



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Kvassnesbakken, Knarvik
Nasjonalt arealplan-ID 1263-201904
Gnr. 188 bnr. 701 m.fl.

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

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 15.07.2020.
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustader – blokk (1113)
 - b) Energianlegg (1510)
 - c) Renovasjonsanlegg (1550)
 - d) Uteopphaldsareal (1600)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Veg (2010)
 - b) Fortau (2012)
 - c) Gatetun (2014)

3. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Frisikt (140)

§ 2 Siktemålet med planen

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



§ 3 Fellestøseegner for heile planområdet

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

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

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

- a) Energiløysingar for bustadane i planen skal veljast ut i frå miljømessige, energimessige og samfunnsøkonomiske synspunkt.

§ 3.3 Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)

- a) Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal i hovudsak ikkje reknast inn i uteopphaldsareal, med mindre det ligg føre særleg grunngeving basert på lokale kvalitetar t.d. akebakke.
- b) Areal skal ha trafikkisikker 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.

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

- a) Det skal leggast til rette slik at minst 85 % av leilegheitene oppfyller krava til tilgjengeleg buening.
- b) 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.
- c) 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.

§ 3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet

§ 3.6 Nettstasjonar (§ 12-7 nr. 1 og 2)

- a) Nettstasjonar kan oppførast i område avsett til busetnad og anlegg og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for frisikt til veg.
- c) Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.



- d) Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- e) Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- f) Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15m², og kan etablerast i egne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.7 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

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

§ 3.8 Ufyllande planar/dokumentasjon

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

For alle tiltak innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 08.07.2020 leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flaumvegar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin.
- c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA-avdelinga i Alver kommune.
- d) Før byggeløype til bustadbygging vart gitt, skal det vere inngått ein eigen avtale med Alver kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- e) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- f) Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape eit best mogleg bumiljø. Estetisk gode løysingar med akseptabel vasskvalitet som også er driftsmessig forsvarlege er ei føresetnad i denne vurderinga.
- g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.
- h) Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn skal vera ein del av VA-rammeplanen.

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

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

- a) Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

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

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

For alle bustader 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, fellesareal og leikeareal, støttemurar, VA-



anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyning med siktlinje, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støytaktak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) GP skal vere minst 15.

§ 4 Føresegn til arealformål

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

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

- a) Maksimal utnyttingsgrad er $BRA=5000 \text{ m}^2$ og vist på plankartet.
- b) På areala kan det etablerast bustader i blokk.
- c) Det kan etablerast maksimalt 35 bueiningar. Minst 50 % av einingane skal være større enn 80 m^2 . Maks 10 % av einingane kan vere mindre enn 50 m^2 .
- d) Det skal etablerast privat uteopphaldsareal $MUA=\text{min. } 7 \text{ m}^2$ per bueining.
- e) Det skal etablerast felles uteopphaldsareal $MUA=\text{min. } 25 \text{ m}^2$ per bueining. Inntil 3 m^2 per eining kan etablerast på tak.
- f) Største møne- og gesimshøgde regulert med koter ($MH=k+m,m$ og $GH=k+m,m$) og synt i plankartet.
- g) Det skal det opparbeidast 1 bilparkeringsplass per per 100 m^2 BRA bustad i parkeringsgarasje under bakken
- h) Det skal tilretteleggast for minimum 2 sykkelparkeringsplassar per 100 m^2 BRA bustad.



- i) Bygningar skal oppførast med saltak på minst 50 % av takflata. Møneretning er regulert i plankart.
- j) Det skal nyttast materialar av høg kvalitet med god varigheit.

§ 4.1.2 Energianlegg (BE) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- a) Areala skal nyttast til nettstasjon.

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

- b) Areala skal nyttast til avfallshandtering.
- c) Renovasjonsanlegget skal planerast og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snumogleigheit til område.
- d) Faste konstruksjonar som til dømes bosshus og postkassstativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinje eller langs veg.

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

- a) Areala BUT1-3 skal nyttast til felles uteopphaldsareal.
- b) Det skal opparbeidast eit areal på 150 m² som skal tilretteleggast som nærleikeplass med leikeapparat i BUT2.
- c) Areala skal utformast med materialar av høg kvalitet med god varigheit.

§ 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.

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

- a) Veg skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Skal ha fast køyresterk dekke.

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

- a) Fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal ha fast køyresterk dekke.
- c) Avkøyrsløp til SGT skal utformast med nedsenka kantstein.

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

- a) Gatetun skal opparbeidast med utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal ha fast køyresterk dekke.
- c) Det skal sikrast oppstillingsplass for renovasjonskøyretøy på arealet.
- d) Det skal tilretteleggast for fleirbruk og opphald når areala ikkje vert nytta av renovasjonskøyretøy.



§ 4.2.6 Avkørselspilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkørselspilar gitt i plankartet er juridisk bindande for avkørslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

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

- a) Alle bilparkeringsplassar innanfor planområdet skal vera opparbeidd med ladestasjon.
- b) Minst 5 % av bilparkeringsplassane skal dimensjonert for rørslehemma.
- c) Minst 50 % av sykkelparkeringsplassane skal etablerast innandørs. Eventuelle sykkelparkeringsplassar utandørs skal etablerast under tak. Areal skal vere lett tilgjengelege frå offentleg gate.

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

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

§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)

- a) Frisiktsonene kjem fram 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 sone - H220 (§ 11-8 a)

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

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

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) For BBB kan det ikkje gjevast rammeløyve for tiltak før følgjande felt i områdeplan Knarvik sentrum (Plan-ID 1263-201002) er sikra opparbeidd:
 1. Køyreveg o_SKV2, o_SKV3, o_SKV8 og o_SKV13.
 2. Torg o_ST2 og o_ST3
 3. Grøntanlegg o_GF4 og o_GF6
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve. I utomhusplanen skal det innarbeidast dokumentasjon for at minstekrava til GOF og GP er oppfylt.

§ 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.



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

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for BBB før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til eigedommen.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstillt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- c) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- d) Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for BBB, må følgjande felt vere ferdigstillt: BRE, BUT1-3, SV, o_SF1-2 og SGT.
- e) Før det ikkje gjevast bruksløyve/ferdigattest for BBB, må følgjande felt i områdeplan Knarvik sentrum (Plan-ID 1263-201002) vere ferdigstillt:
 - a. Køyreveg o_SKV4A og o_SKV6.
 - b. Køyreveg o_SKV13 og o_SKV14 (gjeld dei delane som går langs BBB2).