



ALVER
KOMMUNE

Reguleringsføresegner Områdereguleringsplan

Plan: Ostereidet områdereguleringsplan, del av gnr. 233 og 234	Planid: 1263-201802	
Utarbeidd av: Multiconsult Norge AS	Oppdragsgjever: Alver kommune	Sign.:
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 21.05.2019	
	Siste revisjon: 30.06.20	
Avskrift Alver kommune	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

1 Siktemålet med planen

Områdeplanen skal legge til rette for utvikling av Ostereidet med sentrumsutvikling inkludert strukturering av sentrum, flytting av kollektivhaldeplass, meir næring, fleire bustadar, ny idrettshall og gang- og sykkelsamband mellom sentrum vest og skulane i aust. Ostereidet skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen styrke området sin tettstadsidentitet.

I samsvar med pbl § 12-5 er området regulert til følgande arealformål:

Bygningar og anlegg (pbl §12-5 nr.1)

- Bustader (B)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (BBH)
- Undervisning (BU)

- Helse/omsorgsinstitusjon (BO)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)
- Idrettsanlegg(BIA)
- Andre kommunaltekniske anlegg (BIA)
- Leikeplass (BLK)
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

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

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annan veggrunn –tekniske anlegg (SVT)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivhaldeplass (SKH)
- Parkeringsplassar (SPP)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/sear (SKF)

Grønstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Naturområde – grønstruktur(GN)
- Friområde (GF)

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl §12-5 nr.5)

- LNFR areal for nausynt tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)
- Spreidde bustader (LSB)

Omsynssoner (pbl §12.6)

- Frisiktsone (H140)
- Støysone (raud H210, gul H220 etter rundskriv T-1442)
- Ras- og skredfare (H310)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar) (H370)
- Omsynssone - bevaring naturmiljø (H560)

Føresegningsområde (§ 12-7)

- Mellombels bygge- og anleggsområde (#1)
- Krav om nærmare undersøkingar, overvaking og klargjering av verknadar (#2)
- Krav om detaljregulering (#3)
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (# 4 og #5)

2 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

2.1 Tettstadstruktur (§12-7 nr.1-4)

Ostereidet skal utviklast til ein mest mogleg gangbasert tettstad. Ei variert, god og trygg oppleving frå gateplan skal være hovudpremiss for plassering, utforming og kvalitetsval av infrastruktur-, uterom (medrekna gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal), bygningar og vegetasjon.

2.2 Kvalitet og estetikk (§12-7 nr.1-4)

- a. Infrastruktur, bygningar og uterom skal ha ein god arkitektonisk heilskap i høve til omgjevnader og med tydeleg utforming og funksjon. Uterom skal ikkje vere restereale etter bygningar og infrastruktur.
- b. Uterom samt overgangar mellom uterom og bygningar (inkludert veg- og gaterom samt parkering) skal formgjevast og opparbeidast med omsyn til menneskeleg skala og gje menneske ei god oppleving når dei ferdast der.
- c. Uterom og bygningar skal plasserast og formgjevast slik at det blir gode sollystilhøve der menneske skal opphalde seg og slik at bygningar skjermar uteopphaldsareal mot vind og trafikkstøy. I tilknytning til uteopphaldsareal skal det vere soner som skjermar mot nedbør.
- d. Ved plassering og utforming av bilparkeringar skal løysingar som skapar best mogleg gatemiljø, beste vilkår for gåande og syklande, samt trygge leikeareal for barn prioriterast.
- e. Bygningar skal ha aktive, opne fasadar i gateplan ut mot offentleg tilgjengelege gater, torg, tun, fortau og gangveggar. Der bygget sin funksjon er av allmenn interesse, skal bygga vende seg mot publikum og det offentlege rommet. Eventuell støyskjerming skal søkast integrert i bygg eller plasserast slik at intensjonane i dette punktet vert oppnådd.
- f. Bygningar med lange fasadar og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon.
- g. Ved planlegging, prosjektering og utføring av byggetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege byggeprosesser og gjenbruk. Miljøvenlege eigenskapar skal leggjast vekt på i val av material, energiløysing, vegetasjon og belysning.
- h. Tiltakets samanheng eller omsyn til kringliggande bygg skal vurderast.
- i. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren. Murar og skjeringar langs vegar og langs idrettshall i o_BU kan verte fritakne frå dette kravet, men må då dokumentere gode kvalitetar for å dempe høgdeverknaden.

2.3 Byggegrensar (§12-7 nr.2)

- a) Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene vist i plankartet.
- b) Frittliggande garasjar, uthus og liknande mindre tiltak samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene dersom siktilhøva i avkøyrslar blir ivareteke. Dette gjeld ikkje for E39, fylkesvegen eller forlenginga av vegbreidda i o_ST2 gjennom B9.
- c) I felt med krav om detaljplanlegging vert byggegrenser fastsett i detaljreguleringsplan.

2.4 Midlertidig rigg- og anlegg (§12-7 nr.1)

- a) Bygge- og samferdselsformål i heile området kan i byggeperioden nyttast som tilkomst og rigg- og anleggsareal, i tillegg er areal langs Eidavegen sett av i plankartet (#1). Områda kan i anleggsfasen nyttast til midlertidig massehandtering, midlertidige brakkeriggar med

tilhøyrande køyre- parkeringsareal mens arbeida pågår, tekniske anlegg, omkøyringsvegar m.m. Område skal ferdigstillast med god tilpassing til kringliggande terreng.

- b) Etter avslutta anleggsperiode, og seinast eit år etter at byggetiltaket er ferdig, skal områda gjevast arealbruk i samsvar med arealformål i plankartet og føresegner. Områda skal setjast i stand i samsvar med arealformålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha.

2.5 Renovasjon (§12-7 nr.4)

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Utforming skal følgje punkt 2.2.

2.6 Energi (§12-7 nr.1)

Nettstasjon kan plasserast innanfor byggeformål eller L1, i samråd med BKK. Netstasjon må plasserast minimum 3 meter frå vegkant og utanfor vegar si friskt-sone, og ei tryggleikssone på 5 meter til brennbart materiale.

Nettstasjon plasserast inne i eit av bygga i felta BS1-3 og BU i samråd med BKK.

2.7 Utbyggingsavtaler (§17)

I detaljreguleringsplanen kan ein vurdere utbyggingsavtale med Alver kommune. Rekkefølgekrav som sikrar trygg skuleveg kan ikkje løysast med utbyggingsavtaler.

2.8 Matjord (§12-7 nr.12)

Der det er matjord skal søknad om tiltak innehalde ein plan for handtering og ivaretaking av matjord. Matjorda skal takast av og lagrast på ein slik måte at jorda seinare kan nyttast i matproduksjon.

2.9 Tilgjenge (§12-7 nr.4)

Prinsippet om universell utforming skal i størst mogleg grad ligge til grunn ved detaljplanlegging, prosjektering og utbygging av planområdet.

- Minimum 50% av kvart felles uteoppfallsareal i bustadområda skal vere universelt utforma og alle uteoppfallsareal skal ha universelt utforma tilkomst.
- I f_BLK2 skal minimum 200 m² vere universelt utforma og skal ha universelt utforma tilkomst.
- Det skal takast omsyn til astmatikarar og allergikarar ved val av vegetasjon.
- Minimum 5% av p-plassane til arbeids- og publikumsbygg skal vere utforma og sett av til HC-parkering. Desse parkeringsplassane skal plasserast maksimum 20 meter frå hovudinngang.
- Gangvegar/fortau skal ha fast dekke og leidefelt. Torg skal utformast med ulike dekketypar for å skape gode synskontrastar.
- Alle bygg skal ha godt tilgjenge for alle, med prioritering av fotgjengarar og mjuke trafikantar.

2.10 Minste uteoppfallsareal MUA (§12-7 nr.1-4)

- Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A).
- Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med dersom det ikkje har særskilde kvalitetar (som til dømes akebakke).
- Arealkrav til minste uteoppfallsareal vert gitt etter følgjande tabell:

Felt	Minimum privat	Minimum felles	Særlege krav/ Merknadar
------	----------------	----------------	-------------------------

	uteopphaldsareal	uteopphaldsareal	
B1 Eksisterande bustadområde	50 m ² per bueining	25 m ² per bueining	Eksisterande bustadområde utan potensial for fortetting
B2 Eksisterande bustadområde	200 m ² per bueining	25 m ² per bueining ved bygging av fleire enn 4 nye einingar	Eksisterande bustadområde med noko potensial for fortetting
B3 Eksisterande bustadområde	200 m ² per bueining	25 m ² per bueining For kvar 10. bueining skal det i tillegg setjast av eit areal på 250 m ² til områdeleikeplass	
B4-B7	50 m ² per bueining	f_BLK2 er felles for B4-B8 og er 3600 m ² stort	f_BLK2 stettar krava om felles uteopphaldsareal for B4-B7 og 50% av kravet til B8
B8	50 m ² per bueining	25 m ² per bueining i tillegg til f_BLK2 For kvar 10. bueining skal det i tillegg setjast av eit areal på 250 m ² til områdeleikeplass	Plankrav
B9	50 m ² per bueining	25 m ² per bueining	
Bustader i BS1-BS2	6 m ² per bueining	25 m ² per bueining	Areal på takterrasse kan medreknast i 100% av kravet om felles uteopphaldsareal 25% av kravet til felles uteopphaldsareal kan dekkast i o_BLK1
Bustader i BS3	6 m ² per bueining	25 m ² per bueining	Areal på takterrasse kan medreknast i 50% av kravet om felles uteopphaldsareal
o_BO		25 m ² per bebuar	
o_BBH		25 m ² per barn	
o_BU		25 m ² per elev	

2.11 Parkering (§12-7 nr.7)

- Parkeringsplassar skal ikkje plasserast slik at dei skaper hindringar for mjuke trafikantar sine logiske gangmønster.
- Sykkelparkering skal prioriterast framfor bilparkering.
- Det vert stilt krav til å sette av areal/legge til rette for parkeringsplassar etter følgjande tabell:

Formål	Sykkelparkering	Bilparkering
B1-B3 Eksisterande bustadområde	2 per bueining	1,5 per bueining
B4-B9	2 per bueining	1,5 per bueining
BS1-BS3 a) Bustad b) Kontor c) Forretning/service	a) 2 per bueining b) 2 per 100 m ² c) 0,5 per 100 m ²	a) 1,5 per bueining b) 2 per 100 m ² BRA c) 1,5 - 2 per 100 m ² BRA Bustadane i BS1, BS2 og BS3 skal nytte føresegnområde #4 til parkering. Før parkeringskjellar vert bygd, kan overflateparkering på BS3 nyttast som mellombels løysing. Kontor/forretning/service kan dekke 100% av kravet i o_SPA1, o_SPA2 og o_SPA3 eller i føresegnområde #4 om det er krav om fleire.
o_BO a) Omsorgsbustad b) Sjukeheim	a) 0,3 per årsverk b) 0,3 per årsverk	a) 1 per bueining b) 1 per årsverk+0,3 per sengeplass.
o_BBH	0,3 per årsverk	0,5 - 1 per årsverk + 1 per 5 barn
o_BU a) Skule b) Idrett	a) 0,7 per elev + 0,3 per årsverk b) 60 per hall og 25 per fotballbane	Parkeringsplassane kan vere inntil 500m frå inngangsdøra. a) 0,5 - 1 per årsverk b) 60-80 per hall og 25 per bane
BAA		8 (inklusive 1 HC-parkering)

Minimum 5 % av parkeringsplassane skal setjast av for HC-parkeringsplassar. Plassane skal utformast og plasserast slik at omsynet til personar med redusert funksjonsevne vert ivareteke. P-plassane skal plasserast lett tilgjengeleg og maks 20 meter frå hovudinngangen, og køyreveg skal ikkje måtte kryssast. Behovet for enkel av- og påstiging nær hovudinngang skal ivaretakast. HC-plassane skal vere tydeleg skilta og opplyst.

2.12 Utnytting og byggehøgder (§12-7 nr.1)

Maksimal %-BRA inklusiv parkering og maksimal byggehøgde/mønehøgde er gitt i kotehøgde eller i meter over gjennomsnittleg planert terreng i følgjande tabell:

Formål	Maks % BRA	Maks byggehøgde
B1	45%	10 m mønehøgde
B2-B3	45%	10 m mønehøgde
B4	45%	13 m mønehøgde
B5-B6	60%	10 m mønehøgde
B7	60%	13 m mønehøgde
B8	60%	10 m mønehøgde
B9	45%	7 m mønehøgde
BS1	220%	16 m mønehøgde Inntrekk 2., 3. og 4. etasje for å sikre gode soltilhøve på o_ST1 og o_ST2
BS2	200%	11 m mønehøgde Inntrekk 2. og 3. etasje mot o_ST1 og o_SGG5
BS3	150%	11 m mønehøgde Inntrekk 2. og 3. etasje mot o_SGG5 og inntrekk 2. og 3. etasje mot nordre side av o_SGG4
BO	75%	10 m mønehøgde
BBH	30%	10 m mønehøgde
BU	30%	13,5 m mønehøgde

Mønehøgda vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.

Totalt handelsareal i BS1, BS2 og BS3 (eksisterande og nytt) skal ikkje overskride 2250 m² BRA.

2.13 Eigartilhøve

Planen tar stilling til følgjande eigartilhøve:

Offentleg areal

o_BBH

o_BU

o_BO

o_BIA

o_BKT1

o_BLK1

o_BAA

o_SV1-o_SV2 og o_SV5 -o_SV7

o_SF

o_SKV1 -o_SKV10

o_ST1 -o_ST3

Formatert: Norsk (nynorsk)

o SGG1 -o SGG7

o SVT

o SVG

o SKH1-o SKH5

o SPA1-o SPA5

o SKF1- o SKF2

o GF2

Felles areal

Feltnamn	Felles for felt
<u>f BKT2</u>	B4-B8
<u>f BLK2</u>	B4-B8
<u>f SV3</u>	B1
<u>f SV4</u>	B4
<u>f SKV8</u>	B4-B8
<u>f SF</u>	B4-B8
<u>f SVG</u>	B4-B8
<u>f GF1</u>	B1 og B4-B8

Anna eigarform

B1- B9

BS1-BS3

BV

GN

L1-L3

LSB

3 Utfyllande planar og dokumentasjonskrav

3.1 Krav om detaljregulering (§12-7 nr.11-12)

- a. Arbeid og tiltak i bustadfelt B8 som er nemnt i pbl § 20-1 a), samt deling av eigedom til slike formål, kan ikkje finne stad før området inngår i ein samla detaljreguleringsplan.
- b. Detaljreguleringsplanen skal dokumentere korleis føresegnene i denne plan vert ivareteke.
- c. Detaljreguleringsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, felles uteoppfallsareal, leikeareal, parkering for sykklar og bilar, tilkomst, vegar for gåande, syklande og køyrande, avkøyrslar, universell utforming, trapper, murar, gjerde, skjeringar/fyllingar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, avfallstasjon og skjermingstiltak for støy, vind og nedbør.
- d. Detaljreguleringsplanen skal sikre bueiningar i ulike storleikar og vise korleis privat og felles uteoppfallsareal og tilkomst følgjer krav til storleik, utforming, kvalitet, soltilhøve, støyskjerming og universell utforming.
- e. Detaljreguleringsplanen skal sikre god samanheng mellom nye tiltak og kringliggande landskap, terreng, tettstadsstruktur og gangliner.
- f. I detaljreguleringsplanen skal det leggst ved illustrasjonsplan som viser:
 - Detaljer for utforming av uterom (medrekna gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal) og bygg (medrekna inngangar, balkongar/altanar/terrassar og takform).
 - Eksisterande og framtidig terreng, og eksisterande og framtidig vegetasjon, samt korleis eksisterande terreng best mogleg blir ivareteke ved skilnadar i høgdenivå.
 - Volumetri av maksimal tomteutnytting, byggegrenser og maksimale byggehøgder.
 - Sollystilhøve i uterom og for bygningsvolum ved vårjamdøgn kl. 15 og 18.
 - Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande område, nabobygg, gate miljø, offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet.
- g. Detaljreguleringsplanen skal regulere ein områdeleikeplass innanfor området.
- h. Detaljregulering av B8 må ta omsyn til/legge om hovudvassleidning, overvassrør og spillvassrør som går gjennom feltet. Detaljreguleringsplanen må og ta omsyn til flomveg gjennom feltet, jf. VA-rammeplanen.

3.2 Krav ved søknad om tiltak (§12-7 nr.12)

- a. Søknad om arbeid og tiltak som er nemnt i pbl § 20-1 a), og som ikkje er detaljregulert, skal dokumentere korleis føresegnene i denne plan vert ivareteke.
- b. Illustrasjonane i områdeplanen skal vere retningsgivande for struktur og romdanning for arbeid og tiltak innanfor planområdet. Arbeid og tiltak skal utformast og gjerast slik at god stadstruktur, siktaksar mot sjøen, offentlig tilgjenge, samt gode støy- og soltilhøve på gangareal, torg og uteareal vert sikra.
- c. Søknad om nye bueiningar eller tiltak i BS1-3 og BU skal i tillegg til krava i plan- og bygningslova, innehalde ein utomhusplan for feltet tiltaket ligg i. Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av bygg, felles uteoppfallsareal, leikeareal, parkering for sykklar og bilar, tilkomst, vegar for gåande, syklande og køyrande, avkøyrslar, universell utforming, trapper, murar, gjerde, skjeringar/fyllingar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, avfallstasjon og skjermingstiltak for støy, vind og nedbør.
- d. Utomhusplanen skal vise korleis privat og felles uteoppfallsareal og tilkomst følgjer krav til storleik, utforming, kvalitet, soltilhøve, støyskjerming og universell utforming.

- e. Utomhusplanen skal vise at arbeid og tiltak har god samanheng mellom nye tiltak og kringliggande landskap, terreng, tettstadsstruktur og gangliner.
- f. Ved søknad nye bueiningar eller tiltak i BS1-3 og BU skal det leggjast ved illustrasjonar som viser:
 - Detaljar for utforming av uterom (medrekna gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal) og bygg (medrekna inngangar, balkongar/altanar/terrassar og takform).
 - Eksisterande og framtidig terreng, og eksisterande og framtidig vegetasjon, samt korleis eksisterande terreng best mogleg blir ivareteke ved skilnadar i høgdenivå.
 - 3D teikning som visar volum og romlege tilhøve.
 - Sollystillhøve i uterom og for bygningsvolum ved vårjamdøgn kl. 15 og 18.
 - Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande områder, nabobygg, gatemiljø, offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet.
- g. I B7 må søknad om arbeid og tiltak som er nemnt i pbl § 20-1 ta omsyn til kraftkabel som går gjennom feltet. Kraftkabelen må innmålst.
- h. Alle byggetiltak skal sikra at eksisterande infrastruktur ikkje vert skada i anleggsfasen. Ein skal vidare dokumentere at utbygging ikkje fører til overbelastning på kritisk infrastruktur.
- i. Renovasjonsløyisingar i BS1, BS2 og BS3 skal løysast i byggesaken og skal vere integrert i bygg eller vere nedgravne løyisingar.

3.3 VA-rammeplan og overvatn (§12-7 nr.12)

- a. Rammeplan for vatn og avløp skal leggjast til grunn for vidare detaljregulering og -prosjektering av byggetiltak og VA-anlegg i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplan og byggjeplanar innanfor planområdet. Detaljprosjektert VA-løysing skal godkjennast av kommunen før det vert gitt igangsettingsløyve.
- b. Ved detaljregulering og bygging skal overvatn vurderast særskilt. Tiltak for infiltrasjon og fordrøying av drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flatar skal vere på eigen grunn. Flomveggar og fare for oppdemming av overvatn skal utgreiast. Avløpssystem og ev. naturlege dreneringssystem som vert oppretthaldne, skal kunne takle ekstremnedbør. VA-planane må vurdere god kapasitet på grøfter og stikkrenner, ev. bruk av regnbed og opne bekkeløp. Flomutsette områder er vist i reguleringsplanen som føresegnområde (#2).
- c. Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt, skal unngåast. Det skal vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt i alle byggetiltak.

3.4 Skredsikring (§12-7 nr.12)

I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak skal det gjennomførast ras- og skredvurdering innanfor dei omsynsoner for ras- og skredfare som ligg i eller nær tiltaket. Ras- og skredfareområda er vist i plankartet, jf. § 10.3.

3.5 Støy (§12-7 nr.12)

I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak skal det gjennomførast støyvurdering som omfattar nye bygg, i samsvar med gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging for tiltak innanfor omsynsoner/støysoner vist i plankartet, jf. § 10.2.

3.6 Høgspenningsanlegg (inklusiv kablar) (§12-7 nr.2 og 4)

Det må takast omsyn til høgspenningsanlegg, både luftleidning og kablar, innanfor planområdet. Det skal ikkje tillatast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra.

Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvising og graveløyve før igangsetting.

3.7 Naturmangfald (§12-7 nr.12)

I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak om nye bueningar eller sentrumsformål skal det gjennomførast ein overordna naturkartlegging, samt ein tiltaksplan for framande arter.

4 Føresegner til arealformål (§ 12-5)

4.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Bustader (B)

- Innanfor bustadformålet B1-B9 er det tillate med einebustader/tomannsbustader/firemannsbustader/rekkehus/konsentrerte småhus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- Utforming av bygningar i felta skal gi en områdetilpassa og variert bygningsmasse med variasjon i fordeling av bustadstypologiar, tomteutnyttingar, byggehøgder og byggegrenser/-liner.
- I terreng som opphavleg er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.
- Bustadformåla B4-B5 kan byggast ut som einskilde tomter eller tomtane kan slåast saman og byggast som felt.
- Uteareal og bygg i bustadformålet B9 må plasserast slik at torget o_ST1 ikkje vert privatisert.
- Illustrert sti gjennom B9 skal vere allment tilgjengeleg. Stien skal opparbeidast i ein breidde på minimum 1,5m og ha fast dekke. Delar av stien kan vere trapp.

4.1.2 Sentrum (BS)

- Innanfor sentrumsformålet BS1-BS3 er det tillate med handels-, kontor-, service- og bustadbygg med tilhøyrande uteareal, tekniske anlegg og parkeringskjellar.
- Maksimalt areal handelsareal er 2250m². Maksimumsarealet omfattar totalt areal innanfor planen, inklusiv eksisterande handelsareal. Handelsareal vert definert som areal til daglegvarer og utvalsvarer kode 47.1-47.7 i NACE-kodesystem, (unntatt kodane 47.642 Butikkhandel med fritidsbåtar og utstyr, 47.524 Butikkhandel med trelast og 47.529 Butikkhandel med byggjevarer ikkje nemnt annan stad).
- Ved detaljregulering/søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis utforming betrar opplevinga av og tilgang til, sentrum, gatemiljøet og bygda. Kvalitetar og tiltenkt bruk i uterom, bygningar samt andre sentrumstiltak er irekna dette.
- I 1. etasje kan det etablerast forretning, kontor og/eller service. 2. etasje kan nyttast til bustad, forretning, service og/eller kontor. Frå 3. etasje og oppover skal det etablerast bustad eller kontor. I 1. etasje skal golvhøgde liggje på same nivå som fortausareal utanfor.
- Mot dei offentlege byromma skal det vere publikumsattraktive fasadar i første etasje.
- Det er ikkje tillate med lagerareal og lukka fasadar vendt mot o_ST1, o_ST2.
- Det er ikkje tillate med utomhuslagring.
- I område BS3 må det ved plassering av utkøyring frå parkeringskjellar sikrast god sikt.

- i) For bustadane må krava til leikeplassar uteoppfallsareal i §2.9 og §2.10 stettast og dokumenterast i situasjonsplan.

4.1.3 Barnehage (BBH)

Innanfor o_BBH kan areal nyttast til barnehage med tilhøyrande uteareal, uthus, garasje/parkeringsanlegg og tekniske anlegg.

4.1.4 Undervisning (BU)

- a. Innanfor o_BU kan areal nyttast til skule med tilhøyrande uteareal, idrettsbygg, idrettsanlegg, uthus, veg, garasje/parkeringsanlegg og tekniske anlegg.
- b. Løysning for varelevering til ny idrettshall og eksisterande symjehall og skular må avklarast i søknad om tiltak for ny idrettshall.
- c. Ved søknad om tiltak for ny idrettshall må veg, fortau og parkeringsplassar i samsvar med krava i §3.11 løysast.

4.1.5 Omsorg (BO)

Området kan nyttast til omsorgssenter, omsorgsbustader og heimesjukepleietenester med tilhøyrande uteareal, veg, garasje/parkeringsanlegg og tekniske anlegg.

4.1.6 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Innanfor området kan det først opp bensinpumpe eller ladepunkt for store køyretøy med tilhøyrande tekniske anlegg.

4.1.7 Idrettsanlegg (BIA)

Innanfor Idrettsanlegg o_BIA kan areal nyttast til idrettsanlegg som til dømes fotballbane med tilhøyrande tekniske anlegg, samt uteområde for offentleg opphald og samling.

4.1.8 Leikeplass (BLK)

- a. Område o_BLK1 skal opparbeidast med aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge, og vere ein sosial møteplass for alle. Området skal inngå som ein del av torget og utformast på ein slik måte at det har tilleggsqualiteter og funksjoner i forhold til torget.
- b. Område f_BLK2 skal opparbeidast med varierte og aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge i alle aldersgrupper, og vere ein sosial møteplass for alle. Området kan innehalde nærmiljøanlegg o.l. for uorganisert aktivitet og skal ikkje innehalde ballbanar. Området skal ha naturpreg, men maksimum 30% kan planerast og nyttast som tilarbeida leikeplass.
- c. Områda BLK1-BLK2 skal opparbeidast etter ein heilskapleg situasjonsplan. Ved detaljprosjektering av området skal omsynet til universell utforming vektleggast, m.a. i val av aktivitets- og leikeapparat.

4.1.9 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angjevne hovudformål (BAA)

Innanfor angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angjevne hovudformål kan det først oppdrivstoffpumper med tilhøyrande tekniske anlegg, samt parkering og køyreareal.

4.1.10 Kommunalteknisk anlegg (BKT)

Innanfor andre kommunaltekniske anlegg o_BKT1 – o_BKT2 kan det først opp bygg for kommunaltekniske anlegg som til dømes pumpehus og renovasjonspunkt.

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

4.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Opparbeiding av offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjent av kommunal, fylkeskommunal eller statleg vegmynde.
- Det skal inngåast gjennomføringsavtale med vegeigar ved bygging av samferdselsanlegg.
- Torg, vegar, fortau og gangareal skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samanhengande offentleg rom i tettstad.
- Avkøyrsløpilar er retningsgjevande.
- Samferdselsanlegg skal opparbeidast som vist på plankartet og som skildra i tabellen under. Mindre tilpassingar på opptil 1 meter innbyrdes mellom dei ulike samferdselsformåla er tillate.

Samferdselsanlegg	Merknad
o_SKV1 E39 Osterfjordvegen	Eksisterande E39 er ikkje endra, dagens veg
o_SKV2 Eksisterande avkøyring frå E39 fram til Eidavegen	2 felt (6,5 m breidde) med einssidig og tosidig fortau, 3 m, på delar av strekninga 1,5 m trafikkøyr/midtrabatt delar av strekninga Breiddeutvidingar for vogntog
o_SKV3 Kulvert under E39, del av Stranda	Eksisterande veg
o_SKV4 Stranda	Eksisterande veg med noko breiddeutviding
o_SKV5 Veg inn til handelssentrum	Utvida til inntil 12,3 m breidde i svingen og med fortau på 3 m
o_SKV6 Eidavegen fv. 393	Over slyng: 2 felt (6,5 m breidde) med tosidig fortau på deler av strekningen på 3 m Nedanfor slyng: 1 felt (4 m breidde) med møteplassar og einssidig 3 m fortau
o_SKV7 Ny veg til Ostertunet og bustader, nordleg del	Overordna bustadveg. 5.5 m breidde med 2,5 m fortau
f_SKV8 Ny veg til Ostertunet og bustader, sørvestleg del	Overordna bustadveg 5,5 m breidde med 2,5 m fortau
o_SKV9 Eidavegen, kommunal del	Eksisterande veg er ikkje endra
o_SKV10 Eidavegen, sør for skulane	Oppstramming av kommunal veg mellom haldeplassområdet o_SKH4 og o_SKH5 6,5 breidde, tilpassa eksisterande veg i aust
o_SV1 Køyreveg og manøvreringsareal til busshaldeplass og varelevering i handelssentrum	Dimensjonert for at større køyretøy som vogntog/semitrailer/tankbil kan snu på plassen nord for o_SKH1. Aust for o_SKH2 er vegen dimensjonert for buss
o_SV2 Tilkomst til Ostertunet	Eksisterande veg er ikkje endra, men er kopla på ny veg o_SKV7
f_SV3	Eksisterande veg er ikkje endra

Tilkomst til Kisthaugane	
f_SV4 Tilkomst til Eidavegen 536-554sf	Eksisterande tilkomst er ikkje endra
oSV5 Ny veg til barnehage, kyrkje og bustader	Overordna bustadveg 5,5m breidde
o_SV6 Veg til barnehage, kyrkje og bustader	Eksisterande veg er ikkje endra
o_SV7 Kjørbar veg til skulane	Eksisterande veg er ikkje endra
o_SGG1 Gangveg mellom B1/f_SV3 og o_SKH og o_ST2	2,5 m breidde
o_SGG2 Gangveg/akse gjennom busshaldeplass	3 m breidde
o_SGG3 Gangveg/akse mellom o_SKH og BS4	3 m breidde
o_SGG4 Gangveg/akse nord for BS3	5 m breidde
o_SGG5 Gangveg/akse mellom BS2 og BS3	5 m breidde
o_SGG6 Gangveg/akse nord for BS2	3 m breidde
o_SGG7 Gangveg mellom o_SV5 og o_SKV10	3 m breidde

4.2.2 Veg (SV)

Veg SV er køyrevegar utan fortau og skal for nye vegar opparbeidast i samsvar med vegtekniske teikningar (B-, C-, D-, F- teikningar). Arealet omfattar vegbana inkludert kantsteinsklarering eller skulder.

4.2.3 Køyreveg (SKV)

Køyreveg SKV er køyrevegar som har fortau (SF) og skal for nye vegar opparbeidast i samsvar med vegtekniske teikningar (B-, C-, F-, U teikningar). Arealet omfattar vegbana inkludert kantsteinsklarering eller skulder.

4.2.4 Torg (ST)

- Torga skal ha ei utforming som gir offentleg tilgjenge. Areala kan utformast slik at dei vert ein naturleg overgang til private byggeområde.
- Torga skal utformast som møteplass med fast dekke.
- Torget og gatetuna skal vere universelt utforma.
- Opptil 25% av torgarealet i o_ST1-ST2 kan nyttast til utandørservering i tilknytning til kafear/restaurantar i BS1 og BS2. Utandørserveringa må utformast slik at fri ferdsel ikkje vert hindra eller at anna bruk av torga vert vanskeleggjort.

4.2.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

- Anna veggrunn – teknisk anlegg kan nyttast til midtrabatt

4.2.6 Annan veggrunn - grøntareal (SVG)

- Anna veggrunn - grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar, belysning, grøfter, dreneringsløysingar, kabel- og røyrtrasear for teknisk infrastruktur og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Det kan plantast tre innanfor formålet der dei ikkje er til hinder for vegformåla.
- Områda skal plantast ut etter ein plantningsplan som tar omsyn til drift. Plantinga skal bidra til å forsterke romma sine kvalitetar der det ligg til rette for det i handelssentrum. Andre stader skal dei opparbeidast med stadeigen vegetasjon og gjevast tiltalande utforming.
- Tekniske bygg og installasjonar kan plasserast i områda der dei ikkje er til hinder for vegformåla.

4.2.7 Kollektivhaldeplass (SKH)

- Innanfor o_SKH kan det byggast kollektivhaldeplass.
- Byggeplan for arealet skal detaljere utforminga av kollektivhaldeplassane. Arealløysing og tiltak for mjuke trafikantar skal også vera del av byggeplanen for kollektivhaldeplassen. Det skal planleggjast for fleire bussar samtidig og med moglegheit for reguleringstid.
- Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar og anna infrastruktur som høyrer til veganlegget.
- Dekke i kollektivhaldeplassen o_SKH4 og o_SKH5 skal vere visuelt ulikt dekket i o_SKV10 for å tydeleggjere køyremønsteret.

4.2.8 Parkering, SPA1 – SPA5

Parkeringsplassane o_SPA1 – o_SPA5 skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar. Innanfor o_SPA1 – o_SPA3 skal det etablerast ladepunkt for el-bil ved minimum 10% av parkeringsplassane.

4.2.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (SKF)

- Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.
- Området SKF2 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass

4.3 Grønstruktur

4.3.1 Naturområde grønstruktur

Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

4.3.2 Friområde

- Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- Områda kan opparbeidast med stiar, gangvegar og leike- og opphaldsareal.
- Bratte skrentar kan sikrast.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert å ressursgrunnlaget på garden (L)

- I område for landbruk-, natur- og friluftformål og reindrift skal føresegner til kommuneplanens arealdel gjelde der ikkje anna er gitt. Områda skal sikre dagens bruk av areala.
- I området L1 er det tillate med anlegg som lettat ferdsl og opphald i området. Stiar kan opparbeidast i ein bruksbredde på 0,5-1,5 meter. Stiar skal tilpassast naturleg terreng og sprenging skal unngåast. Stiar treng ikkje stetta krava til universell utforming.

- c. Nye bustader eller fritidsbustader er ikkje tillate.

4.4.2 Spreidde bustader (LSB)

I område for landbruk-, natur- og friluftsmål og reindrift skal føresegner til kommuneplanens arealdel gjelde der ikkje anna er gitt.

Maks tal nye bueiningar er 2.

5 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

5.1 Frisikt (sone H140)

Innanfor sone for frisikt skal det vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan, jf. vegnormaler og veglova. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstillingsplass etc. som kjem i konflikt med frisikta.

5.2 Støysone (sone H210 og H220)

Til ein kvar tid gjeldande retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal nyttast. Dette gjeld og for anleggsfasen.

5.2.1 Raud støysone (H210)

Det er ikkje tillate med etablering av bygg med støyfølsame funksjonar innanfor sona.

5.2.2 Gul støysone (H220)

Dersom krav til støynivå ikkje vert oppfylt, må det synleggjerast og dokumenterast tiltak for å oppfylle krava i gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

5.3 Faresone, høgspenningsanlegg (sone H370)

- Høgspenningsanlegg gjeld høgspent luftlinje som tangerar deler av planområdet. Det er ei sikringssone på 16 m langs linja.
- Det kan ikkje etablerast bygg for varig opphald innanfor sona for høgspent luftlinje.
- Tiltak innanfor sona skal godkjennast av linjeeigar.

5.4 Faresone Ras- og skredfare (sone 310)

Innanfor omsynssona kan det ikkje gjennomførast tiltak før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak. Desse tiltaka må sikre at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med dei respektive sikkerheitsklassane i TEK17 er nådd.

- H310_1 er fareområde i sikkerheitsklasse S2, sannsyn for skred $\geq 1/1000$.
- H310_2 er fareområde i sikkerheitsklasse S3, sannsyn for skred $\geq 1/5000$.

5.5 Omsyn Bevaring naturmiljø (Sone H560)

- Omsynssona gjeld bevaring av to hole eiker og eit vill-epletre.
- Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme trea, eller framkalle fare for at det kan skje.

6 Føresegner til føresegnsområde (§ 12-7)

6.1 Mellombels byggje- og anleggsområde (#1)

- Føresegnsområde #1 kan nyttast som anlegg- og riggområde ved utbygging. Områda kan i anleggsfasen nyttast til midlertidig massehandtering, midlertidige brakkeriggar med

tilhøyrande køyre- parkeringsareal mens arbeida pågår, tekniske anlegg, omkøyringsvegar m.m. Område skal ferdigstillast med god tilpassing til kringliggande terreng.

- b. Etter avslutta anleggsperiode, og seinast eit år etter at byggetiltaket er ferdig, skal områda gjevast arealbruk i samsvar med arealformål i plankartet og føresegner. Områda skal setjast i stand i samsvar med arealformålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha.
- c. Føresegnområde #1 er gyldig i ein tidsavgrensa periode i inntil 10 år etter vedteken reguleringsplan.

6.2 Krav om nærmare undersøkingar, overvaking og klargjering av verknadar (#2)

Føresegnområde #2 er flomutsette område. Innanfor sona kan det ikkje gjennomførast tiltak innanfor tryggleiksklassane S2 og S3 før det er gjort risikoreduserande tiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK 17 er nådd. Det er tillate med tiltak som reduserer flomfaren.

6.3 Krav om detaljregulering (#3)

Føresegnområde #3 har krav om detaljregulering.

6.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (#4)

- a. Føresegnområde #4 er parkeringskjellar/anlegg under BS3 og o_SGG4.
- b. Parkeringsanlegget kan nyttast av BS1, BS2, BS3 og til innfartsparkering.
- c. Parkeringsanlegget kan byggast i den utstrekning som er naudsynt innanfor føresegnområdet.

6.5 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (#5). Vegareal ved fotballbanen

Føresegnområde #5 kan nyttast til veg og sideareal til veg, samt til midlertidig rigg- og anleggsområde, men må ikkje føre til varig reduksjon av idrettsanlegga.

7 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr.10)

For å oppfylle rekkefølgekrav kan ein inngå utbyggingsavtale med Alver kommune.

7.1 Før igangsettingsløyve for utbygging

Følgjande tiltak/utgreiing må settast i verk/gjennomførast før igangsettingsløyve kan gjevast:

Område	Tiltak
Alle formål	Fagkyndig geoteknisk vurdering og grunnundersøkingar i samsvar med krava i TEK 17 og plan- og bygningslova.
Alle formål	Vurdering av kapasitet på reinseanlegg og utsleppsløyve
Alle formål	Naturkartlegging av omsøkt areal Tiltaksplan for fjerning av framande arter
B4	Detaljert støyvurdering med skildring av naudsynte tiltak.
B7	Påvising av strømkabel
B8	Detaljert støyvurdering med skildring av naudsynte tiltak. Påvise vassleidning og overvassrør og spillvassrør
BS2	Eksisterande ladepunkt for el. bil må flyttast til BAA eller SP1-3

7.2 Før det vert gitt bruksløyve

Følgjande tiltak skal vere gjennomført/opparbeidd før bruksløyve vert gjeve:

Område	Tiltak
Alle formål for bustader (B1-B9 og BS1-BS3)	Felles og privat minste uteopphaldsareal, felles leikeplass og sykkelparkeringsplass.
B3	o_SKV6 med fortau. Vert utløyst ved søknad om nye bueiningar
B4	o_SKV6 , o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming av bustader og uteareal i B4, samt leikeplass f_BLK2 f_BKT2
B5	o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV8 og o_SKV9, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 Omlegging eller nedgraving av høgspent luftlinje f_BKT2
B6	o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 Omlegging eller nedgraving av høgspent luftlinje f_BKT2
B7	o_SKV2, o_SKV3, o_SKV6 , o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 f_BKT2
B8	o_SKV2, o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Områdeleikeplass internt i B8 som skal regulerast i detaljregulering for feltet
B9	o_SKV2, o_SKV6, o_SKV7, alle med fortau Sti gjennom B9 i samsvar med § 4.1.1 f) og som er illustrert i plankartet
BS1	o_SKV2, o_SKV5, o_SKV6, alle med fortau, o_ST1, o_BLK1, o_SGG3, o_SGG6, o_SPA1, o_SVG langs o_SPA2, o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1.
BS2	o_SKV2, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, alle med fortau, o_ST1, o_BLK1, o_SGG3, o_SGG5, o_SGG6, o_SPA1, o_SPA2, o_SVG langs o_SPA2, o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1.
BS3	o_SKV2, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, alle med fortau, o_ST1, o_BLK1, o_SGG3, o_SGG4, o_SGG5, o_SGG6, o_SPA1, o_SPA2, o_SPA3, o_SVG langs o_SPA2- o_SPA3
o_BU	o_SKV6 med fortau Parkeringsplassar iht. krava i §3.10, fortau frå o_SKV9 til inngangsdør på idrettshall, Sikring av Ras- og skredfareområdet H310-1
o_SKH1	o_SKV2, o_SKV5 med fortau, o_SGG1, o_SGG2 og o_SVG langs o_SPA2 og langs o_BAA
o_SKH4 og o_SKH5	o_SV5 og o_SGG7 Fortau langs o_SKH4 og o_SKH5
o_SPA2	o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1

7.3 Andre rekkefølgekrav

Det skal vera opparbeidd tilfredsstillande vegar/avkøyrslar til eigedommar der eksisterande tilkomst er regulert stengde, før eksisterande tilkomst vert stengd.

8 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

8.1.1 Rettleiande

- a. Tekniske planar (B-, C-, D-, F- teikningar), datert 03.06.19
- b. Illustrasjonsplan, datert 11.14.2019
- c. VA-rammeplan, datert 11.04.2019
- d. Skred- og ras vurdering, datert 11.04.2019
- e. Vurdering etter naturmangfaldslova, revidert 30.04.2019