



ALVER
KOMMUNE



ALVER

KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Holme bustadområde, 1256 2016 0007

Gnr. 310 bnr. 39 m.fl.

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

Datert 07.11.2023

Utval	Sak	Dato	Vedtakstype	ArkivID





§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 03.07.2023.
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Frittliggande småhusbebyggelse (1111)
 - b) Øvrig kommunalteknisk anlegg (1560)
 - c) Leikeplass (1610)
 - d) Forretning/kontor (1810)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Veg (2010)
 - b) Køyreveg (2011)
 - c) Fortau (2012)
 - d) Anna veggrunn – grøntareal (2019)
 - e) Parkering (2080)
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
 - a) Naturområde – grønstruktur (3020)
 - b) Vegetasjonsskjerm (3060)
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Frisiktsone (H140)
 - b) Gul støysone (H220)

§ 2 Siktemålet med planen

Planen tek sikte på å leggje til rette for eit nytt og attraktivt bustadområde med infrastruktur, grøntareal og leikeplassar tilknytta området.

Bustadane skal ha ei tiltalande utforming med eit moderne uttrykk. Planen skal leggje vekt på god terrengtilpassing, samt ta omsyn til klima og miljø.



§ 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) Murar høgare enn to meter skal terrasserast og tilplantast med stadeigen vegetasjon.
- c) Ved fortetting innafor og/eller i nærleiken av eksisterande bustad- og næringsområde, skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/mønehøgder.
- d) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- e) Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadane. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

§ 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 grunngjeving basert på lokale kvalitetar t.d. akebakke.
- b) Areal skal ha trafikk sikker 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. 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.

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

- a) Gang-/sykkelvegar 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.
- b) Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet
- b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.
- c) Det er ein 5 meters byggegrense rundt nettstasjonar. Nettstasjonar skal plasserast minimum tre meter frå vegkant og utanfor vegens frisktsoner.
- d) Byggegrensa mot fylkesvegen er 15 meter, målt frå vegens senterlinje.



§ 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 3.6 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

Avfallshandtering skal skje i samsvar med godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP). RTP for planområdet skal godkjennast av NGIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. RTP kan justerast i byggesak.

§ 3.7 Utfyllande planar/dokumentasjon

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

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **23.10.23** 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 flomveggar.

- I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett.
- Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøingsmagasin.
- Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- Før byggeløyve til bustadbygging vart gitt, skal det vere inngått ein eigen avtale med Alver kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- 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.
- Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.
- Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatt skal vera ein del av VA-rammeplanen.

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

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

- Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

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

§ 3.7.3 Utomhusplan (§ 12-7 nr.4 og 12)

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan, i målestokk 1:200 og skal minimum vise: Reguleringsgrensar, eksisterande og planlagt terreng,



felles eller privat hentestad for renovasjon, stiar/gangvegar mellom felta, fellesareal og leikeareal, inkl. evt. støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støyttiltak.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå § 6.1 a) og 6.3 c)

§ 4 Føresegn til arealformål

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

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

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og største byggehøgde (kote) er vist på plankartet. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming. Parkeringskjellar reknast ikkje med der denne i heilskap er bygd inn i terrenget.
- b) På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustadar, eller fleirmannsbustader, med opp til fire bueiningar. Følgande bustadtypar kan etablerast innafør byggeområda:

Byggjeområde	Bustadtype	Maks antal bueiningar per felt
BFS1	Eksisterande einebustad	1
BFS2	1 x tomannsbustad	2
BFS3	2 x firemannsbustad	8
BFS4	Eksisterande einebustad	1
BFS5	1 x tomannsbustad	2
BFS6	2 x firemannsbustad	8

- c) For frittliggjande bustader innafør planområdet er største mønehøgde 9 meter og største gesimshøgde 8 meter. Maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- d) Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² per bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet min. 50 m². Privat uteopphaldsareal skal ligge i direkte tilknyting til bueiningane.
- e) Firemannsbustadane skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m² per bueining, og felles leikeareal MUA = min. 50 m² per bueining. Privat uteopphaldsareal skal ligge i direkte tilknyting til bueiningane.
- f) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per bueining.
- g) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- h) Bueiningane i første etasje av firemannsbustadane innafør BFS3 og BFS6, og tomannsbustaden innafør BFS5, skal utformast slik at dei oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- i) Bygningar i byggjeområde BFS2 skal oppførst med saltak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.



- j) Bygningar i byggjeområde BFS3, 5 og 6 skal oppførast med pulttak eller flatt tak, takhellinga på bygga skal følga hellinga på terrenget.
- k) Naudsynte inngrep i forbindelse med opparbeiding av vegar i tråd med vegteikningar kan tillatast innafor føremålet. Grøftar, fyllingar og jordskjeringar skal opparbeidast som grøntareal.

§ 4.1.2 Forretning/Kontor (BKB) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5, og 7)

- a) BKB1 er området avsatt til kombinert formål med forretning og kontor
- b) Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist i plankartet
- c) For felt BKB er det krav til minimum 1 parkeringsplass for bil per 40m² BRA forretning/kontor.
- d) For felt BKB er det krav til minimum 0,2 parkeringsplassar for sykkel per 40m² BRA forretning/kontor.

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

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering.
- b) Renovasjonsanlegget skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst og snumogleigheitar til område.
- c) Renovasjonsløysinga skal utformast i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-12 (2) og krava til universell utforming.

§ 4.1.4 Leikeplass (BLK) (§ 12-7 nr. 4)

- a) f_BLK skal nyttast til leik og fritidsaktivitetar. Leikeplassane skal opparbeidast med min. 3 leikeapparat, sandkasse, bord, benkar og beplantning. F_BLK1 skal i tillegg opparbeidast med balleik for større born.
- b) Leikeplassane skal vere skjerma frå køyreveg. Ved f_BLK1 skal det settast opp gjerde mot køyreveg f_SKV2 og offentlig veg o_SKV1.
- c) Leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med kvalitetskrava i planføresegna for Meland kommune, § 1.6.12. f_BLK1 skal følgje krava for nærleikeplass medan f_BLK2 skal følgje krava for sandleikeplass.
- d) 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.
- e) Leikeplassane skal opparbeidast med variasjon for barn i ulike aldersgrupper.
- f) Naudsynte inngrep i forbindelse med opparbeiding av vegar i tråd med vegteikningar kan tillatast innafor føremålet. Grøftar, fyllingar og jordskjeringar skal opparbeidast som grøntareal.

§ 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. Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein kvar tid gjeldande handbok R700. Handbok N200 er til ein kvar tid gjeldande for vegbygging.



§ 4.2.2 Veg (SV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Veg (tilkomstst vegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk vegplan. Teknisk vegplan følger som vedlegg til reguleringsplanen, og er datert **03.07.2023** (C-teikning) og **03.07.2023** (D-teikning). Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Vegane skal asfalterast.

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

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk vegplan. Teknisk vegplan følger som vedlegg til reguleringsplanen, og er datert **03.07.2023** (C-teikning) og **03.07.2023** (D-teikning).
- b) Parkering er kun tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- c) Vegane skal asfalterast.

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

- a) Fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk vegplan. Teknisk vegplan følger som vedlegg til reguleringsplanen, og er datert **03.07.2023** (C-teikning) og **03.07.2023** (D-teikning).
- b) Fortaua skal asfalterast.

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

- a) 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.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon.
- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- d) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentlig.

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

- a) f_SPA1 er felles parkeringsplass bustader innafor BFS1 og BFS2.
- b) f_SPA2 er felles parkeringsplass for bustader innafor BFS3. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma.
- c) f_SPA3 er felles parkeringsplass for bustader innafor BFS5 og BFS6. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma.
- d) Parkeringsplassane skal løysast som følgjer:

Delfelt	På eige grunn	F_SPA1	F_SPA2	F_SPA3	Totalt per delfelt
BFS1	-	2	-	-	2
BFS2	-	4	-	-	4
BFS3	-	-	16	-	16
BFS4	2	-	-	-	2
BFS5	-	-	-	4	4
BFS6	-	-	-	16	16
Totalt	2	6	16	20	

- e) Naudsynte murar for opparbeiding av parkeringsareal kan plasserast i formålsgrensa.



§ 4.3 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Fellesføresegner for friområdene (GV og GN). (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda er opne for allmenn rekreasjon.
- 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) Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.
- e) Veganlegg som kryssar friområde skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- f) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.
- g) Stiar skal vera min 1,5m bred, ha fast dekke med grus eller treverk, vera tilpassa terreng og ikkje til hinder for naturlege vassveggar.
- h) Ved behov kan det etablerast nettstasjon innafor området som er sett av til grønstruktur.
- i) Naudsynte inngrep i forbindelse med opparbeiding av vegar i tråd med vegteikningar kan tillatast innafor føremålet. Grøftar, fyllingar og jordskjeringar skal opparbeidast som grøntareal.

§ 4.3.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Innafor området som er sett av til vegetasjonsskjerm skal naturleg terreng og vegetasjon bevarast.

§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 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) 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 og tre.

§ 5.1.2 Støysone – gul støysone – H220 (11-8 a)

- a) I gul støysone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442. *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* skal leggjast til grunn ved handsaming av byggesaker innafor sona.

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

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.
- b) Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak under marin grense, skal reell fare for områdeskred av kvikkleire avklarast. Det skal utarbeidast ein rapport i tråd med NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».



§ 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 bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- c) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
- d) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye tiltak innafor planområdet skal avkjørsel til fylkesvegen skal vere opparbeida med utforming som vist i teknisk vegplan.

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

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- b) Før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet, skal det føreligge bruksløyve felles køyreveg med tilhøyrande fortau, og felles veg. Dette tillatast stegvis ved utbygging. Følgjande vegar skal opparbeidast og ha midlertidig bruksløyve før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande bustadfelt:
 - F_SKV2 - BFS2-3 & BFS5-6
 - F_SF5 - BFS2-3 & BFS5-6
 - F_SF6 - BFS3 & BFS5-6
 - F_SV1 - BFS2
 - F_SV2 - BFS2
 - F_SV3 - BFS2-3 & BFS5-6
- c) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- d) Følgande skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande felt:
 - F_BLK1 - BFS5 & BFS6
 - F_BLK2 - BFS2 & BFS3
 - F_SPA1 - BFS2
 - F_SPA2 - BFS3
 - F_SPA3 - BFS5 & BFS6
 - F_BKT - BFS2-3 & BFS5-6
- e) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.

§ 7 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

§ 7.1 Bindande

- Plankart. Datert **03.07.2023**.
- Plan- og profilteikning. Veg f_SKV2. Teikningsnr.: 069019197C01. Revisjon/dato: **B/03.07.2023**



- Plan- og profildeikning. Veg f_{SV1}, f_{SV2} og f_{SV3}. Teikningsnr.: 069019197D01. Revisjon/dato: **B/03.07.2023**

§ 7.2 Retningsgjevande

- VA-rammeplan. VA-rammeplan for g₃₁₀ B 39, 68 og 29, omfattar også 310/92 REV: B Med vedlegg. Datert: **23.10.23**.
- Illustrasjonsplan. Teikningsnr.: 069019197A01. Revisjon/dato: **B/07.11.2023**

FORSLAG