

planID 4631 2016 0001
arkivID 15/2989

Ordfører



Alver kommune

Reguleringsplan (detalj)

Langeland B5, gnr./bnr. 324/7, 90, 147 m.fl.

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID

Datert: 28.05.2019, rev. 10.02.2021

1 Siktemålet med planen

Formålet med planen er å leggje til rette for nytt bustadfelt på Langeland med kombinasjon av einebustader, rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal. I tillegg vert det regulert ei tomt for næringsbygning/tenesteyting. For utfyllande opplysningar vert det vist til planomtalen sist revidert 10.02.2021.

2 Generelt

2.1 Det regulerde området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A2) datert 10.02.2021.

2.2 Situasjonsplan datert 10.12.2020 frå Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering.

2.3 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

2.3.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 nr 1): :

- Bustader frittliggjande småhus - BFS
- Bustader konsentrert småhus - BKS
- Bustader – blokker - BBB
- Energianlegg - BE
- Renovasjonsanlegg - BRE
- Uteopphaldsareal - BUT
- Leikeplass - BLK
- Næringsbygningar/Tenesteyting - BKB

2.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg - SV
- Køyreveg - SKV
- Fortau - SF
- Gangveg - SGG
- Annan veggrunn – grøntareal

2.3.3 Blågrønstruktur

- Blågrønstruktur – G
- Turveg - GTD

2.3.4 LNFR-areal

- Landbruk - L

3 Fellesføresegner for heile planområdet

3.1 Byggjegrenser

- 3.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet.
- 3.1.2 Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, terrenginngrep, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar, kan plasserast innanfor byggjeføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser, men må ikkje kome i konflikt med siktsonar for veg.
- 3.1.3 For delområde BKB er byggjegrensa mot søraust samanfallande med formålsgrensa, jf. og omsynssone bevaring naturmiljø H560.

3.2 Dokumentasjon til byggemelding (§ 12-7 nr. 12)

3.2.1 Utomhusplan

- a) Ved innsending av rammesøknad for bygningar skal det for den enkelte tomt leggjast ved utomhusplan for tomta.
- b) For BBB1 skal utomhusplanen og omfatte grønstruktur G2, kor det skal etablerast ein kanal for overvatn og flaumveg, jf. VA-rammeplanen.
- c) Ved innsending av rammesøknad for felles leike- og uteopphaldsareal skal det leggjast ved utomhusplan for leike- og uteopphaldsareala.
- d) Utomhusplanen skal gjere greie for avkøyrsl, parkeringsplassar, snumogelegheit, eksisterande og framtidig terreng, område for vegetasjon, eventuelle murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerde og handtering av vatn og avlaup i høve overordna VA-rammeplan. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnader. For leike- og uteopphaldsareala skal planen og vise leikeapparat og møblar. Planen skal vise at krav til universell utforming og krav til minste uteopphaldsareal (MUA) kan oppfyllest, der dette er eit krav.
- e) Ved innsending av byggemelding skal det føreligga dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Alver kommune for overtaking av VA-anlegg.

3.3 Krav til utforming

- 3.3.1 Alle nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvaliteter og god terrengtilpasning. Tekniske installasjonar som t.d. solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg m.m. skal integrerast i bygningar på ein arkitektonisk, heilskapleg måte.
- 3.3.2 Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast. Murar skal utførast i naturstein av god kvalitet der dette er mogeleg. Utforming av murar må avklarast og godkjennast i utomhusplan ved rammesøknad.
- 3.3.3 Terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Ferdigstilte område skal ha ei estetisk tiltalande form. Fyllingar skal dekkjast til med jord og tilplantast.

3.4 Universell utforming

- 3.4.1 Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av bustadene får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.
- 3.4.2 Ved detaljprosjektering av utomhusareal skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn så langt det er mogeleg. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan.

3.5 Massehandtering

- 3.5.1 Ved søknad om byggjeløyve skal det lagast plan for massehandtering, som redegjer for handtering av evt. overskotsmassar.

3.6 Vatn, avløp og overvasshandtering

- 3.6.1 VA-rammeplan datert 08.08.2017, rev. A 23.04.2019, rev. B 12.11.2020 frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.

3.7 Uteopphaldsareal (MUA)

- 3.7.1 Krav til privat og felles minste uteopphaldsareal (MUA):

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Minste uteopphaldsareal (MUA)	
			Privat (m ²)	Felles (m ²)
BFS1 – BFS6	Einebustad	Hovudeining bustad	200	3 sand-leikeplassar i f_BLK1 - f_BLK3 (á 150 m ²)
		Utleigeeining bustad < 60 m ²	50	
		Utleigeeining bustad > 60 m ²	200	
BKS	Rekkjehus	bustadeining	50	50 m ² pr. eining
BBB1 og BBB2	Blokk	bustadeining	10 ¹⁾	90 ²⁾ m ² pr. eining Tillegg: 1 sandleikeplass i BBB1 á 150 m ² 1 sandleikeplass i BBB2 á 150 m ²

¹⁾ Privat areal for blokk kan vere altan.

²⁾ Areal innanfor BBB-områda kan medreknast i tillegg til regulerte felles leike- og uteopphaldsareal.

3.8 Leikeareal

3.8.1 Sandleikeplass

- Sandleikeplass skal opparbeidast og utstyrast med bord/benkar og leikeapparat for småbarn. Arealet skal i hovudsak planerast flatt med permeabelt dekke. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og port.
- Sandleikeplassane skal ha universell tilrettelegging.
- Felles leikeplass f_BLK1 - f_BLK3 skal tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Innanfor BBB1 skal min. 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Innanfor BBB2 skal min. 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

3.8.2 Nærleikeplass

- a) Nærleikeplassen skal opparbeidast og utstyrast med bord/benkar og min. 2 leikeapparat for barn i alderen 5-13 år. Om lag 50 % av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke.
- b) Innanfor f_BUT2 og f_BUT3 skal delar av arealet tilretteleggjast som nærleikeplass.
- c) Minimum 50% av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

3.8.3 Naturleikeplass

Felles uteopphaldsareal f_BUT1 skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.

3.9 Parkering

3.9.1 Følgende parkeringsdekning skal leggjast til grunn for bil og sykkel:

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
BFS1 – BFS6	Einebustad	Hovudeining bustad	2	0
		Utleigeeining bustad	1	0
BKS	Rekkjehus	bustadeining	2	0
BBB1 og BBB2	Blokk	bustadeining	1,5*	0,5
BKB	Beverting/aktivitets- og konferansesenter	30 m ² BRA	1*	0,5

* For parkering i fellesanlegg, skal min. 5 % av plassane utformast og reserverast rørslehemma.

Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangadkomst til hovudadkomst og ein tilpassa trasé.

- 3.9.2 I BBB1 og BBB2 skal bustadparkering leggjast til parkeringskjellar innanfor delområdet. Gjesteparkering kan leggjast på bakkeplan.
- 3.9.3 Parkering for BKB skal løysast innanfor delområdet, i bygget og på bakkeplan. Det kan etablerast inntil 12 utvendige parkeringsplassar.
- 3.9.4 For BKS skal parkering skje i fellesanlegg på bakkeplan. Det kan etablerast carport/garasje. I tilknytting til tilkomstvegen og parkeringsplassen skal det etablerast ein snuhammar for personbil.
- 3.9.5 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- 3.9.6 Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkjørsler til offentlege vegar.

3.10 Energianlegg – (nettstasjon)

- 3.10.1 Område o_BE gjeld eksisterande nettstasjon.
- 3.10.2 Innanfor planområdet kan det etablerast ny nettstasjon i samarbeid med BKK. Nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant, utanfor frisktsonar, og ha nødvendig faresone - høgspant.

3.11 Rekkefølge

3.11.1 Før byggeløyve

a) Tiltak utanfor planområdet

1. Før det kan gjevast byggeløyve innanfor planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklende langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, jf. vedteke reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003.
2. Før det kan gjevast byggeløyve for bueiningane skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vere dokumentert.

b) Tiltak innanfor planområdet

1. Før det kan gjevast byggjeløyve må det foreligge ein avtale med Alver kommune om veg, vatn og avløp (VVA).
2. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet, må det liggje føre godkjente detaljerte planar for:
 - Teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, inkl. gangveggar og fortau
 - Massehandtering
 - Gatelys
 - VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvasssystem samt uttak for brannsløkking.
 - Omlegging/ nedgraving av høgspenkabel/ luftlinje.

3.11.2 Før igangsetjingsløyve

- a) Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB1 – BBB2, og næringsbygning/tenesteyting i BKB, må følgjande vere til stades:
 - 1. Veg o_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF7 må vere utbetra i samsvar med regulerte breidder.
- b) Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB2, må følgjande vere til stades:
 - 1. Køyreveg o_SKV2 med tilhøyrande fortau o_SF3 - o_SF6 og vegane f_SV1 – f_SV4 må vere ferdig bygd.
 - 2. Trasé for høgspenlinje må vere lagt i kabel i bakken i samavar med godkjent teknisk plan, jf. bestemmelsesområde #.
 - 3. Sti til Storeknappen skal koplast til grønstruktur (G1) og interne vegar i planområdet.
- c) Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6 og BKS, må følgjande vere til stades:
 - 1. Leikeplassane f_BLK1 – f_BLK3 og skal vere ferdig planert.
 - 2. Renovasjonsanlegg f_BRE2 skal vere ferdig bygd.

3.11.3 Før bygningar blir teken i bruk

- a) Følgjande må vere utført før nye bygningar i BFS1 – BFS6 blir tekne i bruk:
 - 1. Felles leikeplass f_BLK1 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS1 og BFS2 blir tekne i bruk.
 - 2. Felles leikeplass f_BLK2 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS5 og BFS6 blir tekne i bruk.
 - 3. Felles leikeplass f_BLK3 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS3 og BFS4 blir tekne i bruk.
 - 4. Snarveg SGG skal vere etablert før bustadene i BFS5 og BFS6 blir tekne i bruk.
- b) Følgjande må vere utført før nye bygningar i BKS blir tekne i bruk:
 - 1. Felles leike- og uteopphaldsareal innanfor BKS skal vere ferdig tilrettelagt med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BKS blir tekne i bruk.
- c) Følgjande må vere utført før nye bygningar i BBB1 blir tekne i bruk:
 - 1. Felles uteopphaldsareal med sandleikeplass og nærleikeplass innanfor f_BUT3 og BBB1 skal vere ferdig tilrettelagt med gjerde, leikeapparat og møblar.
 - 2. Renovasjonsanlegg f_BRE1 skal vere etablert før nye bygningar i BBB1 blir tekne i bruk.

- d) Følgjande må vere utført før nye bygningar i BBB2 blir tekne i bruk:
1. Felles uteopphaldsareal med sandleikeplass og nærleikeplass innanfor f_BUT2 og BBB2 skal vere ferdig tilrettelagt med gjerde, leikeapparat og møblar.
 2. Renovasjonsanlegg f_BRE3 skal vere etablert før ny bygning i BBB2 blir teken i bruk.
- e) Følgjande må vere utført før ny bygning i BKB blir teken i bruk:
1. Veg SKV3 med fortau SF8 må vere ferdig opparbeidd.
 2. Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vere ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan.

4 Eigarform

4.1 Felles eigarform

Arealformål med prefiks *f* foran feltnamn skal ha felles eigarform for følgjande eigedomar:

4.1.1 Leike- og uteopphaldsareal

- a) f_BLK1 - f_BLK3 og f_BUT1 og f_BUT2 er felles for bustadene i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2.
- b) f_BUT3 er felles for bustadene i BBB1.

4.1.2 Samferdselsanlegg

- a) f_SV1-f_SV5 med tilhøyrande annan veggrunn - grøntareal, er felles for dei eigedomane som har sin tilkomst frå dei respektive vegane.
- b) f_SGG er felles for bustadene i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2.

4.1.3 Renovasjonsanlegg

- a) f_BRE1 er felles for bueiningar i BBB1.
- b) f_BRE2 er felles for bueiningar i BFS1-BFS6 og BKS.
- c) f_BRE3 er felles for bueiningar i BBB2.

4.2 Offentlege eigarform

- 4.2.1 Arealformål med prefiks *o* foran feltnamn, skal ha offentlig eigarform.

4.3 Privat eigarform

- 4.3.1 Areal utan prefiks foran feltnamn, skal ha privat eigarform.

5 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1 Bustader – frittliggjande småhus (BFS)

5.1.1 Innanfor område BFS1-BFS6 kan det først opp einebustader med mogelegheit for utleigeeining.

5.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet og i tabellane under:

a) Maksimal utnyttingsgrad:

Arealformål	Område	Maksimal utnytting % BYA
Bustader – Frittliggjande småhus	BFS1	20 %
	BFS2	25 %
	BFS3	30 %
	BFS4	25 %
	BFS5	25 %
	BFS6	25 %
	BFS7	*

* Delområde BFS7 er tilleggsareal til gnr/bnr 324/108 og 324/109 i gjeldande reguleringsplan for Langeland (PlanID: 1256_20031126).

b) Maksimal byggjehøgde:

Arealformål	Område	Tomt/delområde	Maks kote byggjehøgde (moh.)
Bustader – Frittliggjande småhus	BFS1	1	71,0
		2	73,0
	BFS2	3	73,0
		4	76,5
		5	78,0
		6	80,5
		7	80,0
	BFS3	8	83,5
		9	88,0
	BFS4	10	86,0
		11	86,0
		12	87,0
		13	85,0
	BFS5	14	82,0
		15	78,0
	BFS6	16	82,0

5.2 Bustader - konsentrerte småhus (BKS)

- 5.2.1 Innanfor område **BKS** kan det først opp rekkjehus for inntil 3 bueiningar.
- 5.2.2 Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 30 % og maksimal byggjehøgde er kote 77,0 moh. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.

5.3 Bustader – blokker (BBB)

5.3.1 BBB1

- a) Innanfor område **BBB1** kan det først opp blokker for inntil 26 bueiningar.
- b) Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 45 % og maksimal byggjehøgde er kote 91,0 moh og fire bustadetasjar. Byggjehøgda skal variere og min. 25 % av BYA skal ha maks tre bustadetasjar. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.

5.3.2 BBB2

- a) Innanfor område **BBB2** kan det først opp blokker for inntil 12 bueiningar.
- b) Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 45 % og maksimal byggjehøgde er kote 100,5 moh og fire bustadetasjar. Byggjehøgda skal variere og min. 25 % av BYA skal ha maks tre bustadetasjar. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.

5.4 Næringsbygninger/Tenesteyting (BKB)

- 5.4.1 Innanfor område **BKB** kan det etablerast bevertning, aktivitets- og konferansesenter med tilhøyrande anlegg.
- 5.4.2 Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 40 % og maksimal byggjehøgde er kote 56,0 moh. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.

5.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 5.5.1 Område **BRE1 – BRE3** skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad. Det skal vurderast nedgravd avfallsløysing.

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

5.6.1 **Veg, køyreveg, fortau, gangveg**

- § 5.6.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget.
- § 5.6.1.2 Vegane o_SKV1 og o_SKV2 skal dimensjonerast for lastebil og krysset o_SKV2 / f_SV4 skal dimensjonerast for at lastebil kan snu.

5.6.2 **Køyreveg, SKV**

- § 5.6.2.1 Køyreveg SKV skal asfalterast.
- § 5.6.2.2 Køyreveg o_SKV1 skal opparbeidast med breidde 6 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg. Vegen skal tilpassast mot eksisterande veg i nord.
- § 5.6.2.3 Køyreveg o_SKV2 skal opparbeidast med breidde 4,75 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg.

- § 5.6.2.4 o_SKV1 og nedre del av o_SVK2 skal ha kantstein på begge sidar av vegen grunna funksjon som flaumveg, jf. VA-rammeplanen.
- § 5.6.2.5 Køyreveg SKV3 skal opparbeidast med breidde 5 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg. Langs SKV3 skal det vera veglys.

5.6.3 Veg, SV

- § 5.6.3.1 Veg SV skal asfalterast
- § 5.6.3.2 Veg f_SV1 – f_SV3 og f_SV5 skal opparbeidast med breidde 4 meter inkl. skuldrer.
- § 5.6.3.3 Veg f_SV4 skal opparbeidast med breidde 5 meter inkl. skuldrer.

5.6.4 Fortau, SF

- § 5.6.4.1 Fortau SF skal asfalterast.
- § 5.6.4.2 Fortau skal opparbeidast med breidde 2,5 m inkl. skulder.

5.6.5 Gangveg, f_SGG

- Gangveg f_SGG er snarveg utan krav om universell utforming. Gangveg skal opparbeidast med breidde 2,0 m.

5.6.6 Annan veggrunn grøntareal

- Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, rekkverk, og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.
- Grøntareala skal såast eller plantast til slik det høver best for å skape eit tiltalande resultat.

5.7 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- 5.7.1 Terreng og vegetasjon innanfor felta G/o_G skal i størst mogleg grad takast vare på eller opparbeidast som natur eller parkområde.
- 5.7.2 G1 kan opparbeidast som landbruksveg.
- 5.7.3 Innanfor G2 er det tillate å etablere open kanal for overvatn og flaumveg, jf. VA-rammeplanen. Området skal istandsetjast som grønstruktur etter ferdigstilt kanal, i samsvar med utomhusplan for BBB1.

5.8 Landbruks-, natur- og friluftsmål – L1 og L2 (§ 12-5 nr. 5)

- 5.8.1 Innanfor formål tillatast skjeringar og fyllingar knytt til veg/ fortau. Areal skal i størst mogleg grad tilbakeførast.
- 5.8.2 Det er tillate å leggje til rette med enkle stiar og enkle tiltak for rekreasjon innafor areala som er avsett til LNF.

6 Omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

6.1.1 Sikringssone - frisikt H140

I frisiktsonene skal det til ein kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøtande vegers plan.

6.1.2 Faresone – høgspenningsanlegg H370

I faresonene skal det ikkje anleggast nye tiltak som fører til lengre tids opphald av personar.

6.2 Omsynssoner (§ 11-8c)

6.2.1 Bevaring naturmiljø – H560

Innanfor omsynssone H560 skal bekken haldast open, med naturleg eller parkmessig vegetasjon rundt. Ved bygging i område BKB, må det takast omsyn til bekken. Tverrsnittet på bekken må behaldast i same storleik for ikkje å minske kapasiteten, jf. VA-rammeplanen.

7 Føresegnområde

7.1 Føresegnområde # – høgspenning

7.1.1 Høgspenninglinje innanfor føresegnområde #, skal leggjast i bakken.