



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Mangerneset bustadområde, PlanID 12602011000400

Gnr. 444 bnr. 2m.fl

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

| Utval | Sak | Dato | Vedtaksstype | ArkivID |
|-------|-----|------|--------------|---------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |





FØRESEGNER
(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for nye bustader med tilhøyrande anlegg på gnr. 444, bnr. 2 mfl.

§ 1 GENERELT

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 15.12.2022.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustader – frittliggjande småhus (1111)
 - b) Fritidsbusetnad – frittliggjande småhus (1121)
 - c) Kolonihage (1124)
 - d) Avlaupsanlegg (1542)
 - e) Renovasjonsanlegg (1550)
 - e) Leikeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Køyreveg (2011)
 - b) Fortau (2012)
 - c) Annan veggrunn – grøntareal (2019)
 - d) Møteplassar
 - e) Avkøyringspilar

3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
 - a) Naturområde (3020)

4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)
 - b) Friluftsføremål (5130)

6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Sikringssone - Frisikt (H140)
 - b) Sikringssone – branngate (H190)



§ 2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 Fjernverkand og terrenginngrep (§ 12-7 nr. 1)

- 2.1.1 Nye bygg skal utformast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk heilheit i forhold til fjernverknad og eksisterande omgjevningar.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skråningar skal ikkje vere brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje vere høgare enn 3 meter.

2.2 Byggjegrensar (§ 12-7 nr. 2)

- 2.2.1 a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa som vist i plankartet.
- 2.2.2 b) Om byggegrense ikkje er vist, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa.

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

- 2.3.1 Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av nye bueningar vert utforma som tilgjengelege bueningar. Trafikkområde og leikeplass skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt som råd utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

2.4 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

- 2.4.1 Dersom det blir funne automatisk freda kulturminne innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks vert sendt til kulturminne myndigheit i Vestland Fylkeskommune.

2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- 2.5.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjast i bygg- og anleggsperioden.

2.6 Byggjehøgder (§12-7 nr. 2)

- 2.6.1 Høgdena vert målt frå planert terreng. Byggjehøgde (BH) for kvar tomt er vist i plankart og i føresegn § 4.1.2.

2.7 Energianlegg (§ 12-7 nr. 1)

- 2.7.1 Trafostasjon kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av formål.
- 2.7.2 Trafostasjon skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
- 2.7.3 Trafostasjon må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- 1.7.4 Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- 1.7.5 Trafostasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa og 60 meter frå sjø.
- 1.7.6 Trafostasjonar kan etablerast i egne rom i bygg.



§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan (§ 12-7 nr. 1)

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 15.12.2022 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)

2.2.1 Ved innsending av rammesøknaden skal det leggjast ved utomhusplan, 1:200. Utomhusareal skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

2.2.2 Utomhusplanen skal vise samanheng med reguleringsplanen sine areal og tilstøytane areal utanfor reguleringsplanen sine grenser, samt areala seg imellom inne i planområdet. Utomhusplan skal minimum vise: Reguleringsgrenser, veganlegg og avkøyrslar med siktlinje, felles eller privat hentestad for renovasjon, parkering, fellesareal og leikeareal, materialbruk, møblering, murar, rekkverk, trapper, belysning, overvasshandsaming, beplanting, terrengforming og stiar.

2.3 VA og overvasshandsaming (§ 12-7 nr. 4 og 12)

2.3.1 For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 29.11.2022 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 flaumvegar.

a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leiðningsnett.

b) Løysingar for fordøyning og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller sjø.

c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn leiðningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.

d) Før byggeløyve til bustader vert gitt, skal det vere avklart om kommunal overtaking av overvassleiðning mellom pkt. A-E og C- utslepp til sjø og overtaking av pumpestasjon og spillvassleiðning mellom pkt. A-E og D-K.

e) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.

g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

2.4 Tekniske vegplanar (§ 12-7 nr. 12)

2.4.1 Det skal utarbeidast teknisk plan for veg i tråd med handbok N100 (og R700) som skal godkjennast av Alver kommune/aktuell vegmynde før igangsetjingsløyve vert gjeve.

2.5 Geologisk vurdering (§ 12-7 nr. 12)

2.5.1 Det skal liggje føre geologisk undersøking og skredfarevurdering, og eventuelt skredsikringsplan, før det vert gjeve rammeløyve for tiltak i planområdet.

2.6 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

2.6.1 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 6 månader, kan berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

2.6.2 Det er sett rekkjefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 3.1 a).

2.7 Renovasjonsteknisk avfallsplan (§ 12-7 nr. 12)

2.7.1 Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennast av NGIR og leverast som vedlegg til søknad om rammeløyve.

2.8 Energi (§ 12-7 nr. 12)

2.8.1 Ved søknad om rammeløyve skal det lagast ei utgreiing om tiltakets energibruk. Lav energi- eller passivhus løysningar skal vurderast for bygningane og det skal greiast ut om vurderingane i forbindelse med søknad om rammeløyve.



§ 3 REKKJEFØLGJEKRAV
(pbl § 12-7 nr. 10)

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

- For alle nye bustader innafor planområdet må det liggje føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
- Før det kan gjevast løyve for igangsetjing av bustadoppføring innafor planområdet må følgjande tiltak vere ferdigstilt/dokumentasjon godkjent:

| Følgjande felt | Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt |
|----------------|--|
| BFS1-24, BFF2 | Møteplassar langs offentleg veg skal vere ferdig stilt før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgjekravet gjeld ikkje for mindre tiltak på bygd eigedom. (dette iht. vedtak 1. gangs høyring Radøy Kommune 06.02.2018 plansak 12602011000400) |

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

- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- For alle nye bustadar innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggje føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vere godkjent av kommunen.
- Før det kan gjevast bruksløyve for dei ulike delfelta innafor planområdet må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

| Følgjande felt | Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt |
|----------------|--|
| BFS5-BFS24 | Kommunal veg og fortau skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustader BFS5-BFS24 |
| BFS1-BFS4 | Felles post- og renovasjonsplass f_BRE1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS1-BFS4 |
| BFS5-BFS24 | Felles post- og renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS5-BFS24 |
| BFS19 -BFS24 | Branngate skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS19-BFS24. |
| BFS1-BFS4 | Felles køyreveg f_SKV3 , fortau f_SF2, f_SF3 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene BFS1-BFS4. |
| BFS10-BFS24 | Leikeplass f_BLK2 skal vere ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS10-BFS24. |
| BFS1-BFS9 | Leikeplass f_BLK1 skal vere ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS1 – BFS9. |
| BFS1-BFS24 | Felles VA-anlegg for aktuelt delområde vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene. |
| | Eventuelle skredsikringstiltak for delområdet vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene. |



§ 4 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

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

4.1.1 Område satt av til frittliggjande bustader, BFS1 – BFS24 med tilhørende anlegg.

4.1.2 Byggehøyde er 9 meter frå målt gjennomsnittleg terreng.

4.1.3 Byggjehøgder og utnyttingsgrad:

| Felt | Max byggehøyde (BH) | Utnyttingsgrad |
|-------------|----------------------------|-----------------------|
| BFS1 | k= +23 | % BRA = 35 % |
| BFS2 | k= +23 | % BRA = 35 % |
| BFS3 | k= +23 | % BRA = 35 % |
| BFS4 | k= +23 | % BRA = 35 % |
| BFS5 | k= +21 | % BRA = 50 % |
| BFS6 | k= +21 | % BRA = 50 % |
| BFS7 | k= +21 | % BRA = 50 % |
| BFS8 | k= +22 | % BRA = 40 % |
| BFS9 | k= +23 | % BRA = 40 % |
| BFS10 | k= +29 | % BRA = 45 % |
| BFS11 | k= +28 | % BRA = 45 % |
| BFS12 | k= +31 | % BRA = 40 % |
| BFS13 | k= +30 | % BRA = 45 % |
| BFS14 | k= +30 | % BRA = 45 % |
| BFS15 | k= +30 | % BRA = 50 % |
| BFS16 | k= +30 | % BRA = 50 % |
| BFS17 | k= +31 | % BRA = 50 % |
| BFS18 | k= +31 | % BRA = 50 % |
| BFS19 | k= +35 | % BRA = 45 % |
| BFS20 | k= +35 | % BRA = 45 % |
| BFS21 | k= +36 | % BRA = 45 % |
| BFS22 | k= +36 | % BRA = 50 % |
| BFS23 | k= +35 | % BRA = 50 % |
| BFS24 | k= +32 | % BRA = 50 % |
| BFS25 | k= +12/9.5 | % BRA = 30 % |
| BFS26 | k= +27 | % BRA = 30 % |
| BFS27 | k= +32 | % BRA = 25 % |



- 4.1.4 Einebustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 200 m² per bueining. Krav til privat uteopphaldsareal går føre grad av utnytting.
- 4.1.5 Minste tomtareal for einebustader er 650 m².
- 4.1.6 I område for frittliggjande bustader (BFS), skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar per eining.
- 4.1.7 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtgrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggjesøknad. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- 4.1.8 Frittliggjande bustader kan ha ei sekundæreining på inntil 70 m² BRA. Sekundærhusværet skal ha minimum 1 parkeringsplass.
- 4.3 Fritidsbusetnad-frittliggjande (BFF) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**
- 4.3.1 Område er eksisterande fritidsbusetnader, BFF1 – BFF3 med tilhøyrande anlegg.
- 4.4 Avlaupsanlegg (BAV) (§ 12-7 nr. 4 og 7)**
- 4.4.1 f_BAV1 er område for felles pumpestasjon.
- 4.5 Felles Leikeplassar (f_BLK1 og f_BLK2) (§ 12-7 nr. 4)**
- 4.5.1 Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.
- 4.5.2 f_BLK1 er felles for feltet BFS 1 – BFS 9
f_BLK2 er felles for feltet BFS 10 – BFS 24.
- 4.5.3 Arealkrav
Det skal avsettast minimum 50 m² felles uteopphaldsareal per bueining BFS som tilfredsstillar kvalitetskrava jf. § 4.3.4.
- 4.5.4 Kvalitetskrav
Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:
- Klimatisk skjerma, beskytta mot framherskande vindretning, forurensing, stråling og trafikkfare.
 - God utforming og materialbruk.
 - Gode sol tilhøve.
 - Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
 - Alt leikeareal skal være på bakkeplan.
 - Areala skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.
- Minst 200 m² av leikeområde skal:
- Tilfredsstillar krava til universell utforming.
 - Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være eigna til akebakke.
- 4.5.5 Det skal setjast opp gjerde på min 1,2 meter høgde rundt heile leikeplassen.



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

- 4.6.1 Areala skal nyttast til avfallshandtering.
- 4.6.2 Renovasjonsanlegget f_BRE1, f_BRE2 og f_BRE3 skal planerast og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snu moglegheiter til området.
- 4.6.3 Renovasjonsanlegga skal tilpassast terreng, og etablerast med delvis lukka veggjar i minimum 1,5 meters høgd.
- 4.6.4 Faste konstruksjonar, til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktelinjer eller langs vegkant.

§ 4.7 Kolonihage (BKH) (§ 12-7 nr. 4)

- 4.7.1 f_BKH1 er område for felles dyrking.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

§ 5.1 Fellesføresegn for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- 5.5.1 Løysingar for veg- og gateutformingar skal samsvare med til ein kvar tid gjeldande handbok N100. Tekniske teikningar skal vere utarbeidd i tråd med ein kvar tid gjeldande handbok R700.

§ 5.2 Køyreveg (SKV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- 5.2.1 o_SKV1 og o_SKV11 er eksisterande veg, og vert uendra.
- 5.2.2 o_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SKV6, f_SKV7, f_SKV8, f_SKV9 og f_SKV10 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Mindre avvik i plassering kan akseptrast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.
- 5.2.3 o_SKV2, f_SKV3, f_SKV7, f_SKV8, f_SKV9 og f_SKV10 skal asfalterast.
- 5.2.4 Terrenginngrep i forbindelse med køyreveg skal gjerast mest mogleg skånsamt.

§ 5.3 Fortau (SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- 5.3.1 Fortau o_SF1, f_SF2, f_SF3 og f_SF4 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- 5.3.2 o_SF1 er fortan langs kommunal veg og formålet regulert med ein breidde på 2,5 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptrast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.
- 5.3.3 f_SF2, f_SF3 og f_SF4 er fortan langs felles veg og formålet regulert med ein breidde på 2,5 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptrast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.



§5.4 Møteplassar (§ 12-7 nr. 1)

5.4.1 Møteplassar o_M1 – o_M8 er møteplassar langs kommunal veg. Mindre avvik i plassering kan akseptast opptil 0,5 meter vertikalt og horisontalt.

5.4.2 Der møteplassar (parkeringsfelt) går utanfor køyreveg er møteplassar vist som anna veggrunn-grøntareal (o_SVG5, o_SVG6, o_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, o_SVG10, o_SVG11 og o_SVG12). Mindre avvik i plassering kan akseptast opptil 0,5 meter vertikalt og horisontalt.

§ 5.5 Avkøyrseplilar (§ 12-7 nr. 1)

5.5.1 Avkøyrseplilar gitt i plankartet er juridisk bindande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik i plassering kan akseptast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.

§ 5.6 Anna veggrunn- grøntareal (SVG) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

5.6.1 f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3 og f_SVG4 er satt av til felles annan veggrunn . Området kan plantast til eller opparbeidast på anna tenleg måte som ikkje hindrar fri sikt.

5.6.2 o_SVG20-SVG21 er satt av til anna veggrunn i friskt soner. Området kan plantast til eller opparbeidast på annan tenleg måte som ikkje hindrar fri sikt.

5.6.3 o_SVG5, o_SVG6, o_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, o_SVG10, o_SVG11 og o_SVG12) er satt av til anna veggrunn. Området kan tilbakeførast til tenleg måte etter at o_SKV2 er opparbeida.

§ 6

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 3)

6.1 Naturområde (GN) (§ 12-7 nr. 1)

6.1.1 Formålet vidareførast som naturområde (GN1, GN2 og GN3). Det er tillat med alminneleg skjøtsel.

6.1.2 Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar naturopplevinga i området, som møteplassar, stiar og benkar. Illustrasjonsplan datert 15.12.2022 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området.

6.1.3 Området skal vere ope for ålmenn ferdsle og bruk.



§ 7

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

(pbl § 12-5, nr. 5)

§7.1 Landbruksområde (LL) (§ 12-7 nr. 1 og 9)

- 7.1.1 LF1 og LF2 er områder med særskilt fokus på friluftsliv.
- 7.1.2 Eksisterende vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet.
- 7.1.3 Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar friluftslivet i området som stiar. Illustrasjonsplan datert 15.12.2022 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området.
- 7.1.4 I LF2 kan det etablerast ein felles køyrbar gangveg på 2,5 meter. Illustrasjonsplan datert 15.12.2022 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området. Mindre justeringar kan aksepterast.
- 7.1.5 Det kan leggjast leidningsnett for vatn og avlaup til sjø i området. Terrenget skal tilbakeførast til opphavleg terreng når tiltaket er ferdig stilt.
- 7.1.6 Området skal vere ope for allmenn ferdsle og bruk.



§ 8
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

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

8.1.1 Sikringszone – Fri sikt – H140

a) Frisiktsona kjem fram 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.

§8.2 Sikringszone – branngate (H190)

8.2.1 H190 er sikringszone for branngate mellom bustadfeltet og skogen.

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

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

Rådmannen
Alver Kommune