

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12



**ALVER**  
KOMMUNE

**Gnr. 108 bnr. 161 mfl.**

**Detaljreguleringsplan for Åtun, gnr. 108 bnr. 161.**

**Nasjonal arealplan-ID 4631\_2021 004**

Saksnummer

20/18451

Siste revisjonsdato bestemmelser

06.07.2022

**Vedtatt av bystyret**

**dd.mm.åååå**

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

# REGULERINGSFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er oppføring av seniorbustader i lågblokker med køyretilkomst fra kommunal veg Storbruhaugen. Vidare legg planen til rette for uteopphaldsareal med gode kvalitetar, friområde og eit blågrønt offentlig parkområde med naturleikeplass.

## § 2 Fellesføresegner for heile planområdet

---

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Tilkomst til kvar bueining skal oppfylle fastsette krav til universell tilgjenge. Det same gjeld tilkomst frå kvar bueining til uteopphaldsareal som inngår i beregninga av MUA.

#### § 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Bygg og anlegg skal ha ei god arkitektonisk utforming og materialbruk av høg kvalitet, med sikte på å oppnå ein estetisk heilskap når det gjeld skala, proporsjonar og landskapsmessig tilpassing.

§ 2.2.2 Material- og fargebruk skal tilpassast det heilskapelege og det historiske arkitektoniske miljø i området. Prosjektet skal etterstrebe materialbruk som tilpassar seg uttrykket til tradisjonelle bygningsmaterialer.

§ 2.2.3 Takflater og fasader skal ikkje ha reflekterande materiale. Fargebruk skal ikkje medføre dominerande fjernverknad.

§ 2.2.4 Skjæringar, fyllingar og murar skal utformast på ein estetisk tilfredsstillande måte. Forstøtningsmurar skal utformast på ein estetisk tiltalende måte, eksempelvis med forblending i naturstein.

#### § 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Det skal etterstrebast massebalanse i planområdet. Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsomt. Naturleg topografi og vegetasjon skal oppretthaldast i størst mogelg grad.

§ 2.3.2 Terreng i randsoner som ikkje har funksjon som felles uteopphaldsareal bør plantast med stadeigne vegetasjonsartar.

#### § 2.4 Overvasshandtering

§ 2.4.1 VA-rammeplan skal leggest til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

#### § 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.5.1 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 2.5.2 Framande artar bør fjernast systemastisk og ikkje spreiaast til eller frå planområdet.

## § 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.6.1 Bebyggelse skal plasserast innanfor byggegrenser angjeve på plankart. Der byggegrenser ikkje er vist i plankartet, er byggegrensa samanfallande med føremålsgrensa.

## § 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggest til grunn for utbygginga.

§ 2.7.2 Det skal lagast ein plan for anleggsfasen som syner korleis følgande forhold vert ivareteke:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Tiltak mot ureining.
- Ivaretagelse av mjuke trafikantar.
- Trafikktryggleik og trafikkavvikling.
- Varsling og informasjon til naboar om særleg støyande og/eller risikofylte aktivitetar.
- Ivaretagelse av naturmangfald.

## § 2.8 Elektrisk anlegg

§ 2.8.1 Behov for ny nettstasjon avklarast med aktuell netteigar. Nettstasjon kan etablerast som frittstående eller som integrert del av bygg. Ny nettstasjon skal utformast og plasserast i tråd med gjeldande regelverk.

## § 2.9 Føremålsgrenser og juridiske linjer

§ 2.9.1 Mindre justeringar av føremålsgrenser og juridiske linjer innanfor planområdet kan tillatast dersom hovudtrekka i planen ikkje endrast, og endringane ikkje har betydning for andre berørte partar eller interesser. Justeringane kan handsamast gjennom søknad om løyve til tiltak.

# § 3 Føresegner til arealformål

---

## § 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### § 3.1.1 Fellesføresegner for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, etc.)

#### § 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.1.a Maksimal utnytting (%-BRA) og byggehøgder (BH k+) er angjeve på plankartet.

#### § 3.1.1.2 Uteoppfallsareal og leikeplassar

§ 3.1.1.2.a Det skal etablerast minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppfallsareal pr. bueining som kan løysast som ein kombinasjon mellom felles og privat uteoppfallsareal. Minimum 10 m<sup>2</sup> skal vere direkte tilknytt kvar bueining. Uteoppfallsarealet skal løysast innanfor BB.

§ 3.1.1.2.b Uteoppfallsareal som etablerast på dekke/konstruksjon skal stadvis dimensjonerast med jorddjupne på 0,8 meter for etablering av større vegetasjon.

§ 3.1.1.2.c Areal som inngår i berekinga av uteoppfallsareal (MUA) skal ha følgande kvalitetar:

- Estetisk og hensiktsmessig utforming.
- God tilgjengelegheit frå alle bueiningar.
- Areal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Areal skal ha ei plassering som gjev gode soltilhøve.
- Trafikksikker tilkomst.
- Støynivå skal ikkje overskride 55 dB.

- Restareal skal ikkje reknast som del av MUA.

#### § 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det skal etablerast minimum 1 og maksimum 2 bilparkeringsplassar per bueining.

§ 3.1.1.3.b Minimum 10 % av alle bilparkeringsplassar skal vere utforma for rørslehemma.

§ 3.1.1.3.c Minimum 10 % av alle bilparkeringsplassar skal vere tilrettelagt for lading av el-bil.

§ 3.1.1.3.d Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

§ 3.1.1.3.e Det skal tilretteleggast for lading av el-syklar og el-scooter for rørslehemma.

§ 3.1.1.3.f Det kan etablerast overflateparkeringsplassar innanfor felt BB.

#### § 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Det skal etablerast nedgraven renovasjonsløyving som skal tene alle bueiningar.

#### § 3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesakshandsaminga (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.5.a I samband med søknad om rammeløyve skal det utarbeidast utomhusplan som i naudsynt grad skildrer:

- Tiltaka og eventuell eksisterande bygningar og anlegg på eigedomen
- Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar
- Gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteopphaldsareal, leikeareal, og anna disponering av ubygd areal
- Parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn
- Sykkelparkering
- Eksisterande trær som skal takast vare på fjernast, samt val og plassering av ny vegetasjon
- Gjerde, støttemurar, benkar, belysning, leveggar/støyskjermar, postkassar, utvendige bodar og andre konstruksjonar
- Materialbruk på gangareal
- Avfallsbodar/løysingar og tilgang til desse med renovasjonskøyretøy
- Handtering av overvatn

§ 3.1.1.5.b Saman med søknad om igangsettingsløyve skal det ligge føre plan for massehandtering.

§ 3.1.1.5.c Saman med søknad om igangsettingsløyve skal det ligge føre landskapsplan.

§ 3.1.1.5.d Saman med søknad om igangsettingsløyve skal det ligge føre plan for anleggsfasen.

### Bustader - blokkbebyggelse (BB)

#### § 3.1.1.6 Type bebyggelse

§ 3.1.1.6.a Innanfor feltet kan det oppførast bustadbygg med tilhøyrande parkeringsgarasje, samt avfallsstasjon. Det kan i tillegg byggast eit felles aktivitetsbygg på maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

#### § 3.1.1.7 Grad av utnytting

§ 3.1.1.7.a Tillate grad av utnytting går fram av plankart.

#### § 3.1.1.8 Plassering

§ 3.1.1.8.a Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser vist med juridisk linje på plankartet.

#### § 3.1.1.9 Byggehøgder

§ 3.1.1.9.a Maksimale byggehøgder går fram av plankartet.

§ 3.1.1.9.b Maksimalt 30 % av takflata til bygg sør for regulert høgdelinje kan førast opp til maksimal byggehøgd.

§ 3.1.1.9.c Bygg sør for regulert høgdelinje skal framstå med etasjemessig nedtrapping mot sør.

§ 3.1.1.9.d Det er tillate med trapp-/heishus og naudsynte tekniske installasjonar, samt solcellepanel inntil 1,5 meter over maksimal byggehøgd.

#### § 3.1.1.10 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.1.10.a Det er tillate med flatt tak og skråtak.

#### § 3.1.1.11 Tettleik, antal og bustadsamansetning/storleik

§ 3.1.1.11.a Det kan etablerast maksimalt 26 bueiningar. Maksimalt 20 % av bueiningane kan ha mindre storleik enn 50 m<sup>2</sup>.

### Uteopphaldsareal (UTE)

#### § 3.1.1.12 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.12.a Feltet kan opparbeidast som uteopphaldsareal. med enkle stiar i terrenget, samt møblering tilrettelagt for opphald.

§ 3.1.1.12.b Innanfor feltet er det tillate å opparbeide mur mot f\_GG2 i naudsynt omfang.

#### § 3.1.1.13 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.1.13.a UTE skal vere felles for BB.

### § 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Køyreveg (KV1 og KV2)

##### § 3.2.1.1 Arealbruk

§ 3.2.1.1.a KV1 er etablert veg Storbruhaugen.

§ 3.2.1.1.b KV2 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist på plankartet.

§ 3.2.1.1.c KV2 skal dimensjonerast for å tole flaum, og ikkje påverke flaumforløpet til bekken.

##### § 3.2.1.2 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.2.a KV1 er offentlig veg.

§ 3.2.1.2.b KV2 skal vere felles veg for felt BB.

#### Gangveg (GG1 og GG2)

##### § 3.2.1.3 Arealbruk

§ 3.2.1.3.a GG1 og GG2 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist på plankartet.

##### § 3.2.1.4 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.1.4.a GG1 og GG2 skal ha fast dekke.

##### § 3.2.1.5 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.5.a GG1 skal vere offentlig.

§ 3.2.1.5.b GG2 skal vere felles for felt BB.

## **Fortau (FO1 og FO2)**

### § 3.2.1.6 Arealbruk

§ 3.2.1.6.a FO1 og FO2 er etablert fortau i Storbruhaugen.

§ 3.2.1.7 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.7.a FO1 og FO2 er offentlig fortau.

## **Annan veggrunn - grøntareal (AVG1 og AVG2)**

### § 3.2.1.8 Arealbruk

§ 3.2.1.8.a AVG1 og AVG2 kan nyttast til grøntanlegg, skjæringar, fyllingar og teknisk infrastruktur knytt til veganlegget.

§ 3.2.1.9 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.9.a AVG1 og AVG2 er offentlig.

## **§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **Friområde (FRI1 og FRI2)**

#### § 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Opparbeiding av enkle stiar og mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.

§ 3.3.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.3.1.2.a FRI1 og FRI2 skal vere offentlege.

§ 3.3.1.3 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

§ 3.3.1.3.a Store og eldre trær innanfor feltene skal i størst mogleg grad bevarast. Allminneleg skjøtsel og vedlikehald er tillate.

§ 3.3.1.3.b Eksisterande stiar innanfor feltene skal oppretthaldast.

### **Park (PA1 og PA2)**

#### § 3.3.1.4 Arealbruk

§ 3.3.1.4.a Innanfor feltene er det tillate med treningsapparater, leikeapparater, sittegrupper og andre funksjoner som kan gjeve feltene hensiktsmessige brukskvalitetar for personar i alle aldersgrupper. Møblering og apparater skal ha god og varig brukskvalitet. Arealet skal så langt det er mogleg opparbeidast med miljøvenlege og naturlege materialer.

§ 3.3.1.4.b Feltene skal gjevast ein estetisk titalande utforming, med eit naturleg preg. Hovuddelen av vegetasjonen skal vere naturleg, men beplantning er tillate. Det kan opparbeidast enkle murar innanfor feltet, og bruk av stein skal etterstrebast.

§ 3.3.1.4.c Det skal sikrast tursti gjennom PA1. Illustrasjonsplanen er retningsgjevande for plassering av denne.

§ 3.3.1.5 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.3.1.5.a PA1 og PA2 skal vere offentlege.

### **Vannspeil (VSP)**

#### § 3.3.1.6 Arealbruk

§ 3.3.1.6.a VSP skal oppretthaldast som ein åpen bekk. Det er tillate å etablere gangbru over bekken som gangsamband mellom PA1 og PA2.

## § 4 Føresegner til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140 - frisikt)

§ 4.1.1 Innanfor frisiktzone H140 skal det vere fri sikt 0,5 meter over tilliggande vegars plan.

## § 5 Rekkefølgeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

---

Før bebyggelse takast i bruk (felt BB)

§ 5.1.1 Uteoppholdsareal i tråd med arealkrav i § 3.1.1.2.a skal vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjend utomhusplan før bebyggelse vert teken i bruk.

§ 5.1.2 Køyreveg KV2 og gangvegar GG1 og GG2 skal vere ferdig opparbeidd før bebyggelse vert teken i bruk.

§ 5.1.3 Parkering skal vere opparbeidd i samsvar med § 3.1.1.3 før bebyggelse vert teken i bruk.

§ 5.1.4 Renovasjonsløyising skal vere opparbeidd i samsvar med 3.1.1.4.a før bebyggelse vert teken i bruk.

## Dokumenter som gis juridisk verknad gjennom henvisning i føresgenene

---

- Illustrasjonsplan datert 29.06.2022 er retningsgjevande for utforming av bygg og anlegg.
- VA-rammeplan datert 14.06.2022 er førande for utforming av VA-anlegg.