



**ALVER**  
KOMMUNE



**ALVER**  
KOMMUNE

## Detaljreguleringsplan

*Holme bustadområde, 1256 2016 0007*

*Gnr. 310 bnr. 39 m.fl.*

**Føresegner**  
**(jf plan- og bygningslova § 12-7)**

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID





### **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 20.08.2021.  
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Frittliggande småhusbebyggelse
  - b) Øvrig kommunalteknisk anlegg
  - c) Leikeplass
  - d) Forretning/kontor
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
  - a) Køyreveg
  - b) Veg
  - c) Fortau
  - d) Parkering
  - e) Anna veggrunn – grøntareal
  
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
  - a) Friområde
  - b) Vegetasjonsskjerm
  
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Frisiktsone
  - b) Støysone

### **§ 2 Siktemålet med planen**

***Planen tek sikte på å leggje til rette for eit nytt og attraktivt bustadområde med infrastruktur, grøntareal og leikeplassar tilknytta området.***

***Bustadane skal ha ei tiltalande utforming med eit moderne uttrykk. Planen skal leggje vekt på god terrengtilpassing, samt ta omsyn til klima og miljø.***



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

#### **§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. På skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng.
- b) Ein skal legge til rette for samanhengande grøntstruktur og turstier gjennom planområdet.
- c) Murar høgare enn to meter skal terrasserast og tilplantast med stadeigen vegetasjon.
- d) Ved fortetting innafor og/eller i nærleiken av eksisterande bustad- og næringsområde, skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/mønehøgder.
- e) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

#### **§ 3.2 Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)**

- a) Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal i hovudsak ikkje reknast inn i uteopphaldsareal, med mindre det ligg føre særleg grunngeving basert på lokale kvalitetar t.d. akebakke.
- b) Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dBA), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare. Areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og skjermast mot herskande vindretning.
- c) Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur reknast ikkje som uteopphaldsareal. Minimum 50% av areala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse t.d. gjerde.

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

- a) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- b) Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.
- c) Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

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

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet
- b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallede med formålsgrensa.

#### **§ 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)**

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.



### **§ 3.6 Utfyllande planar/dokumentasjon**

#### **§ 3.6.1 VA og overvasshandsaming (§12-7 nr. 4 og 12)**

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **05.11.21** leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveggar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin.
- c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- d) Før byggeløyve til bustadbygging vart gitt, skal det vere inngått ein eigen avtale med Alver kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- e) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- f) Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape eit best mogleg bumiljø. Estetisk gode løysingar med akseptabel vasskvalitet som også er driftsmessig forsvarlege er ei føresetnad i denne vurderinga.
- g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.
- h) Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn skal vera ein del av VA-rammeplanen.

#### **§ 3.6.2 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)**

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

Det er sett rekkefølgekrev til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.2 b)

#### **§ 3.6.3 Utomhusplan (§ 12-7 nr.4 og 12)**

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan, i målestokk 1:200 og skal minimum vise: Reguleringsgrensar, eksisterande og planlagt terreng, felles eller privat hentestad for renovasjon, stiar/gangveggar mellom felta, fellesareal og leikeareal, inkl. evt. støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støyttiltak.

Det er sett rekkefølgekrev til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå § 6.1 a) og 6.3 b)





## **§ 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 (%-BYA) og største byggehøgde (kote) er vist på plankartet. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming. Parkeringskjellar reknast ikkje med der denne i heilskap er bygd inn i terrenget.
- b) På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustadar, eller fleirmannsbustader, med opp til fire bueiningar. Følgande bustadtypar kan etablerast innafor byggeområda:

Byggjeområde	Bustadtype	Maks antal bueiningar per felt
BFS1	1 x tomannsbustad	2
BFS2	1 x tomannsbustad	2
BFS3	1 x tomannsbustad	2
BFS4	1 x firemannsbustad	4
BFS5	2 x tomannsbustad	4
BFS6	Eksisterande einebustad	1
BFS7	2 x firemannsbustad	8
BFS8	2 x firemannsbustad	8

- c) Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> per bueining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>.
- d) Firemannsbustadane skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m<sup>2</sup> per bueining, og felles leikeareal MUA = min. 50 m<sup>2</sup> per bueining.
- e) I område for frittliggjande bustader (BFS), skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar per bueining.
- f) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- g) Bygningar i byggjeområde BFS1-3 skal oppførast med saltak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- h) Bygningar i byggjeområde BFS4, 5, 7 og 9 skal oppførast med pulttak eller flatt tak, takhellinga på bygga skal følgja hellinga på terrenget.

#### **§ 4.1.3 Forretning/Kontor (BKB1) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5, og 7)**

1.1.1 BKB1 er området avsatt til kombinert formål med forretning og kontor

1.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggehøgde er vist i plankartet

#### **§ 4.1.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT) (§ 12-7 nr. 4 og 7)**

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering.
- b) Renovasjonsanlegget skal planeras, asfalteras, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst og snumogleigheit til område.
- c) Faste konstruksjoner til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinane eller langs veg.
- d) Det er knytt rekkefølgekrav til utarbeiding av teknisk plan før igangsetting, sjå §6.2 b).



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

- a) f\_BLK skal nyttast til leik og fritidsaktivitetar. Leikeplassane skal opparbeidast med min. 3 leikeapparat, sandkasse, sitteplassar og beplantning. F\_BLK2 skal i tillegg opparbeidast med balleik for større born.
- b) Ved f\_BLK1 skal det settast opp gjerde mot fortau og offentleg veg.
- c) Ved innsending av byggesøknad skal det sendast inn utomhusplan for leikeplassane som syner antal leikeapparat, plassering, beplantning og utforming av terrenget.
- d) Leikeplassane skal opparbeidast med variasjon for barn i ulike aldersgrupper.
- e) Leikeplassane skal opparbeidast som vist på godkjent utomhusplan og skal vera opparbeidd samstundes med tilhøyrande bustadområde:
  - F\_BLK1 er knytt til BFS7 og BFS8
  - F\_BLK2 er knytt til BFS1 – BFS5

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

##### **§ 4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

Løysingar for veg- og gateutforming i den ein kvar tid gjeldande handbok N100 skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, fortau og teknisk infrastruktur. Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein kvar tid gjeldande handbok R700.

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

- a) Veg (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar.
- c) Vegane skal asfalterast.

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

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar innafor planområdet.
- c) Parkering er kunn tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- d) Vegane skal asfalterast.

##### **§ 4.2.4 Fortau (SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Desse skal asfalterast.

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

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.



- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- d) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg.

### § 4.2.6 Avkørselspilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkørselspilar gitt i plankartet er retningsleiande for avkørslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Avvik kan tillast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

### § 4.2.7 Parkering f\_SPA1 og SPA2 (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) f\_SPA1 er felles parkeringsplass for området. Innanfor føremålet f\_SPA1 skal det opparbeidast minimum 12 parkeringsplassar for områda BFS4 og BFS7. Øvrige parkeringsplassar innanfor f\_SPA1 er felles gjesteparkering for heile området. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma.
- b) SPA2 er parkeringsplass for området BFS-8. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma. Det kan på SPA2 setjast opp carport.
- c) Parkeringsplassane skal løysast som følgjer:

Byggjeområde	På eige grunn	På f_SPA1	På SPA2	Totalt antal pr. byggjeområde
BFS1	4	-	-	4
BFS2	4	-	-	4
BFS3	4	-	-	4
BFS4	4	4	-	8
BFS5	8	-	-	8
BFS6	2	-	-	2
BFS7	8	8	-	16
BFS8	-	-	16	16
Totalt	34	12	16	

- d) Naudsynte murar for opparbeiding av parkeringsareal kan plasserast i formålsgrensa.
- e) For felt BKB er det krav til minimum 1 plass per 40m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor.

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

#### § 4.3.1 Fellesføresegner for friområdene f\_GF. (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda er opne for allmenn rekreasjon.
- b) Opparbeiding av stiar/gangveggar og etableringa av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.
- c) Tiltak som er til hinder for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate.
- d) Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.
- e) Veganlegg som kryssar friområde skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- f) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.
- g) Stiar skal vera min 1,5m bred, ha fast dekke med grus eller treverk, vera tilpassa terreng og ikkje til hinder for naturlege vassveggar.

### § 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)





- a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

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

### **§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)**

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.

### **§ 6.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG) (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- c) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.

### **§ 6.3 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- c) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.