



DETALJREGULERINGSPLAN FOR BIRKELUNDSTUNET, SEIM

Planidentifikasjon:

Saksnr (Acos)

Egengodkjenningsdato:

Egengodkjent av:

1263-201902

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er avmerka med plangrense på plankart datert 25.05.22, [oppdatert 16.06.22](#). Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Bustadar, frittliggande småhus
- Bustadar (B)
- Renovasjon, felles (f_BRE)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Bestemmelsesområde (RpBo) (Angir tidspunkt for opparbeiding av felles uteoppholdsareal) (RpBo)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, felles (f_SF)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

3. Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisikt H140
- Gul støyzone H220 (Angir støyzone 4 meter over bakkenivå)



§ 2 Fellesføresegner

2.1 Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Parkeringsplassar og støttemur med mindre høgde enn 1 meter, kan plasserast utanfor regulert byggegrense men ikkje nærmare vegkant enn 1 meter. Internveg/kjørebane/manøvreringsareal kan etablerast inntil 1 m fra tomtegrense. Fyllingsfot tilknytta adkomstveg kan plasserast i tomtegrense. Forstøtningsmur kan etablerast med høgde inntil 3 meter innanfor regulert byggegrense.

Parkeringsplassar skal etablerast som felles parkeringsplassar med arealstørrelse minst i samsvar med Statens vegvesens handbok N100, Tabell D.20, Krav til dimensjoner for personbilkparkerings. Rad 7-9 i tabell D.20 skal leggjast til grunn, dvs. bredde skal være minst 2.5 meter og lengde skal være minst 5 meter ved 90 grader retning. Manøvreringsareal skal være minst 6 meter. Dersom avvik i forhold til krav til manøvreringsareal, skal det dokumenterast at manøvreringsarealet er akseptabelt brukbart til dagleg bruk. Det skal etablerast minst 1 HC-parkeringsplass innanfor planområdet.

2.2 – Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle høve stille krav til fargeval.

2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

2.4 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

2.5 - Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan kor det syner fylgjande:

- Planlagt utbygging for heile området inkludert plassering for parkeringsplassar, køyreveg og manøvreringsareal, gangareal, løysing for avfallshandtering.
- Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar.
- Gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteoppholdsareal, leikeareal og anna disponering av ubyggd areal.
- Opparbeiding og plassering av leikeapparat innanfor regulert leikeareal.
- Evt. eksisterande trær som skal takast vare på / fjernast, samt val og plassering av ny vegetasjon.
- Gjerde, støttemurar, benkar, belysning, leveggar/støyskjerming, postkassar, utvendige bodar og andre konstruksjonar.
- Sykkelparkering.
- Materialbruk på gangareal og uteoppholdsareal.



- Avfallshandtering og løysing for renovasjonsoppsamling.

Situasjonsplanen skal vise planlagt opparbeiding for heile området sjølv om kun eitt av planlagte bygg blir byggesøkt.

2.6 Arealstørrelser felles og privat uteoppholdsareal:

Minste størrelse på privat uteoppholdsareal/balkong skal vere 10 kvadratmeter. Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteopphaldsareal skal være 1:3 unntatt for område RpBo#4. Her kan del av arealet være brattere enn 1:3. Det skal dokumenterast i byggesøknad at uteopphaldsareal har tilsvarande størrelse og kvalitet som illustrert og omtalt i reguleringsplan. Felles uteopphaldsareal og leikeareal skal inngjerdast mot veg.

Minste størrelse for uteoppholdsareal pr bueining totalt innanfor planområdet skal være 100 m². Inkludert i grunnlag for berekning av uteopphaldsareal skal vere regulert leikeplass f_BLK, privat uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal (sistnevnte er definert ved RpBo#1-2-3-4 eller tilsvarande).

2.7 Byggetrinn

Etablering av bustadar kan skje i inntil 3 byggetrinn, der eitt bygg om gangen kan byggjesøkt. Utbygger vel sjølv kva bygg og tilhøyrande uteområde som skal etablerast først.

2.8 Ansvar for grunnforhold i byggesak

Sikkerheit mot skred skal ivaretakast for alle fasar av utbygginga. Herunder skal fagområdet geoteknikk beleggast med ansvar ifb. detaljprosjekteringa (iht. Byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal veljast ut frå prosjektets vanskegrad og konsekvens.

2.9 Trafikksikkerheit ved anleggsarbeid

Utbyggar skal sikre at trafikksikkerheit for myke trafikantar blir ivaretatt på best mogleg måte i samband med utbygging. Utbyggar skal sjå til at fortau blir halde opent for mjuke trafikantar i anleggsperioden, og sikre at anleggstrafikk ikkje nyttar fortauet som køyreareal.

§ 3 Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

3.1 Bustadar (B)

Området kan nyttast til fleirmannsbustadar for inntil 4 bueiningar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Det er tillate med inntil 2 bustadetasjar i tillegg til underetasje med parkering og bodareal. Maksimalt tal bueiningar innanfor formålet er 12.

a) Tillaten grad av utnytting er 35 % BYA.

b) I området kan det førast opp bustadhus med mønehøgde ikkje over 9.0m og gesimshøgde ikkje over 8.0 m. Bygningar skal ha fargar som harmonerer med bygningsmiljøet. Bygningane si høgde skal målast frå gjennomsnittleg terreng.

c) Eventuelle frittstående boder, garasjar eller carportar skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialval og farge. Garasjar og carportar med innkøyring parallelt med vegen kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegareal og 1 meter frå nabogrense. Garasje / carport med



ALVER KOMMUNE – REGULERINGSFØRESEGNER

innkøyring normalt på vegen skal plasserast minst 5,0 m frå regulert vegareal.

d) Kvar bueining skal ha 1,5 biloppstillingsplassar og 1 sykkeloppstillingsplass.

e) Plankartet viser ikkje regulerte tomtegrenser. Eventuell tomtedeling innanfor formålet skal avklarast i forbindelse med første byggesøknad.

f) BYA-berekning skal utførast med grunnlag i heile formålet. Ved seksjonering eller frådeling til nye matrikkeleiningar innanfor formålet, skal det ikkje krevjast ny BYA-berekning for kvart enkelt areal som skal frådelast/seksjonerast.

g) Privat tilkomstveg innanfor formålet skal etablerast med 5 meter total vegbredde inkludert vegskulder. Vegen skal etablerast i samsvar med TEK17 med ein stigningsgrad på 1:15 på strekninga mellom 1. etasjenivå for bustadbygg nr 1 og parkeringsnivå dersom parkering skal etablerast i underetasje. Strekning inntil 5,0 m kan ha stigning som ikkje er brattare enn 1:12. Stigningsgrad for vegstrekninga mellom 1. etasjenivå for bustadbygg nr 1 og Fuglevikvegen (f_SKV1) kan vere 1:8. Hensikten er å opprette atkomstforhold som er brukbare for flest mulig.

3.2 Renovasjonsoppsamling (f BRE)

Arealet skal planerast og tilretteleggast for oppsamling av hushaldningsavfall og være tilgjengelig for renovasjonsselskapets bilar. Arealet er felles for alle bueiningar innanfor formålet B.

Dersom anna løysing enn den som det er tilrettelagt for i denne planen skal nyttast, skal avtale med renovasjonsselskapet som beskriver godkjent løysing leggast fram ved søknad om tiltak.

3.3 Felles leikeplass (f BLK).

Opparbeiding av leikeplassen f_BLK skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Tilkomst til leikeplassen skal opparbeidast i samsvar med TEK17, dvs. tilkomst mellom bustadar og leikeplass skal etablerast med stigningsgrad 1:15. I leikearealet skal det etablerast sandkasse på 3 x 3 meter og benker. I tillegg minimum 3 leikeapparat og 2 benkar. Arealet skal gjerdist inn i nærleiken av køyreveg dersom køyrevegen ikkje er sikra på anna måte. Arealet er felles for alle bueiningar innanfor området. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Eksisterande gjerde langs leikeplassen skal senkast i høgde med 0,5 meter for å gi tilstrekkeleg gode solforhold.

Etablering av leikeplassen skal omsøkast samtidig med første byggesak innanfor byggeområdet, og type leikeapparat og plasseringar skal gå fram av situasjonsplan.

3.4 Bestemmelsesområder (RpBo)

Det er gitt bestemmelsesområder for område #1, 2, 3 og 4 ift. uteoppholdsareal som viser kva uteoppholdsareal som tilhøyrer kvart bygg i opparbeidingsfasa, og som skal opparbeidast samtidig som nye bygg. Sitteplassar skal etablerast i bestandige materialar berekna på å stå ute under alle værforhold over mange år, for eksempel behandla treverk.



3.4.1 Bestemmelsesområde RpBo#1

Arealet innafor bestemmelsesområdet skal opparbeidast og beplantast samtidig som etablering av bustadbygg nr 1. Felles uteoppholdsareal som grensar mot vegareal skal sikrast med gjerde der dette ikkje allereie er etablert. Arealet skal opparbeidast med busker og trær, gangveg og sitteplassar jf. § 3.4.

3.4.2 Bestemmelsesområde RpBo#2

Arealet innafor bestemmelsesområdet skal opparbeidast og beplantast samtidig som etablering av bustadbygg nr 2. Arealet skal opparbeidast med gangveg og sitteplassar jf. § 3.4.

3.4.3 Bestemmelsesområde RpBo#3

Arealet innafor bestemmelsesområdet skal opparbeidast og beplantast samtidig som etablering av bustadbygg nr 3. Arealet skal opparbeidast med busker og trær, gangveg og sitteplassar jf. § 3.4.

3.4.4 Bestemmelsesområde RpBo#4

Innanfor bestemmelsesområde RpBo#4 skal del av terrenget opparbeidast som uteoppholdsareal med utsiktspunkt, miniamfi, område for bålpanne med tilkomst via smal grusa sti. Opparbeiding skal skje samtidig med etablering av bustadbygg nr 2.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

4.1 Køyreveg, felles (f SKV1)

Felles køyreveg er eksisterande felles/privat kjøyreveg Fuglevikvegen.

4.2 Køyreveg, felles (f SKV2)

Felles køyreveg f_SKV2 skal opparbeidast i regulert vegbredde inkludert vegskulder, dvs 5.0 meter total bredde. Køyrevegen er felles for alle bueiningar innanfor planområdet.

4.3 Fortau, felles (f SF)

f_SF1 og f_SF2 er eksisterande fortau og skal nyttast som fortau. [I samband med stenging av eksisterande avkøyrsle, skal fortausarealet f_SF1 justerast slik at eksisterande forseinking til avkøyrsle blir jamna ut, og fortauet i dette området får lik høgde som tilgrensande fortau nordvest og søraust for eksisterande avkøyrsle.](#)

4.4 Anna veggrunn – tekniske anlegg

Arealet ved f_BRE skal planerast i same høgde som vegen og nyttast som tilkomst til renovasjonsareal på hentedagen.

4.5 Anna veggrunn – grøntareal

Arealet skal nyttast som sideareal til vegareal og til støyskjerm.



§ 5 Omsynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Frisikt H140

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

5.2 Støysone, gul (H220)

Innanfor planområdet er det registrert vegtrafikkstøy. Ved innsending av byggesøknad skal ein dokumentere at ein oppnår tilfredsstillande støyforhold for nye bustader og på uteopphaldsareal (MUA) i høve [tabell 2 i T1442/2021](#). Areal som vert rekna som uteopphaldsareal og leikeareal skal ha støynivå under Lden 55 dB. Støytiltak skal etablerast som beskrive i støyfagleg vurdering datert 10.02.22 eller seinare utarbeidd støyvurdering som gir tilsvarande grad av støyskjerming.

Det skal ved rammesøknad leggjast fram nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i denne føresegn er oppfylt. Grenseverdiane for innandørs støynivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt. Alle bueningar skal ha tilgang til privat uteplass som oppfyller krav til støynivå i forskrifta.

Plankartet har regulert støysone som viser støynivå 4 meter over terrenghøyde. Støyvurdering datert 10.02.22 viser at f_BLK - leikeareal på terrengnivå, dvs 1,5 meter over terreng, er plassert i kvit støysone jf. punkt 5.5 og figur 8.

§ 6 – Rekkefølgeføresegner

6.1 Før rammeløyve (pbl § 12-7 nr.10)

a) Utomhusplan som viser planlagt opparbeiding av felles leikeareal skal omsøkast samtidig som søknad om oppføring av første bustadbygning innanfor området.

b) Utomhusplan som viser planlagt opparbeiding av felles utomhusareal skal omsøkast samtidig som søknad om oppføring av bygning. Utomhusplanen skal vise planlagt opparbeiding av utomhusarealet som høyrer til bygningen som blir byggesøkt (jf. §3.4).

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

a) For kvart bygg som blir omsøkt innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.

b) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for VA 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) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadar innanfor regulert område før leikeplass, f_BLK, er ferdig opparbeidd.
- c) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadbygg nr 1 før uteopphaldsareal tilknytta bustadbygget jf. §3.4.1 er ferdig opparbeidd og tilsådd.
- d) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadbygg nr 2 før uteopphaldsareal tilknytta bustadbygget jf. §3.4.2 og 3.4.4 er ferdig opparbeidd og tilsådd.
- e) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadbygg nr 3 før uteopphaldsareal tilknytta bustadbygget jf. §3.4.3 er ferdig opparbeidd og tilsådd.
- d) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- e) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadar som er plassert i gul støysone før støyskjerming er etablert jf. § 5.2.
- f) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadar innanfor regulert område før fortau f_SF er justert i samsvar med § 4.3.

Ålesund, 12.05.2020

Rev. 21.04.2021, rev. 22.09.21, rev. 25.05.22, [rev. 16.06.22](#)

[proESS AS](#)