



**ALVER**  
KOMMUNE



**ALVER**  
KOMMUNE

## Reguleringsplan (detalj)

*Detaljregulering for  
Del av Mjåtveitmarka, 1256 2015 0003  
gbnr 322/85 m.fl.*

**Reguleringsføresegner**  
(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 19.12.2019, revidert 16.03.2023

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



### **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000 (ved arkformat A2), datert 14.02.2023. Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)
  - a) Bustader – frittliggjande småhus – BFS
  - b) Bustader- konsentrert småhus – BKS
  - c) Renovasjonsanlegg- BRE
  - d) Andre kommunaltekniske anlegg – BKT
  - e) Leikeareal - BLK
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
  - a) Veg – SV
  - b) Køyreveg- SKV
  - c) Gangveg/gangareal/gågate – SGG
  - d) Annan veggrunn – Teknisk anlegg- SVT
  - e) Annan veggrunn - Grøntareal- SVG
  
3. Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)
  - a) Friområde – GF
  - b) **Overvannstiltak - GO**
  
4. Omsynssoner (pbl. § 12-6)
  - a) Frisiktsoner H140
  - b) Støysoner H210 rød sone H220 gul sone

### **§ 2 Siktemålet med planen**

Detaljregulering for Del av Mjåtveitmarka har som føremål å regulere om frå industri-/lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehusstype, med tilhøyrande infrastruktur.

### **§ 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) Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Murar over 2 meter skal terrasserast, og tilplantast med stadeigen vegetasjon.
- c) Overskotsmassar skal så langt som mogleg nyttast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Plan for plassering av overskotsmassar skal leggjast ved rammeløyve.
- d) Terrenghandsaming utanfor byggegrense tillatast. Grønstruktur og terreng skal tilbakeførast til ei naturleg stand.
- e) Steinmur i planområdet skal bevarast så langt som råd, det tillatast å rive delar av den innanfor bygge- og anleggsformål. Muren skal reetablerast på opparbeida grønstruktur.
- f) To asketre nordaust i planområdet **(formål?) (begge?) skal vurderast bevarast? st så langt som råd.**



# ALVER

KOMMUNE

- g) **Terrenghandsaming innanfor planområdet skal gjennomførast i tråd med omsyn og krav for avrenning og overvatnshandtering framsett i VAO-plan datert 17.02.23. ~~det takast særlege omsyn til påverknaden på Mjåtveitva som habitat for elevmusling.~~**
- h) Ved fortetting innafør og/eller i nærleiken av eksisterande bustadområde, skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/mønehøgder.
- i) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- j) Det er tillat med vegetasjonsklede, **grøne tak på alle bygg.**

## § 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.
- b) Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dBA), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare. Areal 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. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse t.d. gjerde.

**Commented [CM1]:** Eg har endra nummerering i høve til forrige utkast fordi der hadde § 3.2 felle ut

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

- a) Det skal leggast til rette for at minst 50 % av husværa oppfyller krav tilgjengeleg bueining.
- b) Gang-/sykkelveggar skal i hovudsak vera 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 etter strebast.
- c) Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestillt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

## § 3.4 Byggjeregner (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjeregner vist på plankartet. Mindre tiltak jf. pbl. § 29-4 bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjeregner, men må ikkje kome i konflikt med siktsoner for veg.
- b) Der byggjeregner ikkje er vist i plankartet er byggjeregner samanfallande med føremålsregner.

## § 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom det i samband med tiltak i planområdet oppdagast gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

## § 3.6 Uffyllande planar/dokumentasjon

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



VAO-rammeplan datert 17.02.2023 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn, tiltak og prosedyrar som kjem fram av miljøplan jf. 3.6.2 skal sjåast i samanheng med vidare detaljprosjektering. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem, fangdam og flaumvegar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert sloppe ut til terreng, resipient eller leidningsnett, jf. avbøtande tiltak skildra s. 16 i VAO-rammeplan datert 17.02.23. (her må dere legge inn evt. begrensingar som er funne i utgreiingsrapport om avrenninga, sjå på det).
- b) Avrenning frå tette flater skal leiast til infiltrasjonsflater eller fordrøyningssmagasin. Flaumvegar må synleggjerast i søknad.
- c) Avrenninga frå planområdet mot Mjåtveitelva og Mjåtveittjørna skal ikkje aukast som følgje av utbygginga.
- d) Det skal leggjast opp til grøntområde med gode infiltrerande eigenskapar. Rett val av jordtype og tilsåing i planområdet skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt, skal unngåast.
- e) Før det blir gitt byggeløyve til bustadbygging, skal det vera inngått ein eigen avtale med Alver kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- f) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- g) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- h) Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, samtidig bidra til å skape eit best mogleg bumiljø. Estetisk gode løysingar med akseptabel vasskvalitet som også er driftsmessig forsvarleg er ei føresetnad i denne vurderinga.
- i) Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatt skal vera ein del av VA-rammeplanen.

### § 3.6.2 Miljøplan for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget (§ 12-7 nr. 4 og 12)

- a) Ytre miljøplan skal vise korleis ein tek sikte på å etablere fangdam og grøfter rundt/mot Mjåtveitelva og Mjåtveittjørna med særskilt omsyn til vern av elvemusling.
- b) Tiltak og teikningar i VA-rammeplan skal vera førande for anleggs- og driftsfase.
- c) Anleggsfasen skal ikkje medføre forureining som er eller kan vere til skade eller ulempe for miljøet, eller har negative konsekvensar for liv og helse.
- d) Tiltak og utbygging i planområdet skal ikkje medføre utslepp av negativ påverknad på vassmiljøet og levevilkår for naturmangfaldet i Mjåtveitelva.
- e) Grunnvatn, overflatevatn, jord og elv skal sikrast mot utslepp frå anleggsmaskinar og køyretøy, både i anleggs- og driftsfasen av anlegget.
- f) Ytre miljøplan skal ha ein tiltaks- og beredskapsplan som skal redusere konsekvensar og omfang ved eit gitt uhell.
- g) Det skal gå fram av ytre miljøplan korleis anleggsvatnet blir handsama, og vidare korleis utbygginga kan gjennomførast ved hjelp av fangdammar, siltduk, m.v. og omsynsfull plassering av lausmassar.
- h) Det skal for bruk i utbyggingsperioden, og dersom det er ytterlegare behov seinare, etablerast ny fangdam mellom f\_GF4 og f\_BLK.
- i) Fangdammen skal etablerast i periode med lita eller inga vassføring i bekk. Dammen skal plasserast kring dagens løp like oppstrøms partiet kor vassløpet går i nedgravne røyr under bustaden nord for f\_GF4.

**Commented [CM2]:** Referanse til gamal VA-rammeplan er erstatta med ny VA-rammeplan

**Commented [HN3]:** Sjå ny tekst med gul markering.





# ALVER

KOMMUNE

- j) Dammen skal plasserast innanfor f\_GO, som vist i plankart. kring-dagens-løp-slik-som-vist-i-plankart.
- k) Fangdammen skal byggjast i samsvar med Nibio sine tilrådingar situasjonsplan for fangdam, datert 26.05.22. (Står dette skrevet i rapporten også, skriv det).
- †) Det skal etablerast to avskjeringsgrøfter som leiar vatnet inn mot fangdammen slik som vist i plankart og skildra i situasjonsplan for fangdam og grøfter, datert 26.05.22. Grøft 1 skal liggje inn mot o\_SGG2 på vestsida av vegen og deretter følgje fyllingskant forbi f\_GF4/f\_BLK og ned til f\_SVT1. Grøft 2 skal liggje tett inn mot f\_SV1 på nord- og vestsida av vegen fram til snuhammaren inn mot f\_GF2. Filtduk skal plasserast på kvar side av fangdammen; høvesvis mot avløpsretninga i nordvest og mot Mjåtveittjørna i sørøst. Ein tredje filtduk plasserast i same bekkeløp, men oppstrøms/sør for f\_SV1. (Denne føresegna må omformulerast, slik at den er meir lesarvennleg)
- m) Planen skal ha føringar for kor mykje arbeid som kan utførast i periodar med store nedbørmengder.
- n) I utbygginga må det takast omsyn ved bruk av kjemikalier og oljehaldig væske. Forureina overvatn/anleggsvatn skal ikkje førast mot vassdrag.
- o) Drivstofftankar skal sikrast slik at det ikkje er fare for at anlegget kan forureina nedbørsfeltet. Tankar sikrast med oppsamlingskar slik at eventuelle uhell ikkje fører til forureining av overvatn som renn mot vassdraget.
- p) Redusere anleggstid som gravearbeid og masseutskifting vert utført, samt revegetere arealet omgående etter ferdigstilling.
- q) Det må ikkje utførast grave-, sprenging- og masseutskiftingsarbeid i periodar med store nedbørmengder. Planlegging av anleggsarbeid må ta omsyn til vêrforhold. Areal som blir grava av samstundes må haldast avgrensa for å hindre ukontrollert avrenning av anleggsvatn.
- r) Det skal takast vassprøver etter utarbeida rutine.
- s) Anleggsarbeidet skal stansast dersom grenseverdi i overvatnet blir overskride.
- t) Handtering av støv og støv i anleggsperioden skal inggå i ytre miljøplan.

OBS! Sjå vidare-eksempel som er utarbeida for Langeland B5 pkt. 3,5, og form føresegnene slik at dei passar med dei funna B7 har kome til i dekas planområdet.

## § 3.6.3 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)-NY

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 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 strandsoner eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

OBS! Korleis løyser dere dette ifht. problematikken med avrenning? Få dette inn i føresegna.

**Commented [CM4]:** Lagt til setning i henhold til kommunen sitt innspel

**Commented [HN5]:** Dette er skildra i VAO-plan og § 3.6.2.i

**Commented [CM6]:** Denne setninga er henta frå Langelandføresegnene pkt. 3.5.4 i). Og vi gular den ut slik at den skulle tas inn i våre føresegner. Eg klarer ikkje heilt å sjå kva som er meningsinnhaldet i denne setninga. Kan vi sjå på det saman?

**Commented [HN7]:** Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding av Ytre miljøplan, sjå § 6.1 g)

**Commented [CM8]:** Ok. Punkta n) - t) er henta frå denne planen.

**Commented [CM9]:** Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.1 b).



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

- a) Ved innsending av rammesøknad for felta BKS 1 - 3 og BFS skal det leggast ved utomhusplan i målestokk 1:200 for kvart byggjeområde.
- b) Utomhusplanen skal og omfatte grønstruktur f\_GF1-5, som skal syne kor det skal etablerast grøft og fangdam for avrenning jf. VAO-rammeplan datert 17.02.23 og situasjonsplan fangdam og grøfter, datert 26.05.22.
- c) Utomhusplanen skal gjere greie for utomhus, felles leikeareal, avkøyrslar, parkeringsplassar, snu-moglegheiter, gangveggar/stiar, eksisterande og framtidig terreng, område for vegetasjon, murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerde, evt. støyskjermingsilttak, handtering av vatn- og avlaup i høve overordna VA-rammeplan. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnader. Planen skal syne at universell utforming og krav til minste uteopphaldsareal (MUA) kan oppfyllest, der dette er krav.

**Commented [CM10]:** Endra i høve til innspel frå kommunen

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

**§ 3.7 Energibruk**

I samband med byggesøknad skal alternative energikjelder vurderast.

**§ 4 Føresegn til arealformål**

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

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

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgda (BH k+) er vist på plankart.
- b) På BFS kan det førast opp 1 einebustad med moglegheit for 1 utleieeining.
- c) Skal ha tilkomst frå o\_SKV via f\_SV1.
- d) For bustader – frittliggjande (BFS) skal ha privat uteopphaldsareal (MUA) på minimum 200 m² pr. buening over 60 m². For buening under 60 m² er kravet minimum 50 m².
- e) For bustader - frittliggjande (BFS) skal det vera 2 parkeringsplassar pr. eining.
- f) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.

g) Takform? Møneretning?

**Commented [CM11]:** Vår vurdering av dette: Terrengetningar er forande for møneretningar og gir i seg sjølv eit system for orientering som fell naturleg inn i miljøet. Takform meiner vi bør vere valfritt.

**§ 4.1.2 Bustader – konsentrerte, rekkjehus (BKS1, BKS2, BKS3) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgda (BH k+) er vist på plankart
- b) Innanfor BKS1- 3 kan det oppførast tomannsbustader og rekkehus på inntil 3 etasjar med tilhøyrande garasje/parkeringsanlegg.
- c) På areala kan det etablerast fleirmannsbustad med opptil 17 einingar totalt for felta BKS1-3, følgjande bustadtypar kan etablerast innafør byggeområda:

Byggeområde	Bustadtype	Maks antal bueningar per felt
BKS1	Tomannsbustader og rekkehus med inntil 3 etasjar (med tilhøyrande garasje/parkeringsanlegg)	8



	Skal ha sokkeletasje/underetasje	
BKS2 og 3	Tomannsbustader og rekkehus med inntil 3 etasjar (med tilhøyrande garasje/parkeringsanlegg)	9

- d) Skal ha tilkomst frå o\_SKV, via f\_SV1 til f\_SV2
- e) For bustader – konsentrerte (BKS) skal det setjast av privat uteopphaldsareal (MUA) på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. buening og felles uteopphaldsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. buening.
- f) For bustader - konsentrerte (BKS) skal det vera 1,5 parkeringsplassar pr. eining.
- g) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.
- h) Takform? Møneretning?

#### § 4.1.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BRE) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ.
- b) Området skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snumoglegheit til område.
- c) Arealet skal skjermast i størst mogleg grad. Det skal setjast opp bosshus eller veggjar som hindrar at bosspann veltar.
- d) Faste konstruksjonar som bosshus/vegger og postkassestativ, m.m. kan ikkje plasserast innfor siktlinjer eller langs veg.
- e) Nedgrave løysning skal vurderast ved søknad om rammeløyve.

#### § 4.1.4 Andre kommunaltekniske anlegg, Nettstasjonar (BKT) (§ 12-7 nr. 1 og 2)

- a) Innanfor føremål BKT kan det etablerast nettstasjon.
- b) Nettstasjon skal ikkje vera til hinder for fri sikt til veg.
- c) Skal stå minst 5 m frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Lastebil skal kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsle.
- e) Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrænse.
- f) Størrelse kan vera inntil 15 m<sup>2</sup>.

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

- a) Felles leike- og uteopphaldsareal skal etablerast i f\_BLK, og vera tilrettelagt for leik og fritidsaktivitetar i samsvar med krav satt i gjeldande kommuneplan. Leikeplassen skal opparbeidast med min. 3 leikeapparat, sandkasse, bord, benkar og beplantning.
- b) Arealet skal vera flatt og skjermast frå køyreveg.
- c) Arealet skal vera inngjerda og ha port.
- d) Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn, vera skjerna for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.





# ALVER

KOMMUNE

- e) Ved innsending av byggesøknad skal det sendast inn utomhusplan for leikeplassane som syner antal leikeapparat, plassering, beplantning og utforming av terrenget. Leikeplassane skal opparbeidast som vist på godkjent utomhusplan.
- f) Leikeplassane skal opparbeidast med variasjon for barn i ulike aldersgrupper.

## § 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 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) f\_SV1 skal asfalterast, og ha fartsdemperande tiltak.
- c) f\_SV2 skal asfalterast.
- d) Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast etter Statens vegvesen si handbok V124.
- e) f\_SV1 og 2 skal vera dimensjonert for uttrykingskøyretøy.

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

- a) o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

### § 4.2.4 Gangveg/gangareal (SGG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) o\_SGG1 og o\_SGG2 og o\_SGG3 er offentleg gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002.
- b) f\_SGG4 -f\_SGG5 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- c) f\_SGG4 – f\_SGG5 skal asfalterast og vera universelt tilgjengeleg.

### § 4.2.5 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) o\_SVT4 er lomme for renovasjonsbil og skal ha asfaltert dekke.
- b) 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.
- c) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.
- d) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.
- e) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- f) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- g) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg.





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

o\_SVG1 - 3 skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

#### § 4.2.7 Avkøyrseleipilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkøyrseleipilar gitt i plankartet er retningsleiande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

**OBS! Parkering ER IKKJE REGULERT INN I PLANKART OG IKKJE LAGD FØRESEGN TIL. Eksempel til føresegn under, vil også at dere sikrar arealstørrelse på desse:**

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

a) f\_\*\* er felles parkeringsplass for området. Innanfor foremålet f\_\*\* skal

Det skal opparbeidast minimum 1,5 parkeringsplassar per buening for områda BKS1-3.

b) Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar per buening for området BFS.

Øvrige parkeringsplassar innanfor BKS1-3 er felles gjesteparkering for heile området. Min 1 skal vere utforma for rørslehemma.

b) f\_\*\* er felles parkeringsplass for områda \*\*. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma.

c) Parkeringsplassane skal løysast som følgjer:

TABELL

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

##### § 4.3.1 Fellesføresegner for friområder GF (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

f\_GF1-5 er felles friområde for BKS1-BKS3 og BFS. Friområda skal i størst mogleg grad plantast til med stadeigen vegetasjon.

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) Stiar skal vera min 1,5 m bred, ha fast dekke med grus eller treverk, vera tilpassa terreng og ikkje til hinder for naturlege vassveggar.

##### § 4.3.2 Overvatntiltak GO (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

F\_GO skal opparbeidast som fangdam i tråd med omsyn og krav i VAO-plan datert 17.02.23.

#### § 5 Føresegn til omsynssoner (§§ 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) Frisiktsoner kjem fram av plankartet.

b) Innanfor sonene skal det ikkje vera sikthindringar 0,5 m over tilgrensande vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

###### § 5.1.2 Støysone – Raud og gul sone - H210 – H220 (§ 11-8 a)

**Commented [CM12]:** Parkeringsmengd per bustadeining er definert under dei enkelte felte i § 4, vist i illustrasjonsplan og skildra i planskilddinga.



# ALVER

KOMMUNE

- a) Innanfor raud sone (H210) er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar som medfører nye bueingar eller nytt bruksareal for varig opphald, tillatast ikkje.
- b) Innanfor gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1 442. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved handsaming av byggesaker innfor sona.

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

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

#### **Tiltak utanfor planområdet (§ 12-7 nr. 10)**

- a) Før det kan gjevast rammesøknad skal det leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd
- b) Før det kan gjevast rammeløyve, skal plan for handtering av overskotsmassar vera godkjent, denne skal og vera godkjent av aktuell vegmynde.
- c) Ved innsending av rammesøknad for felta BKS 1 - 3 og BFS skal det leggjast ved utomhusplan for kvart byggeområde.
- d) Før det kan gjevast rammeløyve skal det føreliggja dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Alver kommune om VA-anlegg med vassforsyning, overvatn, spillvasssystem og utfak for brannsløkking.
- e) Før det kan gjevast rammeløyve skal det leggjast ved utomhus- plan for leike- og uteopphaldsareal i samsvar med § 4.1.5.
- f) Før det kan gjevast rammeløyve for nye bueingar, skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vera dokumentert.
- g) Før det kan gjevast rammesøknad skal det leggjast ved ytre miljøplan, med tiltak og prosedyrar som sikrar at nedbørsfelta som drenerer mot Mjåtveitelva ikkje blir forureina. Miljøplanen skal godkjennast av kommunen.
- h) Før det kan gjevast rammeløyve, skal detaljert plan for teknisk infrastruktur (gang/vegframføring og gatelys) vera godkjent. Prosjekteringsunderlaget, skal i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal- og vertikalplan visa fyllings- og skjeringsområde/murar.
- i) Før det kan gjevast rammeløyve, skal det dokumenterast eventuelle behov for fartsdempande tiltak i planområdet.
- j) Før det kan gjevast rammeløyve, skal det leggast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.
- k) Før det kan gjevast rammeløyve for BKS 1-3, BFS og BLK skal det føreliggje ei støyvurdering i samsvar med gjeldande støyforskrift for bustad og leikeplass jf. § 5.1.2.

a) Teknisk VA-plan?

**Commented [CM13]:** Vår vurdering er at ytre miljøplan dekker dette.

### **§ 6.2 Tiltak innanfor planområdet (§ 12-7 nr. 10)**

- a) Før det kan gjevast rammeløyve, skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur for vatn, avlaup og overvasshandtering. Planen skal dokumentere: tilstrekkeleg vassforsyning, avlaupsanlegget tilfredstillar krav til



# ALVER

KOMMUNE

bortleiing/reinsing samt eventuelle tiltak for infiltrasjon, drenasjevattn og overvatn frå tak og tette flater?

## § 6.3 Før det kan gjevast løyve til igangsetting for oppføring av nye bustader i BKS1-3 og BFS, må følgjande tiltak vera opparbeidd (§ 12-7 nr. 10)

- Veg o\_SKV med tilhøyrande fortau o\_SGG1 skal vera utbetra i samsvar med regulerte breidder.
- veg, f\_SV1 og snuhammar skal vera bygd.
- veg, f\_SV2 skal vera bygd.
- Ny avkøyrsløse til gbnr. 22/93 skal vera bygd.
- Bygning som er merka med rivingsymbol skal vera fjerna, og leikeplass f\_BLK skal vera ferdig planert.
- Renovasjonsanlegg f\_BRE og o\_SKVT4 skal vera opparbeida med asfaltert dekke.

## § 6.4 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) skal følgjande vera utført (§ 12-7 nr. 10)

- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal utbetring av kryss Rosslandsvegen/ Tjørnavegen vera opparbeida eller sikra opparbeida.
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal fortau/ bilfri gangsykkelveg til næraste skule vera opparbeidd.
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, må bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar vera gitt.
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal felles leikeplass f\_BLK vera ferdigstilt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og sitjegruppe.
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal felles gangveg f\_SGG4 og f\_SGG5 vera ferdigstilt.
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering vera ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, **skal sluttdokumentasjon VVA-anlegg liggje føre, den skal vere gjennomgått og godkjend av Alver kommune v/VA forvaltning.**
- Renovasjonsløyving f\_BRE skal vera etablert.
- Tilkomst frå o\_SKV til BFS.
- Fysisk hinder/steinblokker i o\_SVG3 for trafikk mot fylkesvegen skal vera etablert.
- Veglys skal vera plassert i tråd med utomhusplan/teknisk plan.
- Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- Følgjande må vere utført før bruksløyve kan gjevast:**
  - Veg o\_SKV med gangveg o\_SGG1 må vere ferdig opparbeidd
  - Køyreveg f\_SV1 med fortau f\_SVT1 må vere ferdig opparbeidd
  - Køyreveg f\_SV2 må vere ferdig opparbeidd
  - Gangvegane o\_SGG2-O\_SGG5 må vere ferdig opparbeidd

**Commented [CM14]:** Alle vegane er tatt med etter innspel frå kommunen

## § 7 Eigeform (§ 12-7 nr. 14)



# ALVER

KOMMUNE

- a) Eigartilhøve for andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
  - BKT er felles for BKS1 – 3 og BFS.
- b) Eigartilhøve for hente plass for renovasjonsanlegg (BRE)
  - f\_BRE er felles for bueiningane i BFS, BKS1-3 og 22/93
- c) Eigartilhøve for leikeplass (BLK).
  - f\_BLK er felles leikeplass bueiningar i BFS, BKS1-3
- d) Eigartilhøve for veg (SV).
  - f\_SV1 med tilhøyrande veggrunn er felles for BKS1-3, BFS og gbnr. 22/93
  - f\_SV2 med tilhøyrande veggrunn er felles for BKS1-3
- e) Eigartilhøve for gangveg/gangareal/gågate f\_SGG
  - f\_SGG4 -f\_SGG5 er felles for BKS1-3
  - o\_SGG1, o\_SGG2 og o\_SGG3 er offentleg gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002
- f) o\_SKV med tilhøyrande anna veggrunn o\_SVT4 og fortau o\_SGG1 er offentleg veg og fortau areal, og skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002.

## **§ 8 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene**

- a) Reguleringsplankart, datert 14.02.2023 er juridisk bindande for planen
- b) Illustrasjonsplan, datert 13.11.2019 er retningsgivande for tiltaka i planen.
- c) VA-Rammeplan, datert 17.02.2023 er retningsgivande for tiltaka i planen og styrande for den vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaminga.
- d) Anbefalte tiltak i notat for avrenning mot Mjåtveitvassdraget, datert 16.12.21, er styrande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.