og BFS. Friområda skal i størst mogleg grad plantast til med stadeigen vegetasjon.

## **§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)**

### **§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner ( § 11-8 a) (sone H140, H210, H370)**

#### **§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)**

Innanfor sonene skal det ikkje vera sikthindringar 0,5 m over tilgrensande vegars plan.

#### **§ 5.1.2 Støysone – Raud og gul sone - H210 – H220 (§ 11-8 a)**

- a) Innanfor raud sone (H210) er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar so medfører nye bueiningar eller nytt bruksareal for varig opphald, tillatast ikkje.
- b) Innanfor gul sone (H220) skal det ved prosjektering av nye bustader utarbeidast ei støyfagleg utgreiing.

## **§ 6 Rekkefølgjeføresegner (pbl § 12-7 nr.10)**

### **§ 6.1 Tiltak utanfor planområdet (§ 12-7 nr.10)**

- a) Før det kan gjevast byggjeløyve, skal plan for handtering av overskotsmassar vera godkjent av aktuell vegmynde.



- b) Før det kan gjevast byggeløyve for nye bueiningar, skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vera dokumentert.
- c) Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal utbetring av kryss Roslandsvegen/ Tjørnavegen vera opparbeida eller sikra opparbeida.
- d) Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal fortau/ bilfri gang-sykkelveg til næraste skule vera opparbeidd.

## **§ 6.2 Tiltak innanfor planområdet (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Før det kan gjevast byggjeløyve, må det føreligge ein avtale med Alver kommune om VA-anlegg med vassforsyning, overvatn, spillvasssystem og uttak for brannslukking.
- b) Før det kan gjevast byggjeløyve, skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur for vatn, avlaup og overvasshandtering. Planen skal dokumentere: tilstrekkeleg vassforsyning, avlaupsanlegget tilfredstillar krav til bortleiing/reinsing samt eventuelle tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater
- c) Før det kan gjevast byggjeløyve, må det utarbeidast ein plan som skildrar aktuelle sikringstiltak for handtering av forureina avrenning/overvatn mot Mjåtveittjørna. (Kan inngå i VA-rammeplan)
- d) Før det kan gjevast byggjeløyve, skal detaljert plan for teknisk infrastruktur (gang/vegframføring og gatelys) vera godkjent. Prosjekteringsunderlaget, skal i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal- og vertikalplan visa fyllings- og skjeringsområde/murar.
- e) Før det kan gjevast byggjeløyve, skal det dokumenterast eventuelle behov for fartsdempande tiltak i planområdet.
- f) Før det kan gjevast byggjeløyve, skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

## **§ 6.3 Før det kan gjevast løyve til igangsetting for oppføring av nye bustader i BKS1-3 og BFS, må følgjande tiltak vera opparbeidd (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Veg o\_SKV med tilhøyrande fortau o\_SGG1 skal vera utbeta i samsvar med regulerte breidder.
- b) veg, f\_SV1 og snuhammar skal vera bygd.
- c) veg, f\_SV2 skal vera bygd.
- d) Ny avkøyrsløse til gbnr. 22/93 skal vera bygd.
- e) Bygning som er merka med rivingssymbol skal vera fjerna, og leikeplass f\_BLK skal vera ferdig planert.
- f) Renovasjonsanlegg f\_BRE og o\_SKVT4 skal vera opparbeida med asfalttert dekke.
- g) Støyfaglig utgreiing jf. § 3.7.

## **§ 6.4 Før det kan gjevast bruksløyve i BKS1-3 skal følgjande vera utført (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Felles leikeplass f\_BLK skal vera ferdigstilt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og sitjegruppe.
- b) Felles gangveg f\_SGG4 og f\_SGG5 skal vera ferdigstilt.





- c) Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vera ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.
- d) Renovasjonsløyising f\_BRE skal vera etablert.
- e) Tilkomst frå o\_SKV til BFS.
- f) Fysisk hinder/steinblokker i o\_SVG3 for trafikk mot fylkesvegen skal vera etablert.
- g) Veglys skal vera plassert i tråd med utomhusplan/teknisk plan.

## § 7 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

- a) Eigartilhøve for andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
  - BKT er felles for BKS1 – 3 og BFS.
- b) Eigartilhøve for henteplass for renovasjonsanlegg (BRE)
  - f\_BRE er felles for bueiningane i BFS, BKS1-3 og 22/93
- c) Eigartilhøve for leikeplass (BLK).
  - f\_BLK er felles leikeplass bueiningar i BFS, BKS1-3
- d) Eigartilhøve for veg (SV).
  - f\_SV1 med tilhøyrande veggrunn er felles for BKS1-3, BFS og gbnr. 22/93
  - f\_SV2 med tilhøyrande veggrunn er felles for BKS1-3
- e) Eigartilhøve for gangveg/gangareal/gågate f\_SGG
  - f\_SGG4 -f\_SGG5 er felles for BKS1-3
  - o\_SGG1, o\_SGG2 og o\_SGG3 er offentleg gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002
- f) o\_SKV med tilhøyrande anna veggrunn o\_SVT4 og fortau o\_SGG1 er offentleg veg og fortau areal, og skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002.

## § 8 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- a) Reguleringsplankart, datert 23.09.2021 er juridisk bindande for planen
- b) Illustrasjonsplan, datert 13.11.19 er retningsgivande for tiltaka i planen.
- c) VA-Rammeplan, datert 05.10.18 er retningsgivande for tiltaka i planen og styrande for den vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaminga.
- d) Anbefalte tiltak i notat for avrenning mot Mjåtveitvassdraget, datert 18.10.19, er styrande for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.