

**ALVER**

KOMMUNE

planID 1263 20 1904

arkivID xx/xxx

Ordfører**ALVER**
KOMMUNE

Reguleringsplan (detalj)

Gnr. 188 bnr. 701 m.fl. Kvassnesbakken, Knarvik

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 12.01.2023 (med revisjonsdatoar)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 12.01.2023.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustader – blokk (1113) - BBB
 - b) Renovasjonsanlegg (1550) - BRE
 - c) Uteopphaldsareal (1600) - BUT
 - d) Anna uteopphaldsareal (1690) - BAU

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Veg (2010) - SV
 - b) Fortau (2012) - SF
 - c) Gatetun (2014) - SGT
 - d) Anna veggrunn – grøntareal (2019) - SVG
 - e) Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800) - SKF

3. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Frisikt (140)
 - b) Støysone – gul sone (220)

§ 2 Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å leggje til rette for bustader med høg bukvalitet og å bidra til ei urban utvikling av Knarvik sentrum med vekt på grønne kvalitetar.



§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

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

- a) Murar høgare enn to meter skal terrasserast og plantast til.
- b) Nye bygningar skal stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/mønehøgder.
- c) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet. Bygg kan være kvite med element i jordfargeskala.

§ 3.2 Energiløysing (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Energiløysingar for bustadane i planen skal veljast ut i frå miljømessige, energimessige og samfunnsøkonomiske synspunkt. Det skal leggjast vekt på å få ned CO₂-utslippet i høve til eit referansebygg.

§ 3.3 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.

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

- a) 85% av leilegheitene skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining. Dette skal gå fram av byggesøknaden. %- andel utbygd leilegheiter skal leggjast fram i kvar byggesak.
- b) Gang-/sykkelveggar 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, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet.
- b) Tiltak på leikeplassar etc. kan plasserast innanfor formålsgrense.

§ 3.7 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

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



§ 3.8 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.8.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

For alle tiltak innanfor planområdet skal VA-rammeplan, sist revidert 06.09.2021, 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 leidningsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin.
- c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA-avdelinga i Alver kommune.
- d) Før byggeløype 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) Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatt er ein del av VA-rammeplanen.
- h) Overvatn skal handterast iht. kommunen sin vegnorm.
- i) Detaljløysing for rørtraseen skal prosjekterast i samråd med kommunen si tekniske avdeling og være endeleg detaljprosjektert før det kan gjevast igangsettingstillating.

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

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

- a) Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inntil to 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.

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

§ 3.8.3 Dokumentasjon til byggemelding (§ 12-7 nr.4 og 12)

- a) Ved innsending av rammesøknad for BBB skal det leggjast ved situasjonsplan for dei ulike byggeområda med løysing for utomhus, felles leikeareal og minste uteopphaldsareal (MUA) privat/felles, universell tilgjenge, renovasjon, avkøyrslar med siktliner, parkering, snuareal, plassering av gatelys, eventuelle støyttiltak, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til omgjevnader, murar, fyllingar, skjeringar, trapper, stiar/gangveg, gjerder, og handtering av vatn og avlaup i høve overordna utomhusplan.



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

- b) Det skal utarbeidast teknisk plan for veganlegget inklusive fortau og sideareal.

§ 3.8.4 Støyvurdering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

For område i plan avsett til bustad og uteopphald skal det liggje føre støyvurdering i samsvar med ein kvar tid gjeldande støyforskrift.

- a) Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA.
- b) Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA.
- c) Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA.
- d) I område med støysone – Gul H220 skal avbøtande tiltak mot støy vera ein del av støyvurderinga, og i tråd med ein kvar tid gjeldande støyforskrift.
- e) I område med støysone – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader eller uteopphaldsareal.
- f) Plassering av eventuell støyskjerm skal visast i utomhusplan.

§ 3.8.5 Grøn overflatefaktor (GOF) (§ 12-7 nr. 4 og 12)

For område i plan skal det sikrast ein minimumsverdi for GOF etter utrekningsmetode synt i planskildring og skildra i vedlegg a til Områdeplan Knarvik sentrum (Plan-ID 1263-201002).

- a) GOF skal vere minst 0,6. GOF skal reknast ut samla for alle areal i planområdet unntatt formåla BRE, o_SF1 og o_SF2.

§ 3.8.6 Grøne punkt (GP) (§ 12-7 nr. 4 og 12)

For område i plan skal det sikrast ein minimumsverdi for GP etter utrekningsmetode synt i planskildring og skildra i vedlegg b til Områdeplan Knarvik sentrum (Plan-ID 1263-201002).

- a) GP skal vere minst 15.

§ 4 Føresegn til arealformål

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

§ 4.1.1 Bustader – blokk (BBB) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Maksimal utnyttingsgrad er %BRA=200% og synt på plankartet.
- b) Parkeringsareal for bil og sykkel under bakken og/eller i mørke areal inn mot terreng, inklusive bodar, tekniske rom o.l., skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.
- c) Det kan etablerast maksimalt 31 bueiningar. Minst 50 % av einingane skal være større enn 80 m². Maks 10 % av einingane kan vere mindre enn 50 m².
- d) Det skal etablerast privat uteopphaldsareal MUA=min. 7 m² per bueining.
- e) Det skal etablerast felles uteopphaldsareal MUA=min. 25 m² per bueining. Inntil 3 m² per eining kan etablerast på tak.
- f) Største møne- og gesimshøgde er regulert med koter (MH=k+m,m og GH=k+m,m) og synt i plankartet. Heishus og tekniske rom kan ha opp til 1,6m høgare gesims. Takopplett inntil 1 meter over regulert gesimshøgde er tillete mot BUT2. Samla lengde med høgare gesims enn regulert i plankartet kan ikkje



overstige 50% av gesimslenge. Illustrasjon av planlagt takopplett datert 08.07.2021 er retningsgjevande.

- g) Bygningar skal oppførast med saltak på minst 50 % av takflata. Møneretning er regulert i plankart.
- h) Parkering skal etablerast i kjellar, og skjulast i terreng.
- i) Det skal nyttast materialar som gir moglegheit for vedlikehald og som gir god varigheit, og i høve til lokal byggeskikk.

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

- a) Areala skal nyttast til avfallshandtering.
- b) Renovasjonsanlegget skal planerast og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst.

§ 4.1.4 Uteopphaldsareal (BUT) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Areala BUT1-2 skal nyttast til felles uteopphaldsareal.
- b) Tilkomst til areala skal vere universelt utforma.
- c) Det skal opparbeidast eit areal på 150 m² som skal tilretteleggast som nærleikeplass med leikeapparat i BUT2. Nærleikeplass skal utstyrast med mellom anna sandkasse, bakketrampoline, karusell, balansestokkar, dissestativ, leikehytte, bord og benk.

§ 4.1.5 Anna uteopphaldsareal (BAU)

- a) Arealet skal plantast til med gras og eventuelt med låge plantar/blomstereng.
- b) Det skal nyttast stadeigne plantar/vegetasjon.

§ 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. Oppbygging skal følgje N200. 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 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Skal ha asfalt.

§ 4.2.3 Fortau (SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal ha asfalt.

§ 4.2.4 Gatetun (SGT) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Gatetun skal opparbeidast med utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Arealet kan nyttast til postkassestativ og andre felles funksjonar.

§ 4.2.5 Anna veggrunn - grøntareal (SVG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)



- a) Areala skal gis ein tiltalande utforming. Areala langs bygg skal ha ei urban utforming av høg kvalitet.
- b) Areala skal nyttast til overvasshandsaming, teknisk infrastruktur, gatelys og liknande.

§ 4.2.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Areala skal utformast som fortau med nedsenka kantstein til avkøyrsløp SV.

§ 4.2.7 Avkøyrsløp (§ 12-7 nr. 1)

Avkøyrsløp gitt i plankartet er juridisk bindande for avkøyrsløp og vidare vegføring i utomhusplan.

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

- a) Det skal opparbeidast 1,2 bilparkeringsplass per 100 m² BRA bustad i parkeringsgarasje under bakken.
- b) Tre av parkeringsplassane skal avsettast og merkast til gjesteparkering.
- c) Det skal tilretteleggast for minimum 2 sykkelparkeringsplassar per 100 m² BRA bustad.
- d) Alle bilparkeringsplassar innanfor planområdet skal vera opparbeidd med ladestasjon.
- e) Minst 5 % av bilparkeringsplassane skal dimensjonerast for rørslehemma.
- f) Minst 50 % av sykkelparkeringsplassane skal etablerast innandørs. Eventuelle sykkelparkeringsplassar utandørs skal etablerast under tak. Areala skal vere lett tilgjengelege frå offentleg gate.

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

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H220)

§ 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.

§ 5.1.2 Støysone – Gul sone - H220 (§ 11-8 a)

- a) Støysona kjem frem av plankartet.
- b) Tilrådingane i ein kvar tid gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging skal følgjast.

§ 6 Rekkefølgjeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) For BBB kan det ikkje gjevast rammeløyve for tiltak før rekkefølgjekrav i § 2 i områdeplan Knarvik sentrum (Plan-ID 1263-201002) er sikra oppfylte:

Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentleg infrastruktur og må være sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d:



Tab. 1 Offentleg infrastruktur i høve til planføremål

Busetnad og anlegg	Feltkode (i kart)	SOSI-kode (digitalt)
Veg	o_KV	2011
Køyrevegar	o_SKV	2010/2011
Fortau	o_SF	2012
Gatetun/Torg	o_SGT / o_ST	2014
Gang-/sykkelveg	o_SGS	2015
Gangveg	o_SGG	2016
Sykkelveg/-felt (SS)	o_SS	2017
Annan veggrunn	o_VT	2018
Annan veggrunn	o_VG	2019
Grønstruktur		
Friområde	o_GF	3040
Park	o_PRK	3050

Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg/-felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet (pkt. 1.5.2) og «Offentlege byrom (pkt. 1.9.5), og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om rekkjefølgje der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelsar i utbyggingsavtalen, jf. pbl kap. 17.

- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve. I utomhusplanen skal det innarbeidast dokumentasjon for at minstekrava til GOF er minst 0,6 og GP er minst 15.
- c) Før det blir søkt om rammeløyve skal det gjennomførast prøvetaking for å påvisa eventuelle ureine massar. Resultata skal leggjast ved søknad om rammeløyve. Dersom prøvetakinga visar ureine massar må ein tiltaksplan godkjennast.

§ 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 BBB skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vera dokumentert.
- b) Plan for handtering av overskotsmassar skal vera godkjent før igangsetting av tiltak innafør BBB, BUT1 og BUT2.
- c) Plan for varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for fasar med støyande bygge- og anleggsarbeid skal vera godkjent.
- d) Trafikksikringsplan skal vera godkjent.



- e) Detaljløyning for rørtraseen (VA) skal prosjekterast i samråd med kommunen si tekniske avdeling og være endeleg detaljprosjekttert før det kan gjevast igangsettingstillating.

§ 6.3 Før løyve til bygging av veg (pbl § 12-7 nr.10)

Teknisk detaljplan for veg skal vera godkjent. Handtering av overflatevatn, og profilteikningar for dei offentlege veganlegga som grensar mot planen skal vera ein del av teknisk plan.

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

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstillta før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- b) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- c) Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for BBB, må følgjande felt vere ferdigstillta: BRE, BUT1-2, BAU, SV, o_SF1-2, SGT, SVG og o_SKF.
- d) Før det gjevast bruksløyve/ferdigattest for BBB, må følgjande felt i områdeplan Knarvik sentrum (Plan-ID 1263-201002) vere ferdigstillta:
 - a. Dei delane av køyreveg o_SKV13 og o_SKV14 og fortau o_SF10, o_SF11 og o_SF13 som går langs BBB2.