

Alver kommune

## Detaljregulering for Manger sentrum aust

Plan ID: 2018000300

Føresegner

### § 1 REGULERINGSFORMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er synt i plankart dagsett 24.01.2019, sist revidert 03.11.2020. Målestokk 1:1000 i arkformat A1.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

#### BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Bustader (B)
- Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- Anna offentleg eller privat tenesteyting (BAT)
- Næringsbygningar (BN)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Leskur/plattformtak (SP)
- Kollektivhaldeplass (SKH)

#### GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Friområde (GF)

#### LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 5)

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

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

OMSYNSSONER (PBL. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Annan fare (H390)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSEOMRÅDER (PLB. § 12-7)

- Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (#1)

**§ 2 FELLESFØRESEGNER**

- § 2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som fell inn under Kulturminnelova §§ 3, 4 og 14, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- § 2.2 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggjegrunn og tilstøytande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.
- § 2.3 Prinsippa for universell tilkomst skal leggjast til grunn så langt det lar seg gjera ved vidare detaljering av bygningar og anlegg, samt ved opparbeiding av tilkomst til bygningar.
- § 2.4 Skråningar og skjeringar skal ha naturleg re-vegetasjon. Vegetasjon i ubygde område skal i størst mogleg grad takast vare på slik som den er i dag. Området kan skjøttast.
- § 2.5 I samband med søknad om tiltak etter plan- og bygningslova for BN1-4, BKB2, BAT, BRE og BOP skal det for kvart område utarbeidast ein situasjonsplan/utomhusplan som syner tilkomst, parkeringsløyisingar, løysingar for intern bil- og fotgjengartrafikk, renovasjon, plassering av bygg og anlegg. Byggjehøgde skal vera angitt på alle bygg. Situasjonsplan/utomhusplan skal òg syne korleis ubygde delar av tomta skal planerast og nyttast. Situasjonsplan/utomhusplan skal vidare vise ev. murar/skjeringar/trappar/gjerder og tilplanting og grøntområde. I søknaden skal det også utarbeidast teikning av terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng.
- § 2.6 Det skal utarbeidast plan for massehandsaming for kvart område/tomter som ikkje er bygd ut i dag. Denne planen skal syne disponering av stadeigne massar og trong for tilførte graderte massar. Denne planen skal leggjast ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova for det aktuelle området.
- § 2.7 Matjord som eventuelt vert overflødig som følgje av tiltak, skal sikrast ei forsvarleg gjenbruk, primært til jordbruksføremål i nærområdet.
- § 2.8 Grenseverdiar for støy frå bygg- og anleggsverksemd i kapittel 4 i Klima- og miljødirektoratet sine retningslinjer T-1442/2016 gjeld for planen, med følgjande tillegg: Støygrensene omfattar òg trafikk i samband med byggje- og anleggsperioden.
- § 2.9 Alle søknadspliktige bygg og konstruksjonar skal plasserast innanfor byggjegranser vist på plankartet. Der byggjegransa ikkje er synleg, går den i føremålsgrensa. Tekniske anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje byggast over med anlegg og bygningar som gjer vedlikehald og liknande vanskeleg.

Generell byggjegrænse mot Fv. 525 (SV) er 20 meter frå senterlinje i veg.

- § 2.10 **Unntak for byggjegrænse:** Sikringstiltak av bekken samt skråningar, fyllingar, skjeringar og murar knytt til køyreveggar (SKV) kan etablerast uavhengig av regulerte byggjegrænser, så lenge ein ikkje kjem i konflikt med frisiktsoner.
- § 2.11 Utnyttingsgradar går fram av plankartet.

### § 3 REKKJEFØLGJEKRAV

- § 3.1 Teknisk vegplan for nytt fortau, busshaldeplass langs Fv. 525 (SV), skal godkjennast av veigar før bygging. Før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggeplan vera godkjent av rett vegmynde/veigar, og det må vera inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegmynde/veigar og tiltakshavar.
- § 3.2 Før det kan gjevast igongsettingsløyve til nye tiltak i BAT, BOP, BRE, BKB2 og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering og sløkkjevatn, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar.
- § 3.3 Før det kan gjevast igongsettingsløyve for nye tiltak i BAT, BRE, BKB2 og BN2-4, må kryss mellom SKV2 og SV, kommunal veg i SKV2, samt fortau i SF4 og SF6, vera opparbeidd i samsvar med planen, og godkjennast av veigar. For BN2 og BKB2 må òg høvesvis SKV8 og SKV9 vera opparbeidd i samsvar med plan, og godkjennast av veigar.

### § 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

#### § 4.1 BUSTADER (B)

- § 4.1.1 I området kan det oppførast einbustader med ev. sokkelleilegheit og garasje.
- § 4.1.2 Maksimal byggjehøgde er 8,0 meter gesimshøgde og 9,0 meter mønehøgde.
- § 4.1.3 Planering for bygg skal vera maks +/-1,0 meter over/under tilkomstveg.
- § 4.1.4 Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).
- § 4.1.5 Tilkomst til B2 skal gå gjennom næringsområde BN1.
- § 4.1.6 Tilkomst til B1 kan etablerast frå SKV5.

#### § 4.2 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BOP)

- § 4.2.1 Innanfor BOP kan det etablerast bygningar for helse- og sosialtenester i kommunal eller regional regi, inkludert barnehage, leikeplass, busenter/pleieheim, kontor m.m. Eigarform er offentleg.

- § 4.2.2 Maksimal gesimshøgd er 8,0 meter og maks mønehøgd er 13,0 meter. Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming). Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.
- § 4.2.3 Alle søknadspliktige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,5 meter over/under planert nivå til eksisterande bygg innanfor føremålet.
- § 4.2.4 Det skal etablerast minst 1 p-plass per 5 born i barnehage, og maks 1 p-plass per 3 born. Minimum 5% av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma.
- § 4.2.5 Det skal etablerast minst 1 p-plass per 50 m<sup>2</sup> BRA offentlege bygningar, og maks 1 plass per 20 m<sup>2</sup> BRA. Krav til parkering kan fråvikast dersom det vert lagt fram ein parkeringsanalyse som etter kommunen sitt skjønn dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising som ein del av søknad om tiltak etter plan- og bygningslova.
- § 4.2.6 Sykkelparkering skal etablerast ved alle offentlege bygg. Minimum 5 stk. tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.
- § 4.2.7 Området mot bekken (V1) skal sikrast med gjerde.
- § 4.2.8 Leikeplass, ballplass o.l. som ligg inntil køyreveg og/eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot køyrearealet.

#### § 4.3 ANNA OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BAT)

- § 4.3.1 Innanfor BAT kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting, parkering, tilhøyrande lager, garasje, verkstad og tilkomstveg. I området kan det etablerast brannstasjon med naudsynte fasilitetar. Landingsplass for helikopter tilknytt brann- og helsetenester kan òg etablerast innanfor føremålet. Eigarform er offentleg.
- § 4.3.2 Maksimal mønehøgd er 11,5 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgd.
- § 4.3.3 Alle søknadspliktige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.
- § 4.3.4 Det må etablerast naudsynte parkeringsplassar. Plassering og tal må avklarast i byggesak.
- § 4.3.5 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

#### § 4.4 NÆRINGSBYGNINGAR (BN)

- § 4.4.1 I BN2, BN3 og BN4 vert det opna for næringsverksemd som lager og industri/service, med tilhøyrande kontor, parkering og køyreveggar. Næringsverksemdene skal vera av slik karakter at det ikkje oppstår, eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.
- § 4.4.2 Innanfor BN1 kan det etablerast bensinstasjon, vaskehall, verkstad og servicehall, samt parkeringsareal tilknytt desse.

- § 4.4.3 Det skal etablerast minimum 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA næringsbygningar, og maksimalt 1 p-plass per 50 m<sup>2</sup> BRA. Krav til parkering kan fråvikast dersom det vert lagt fram ei parkeringsanalyse som etter kommunen sitt skjønn dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising som ein del av søknad om tiltak etter plan- og bygningslova.
- § 4.4.4 I BN2, BN3 og BN4 er maksimal mønehøgde 15,0 meter. I BN1 er maksimal mønehøgde 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.
- § 4.4.5 I BN1 er det ikkje tillate å gjerda inn tomtene.
- § 4.4.6 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.
- § 4.4.7 Terrenghøgder høgare eller lik 2,0 meter innanfor føremålet skal løysast anten med murar eller skråning med helling på maksimalt 1:2, samt vera tilplanta. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen. Vegetasjonskanten skal vera samansett av tre og/eller buskar. Skråningar skal likeins plantast til med tre og/eller buskar.
- § 4.4.8 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

#### § 4.5 RENOVASJONSANLEGG (BRE)

- § 4.5.1 I BRE kan det etablerast gjenbruksstasjon med naudsynte bygningar og tekniske anlegg. Området kan òg nyttast til deponering, sortering, handsaming og mellombels lagring av avfall.
- § 4.5.2 Maksimal mønehøgde er 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.
- § 4.5.3 Ved bygging av kontor, eller andre bygningar med personopphald, skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser parkeringsløyising for tilsette og besøkande.
- § 4.5.4 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.
- § 4.5.5 Handtering av farleg avfall skal gjerast i samsvar med Avfallsforskrifta.

#### § 4.6 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

- § 4.6.1 I føremålet BKB1 er det opna for bustad og næring. Det er ikkje tillate med industri eller næringsverksemdar som er av ein slik karakter at det oppstår eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.
- § 4.6.2 Bygg i BKB1 kan ha inntil 2 etasjar. Bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).
- § 4.6.3 Det er ikkje tillate å gjerda inn tomter innanfor BKB1.

- § 4.6.4 I føremålet BKB2 er det opna for forretning med plasskrevjande varer, verkstad, lager, samt industri/service, med tilhøyrande kontor, parkering og køyreveggar.
- § 4.6.5 Bygg i BKB2 kan ha maksimal mønehøgde på 15,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.
- § 4.6.6 I BKB2 skal det etablerast minimum 1 p-plass per 80 m<sup>2</sup> BRA, og maksimalt 1 p-plass per 50 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 5% av p-plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma, og ha kortast mogleg avstand til hovudinngang. Krav til parkering kan fråvikast dersom det vert lagt fram ein parkeringsanalyse som etter kommunen sitt skjønn dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløysing som ein del av søknad om tiltak etter plan- og bygningslova.
- § 4.6.7 I BKB2 skal det etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.
- § 4.6.8 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstveg.

## § 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 VEG (SV)

- § 5.1.1 Fv. 525 har dette føremålet. Eigarstatus på veg er offentleg.

### § 5.2 KØYREVEG (SKV)

- § 5.2.1 Tilkomstvegar til BN1-4, BRE, BAT, BOP og BKB1-2 har dette føremålet. Eigarformer går fram av plankartet.

### § 5.3 FORTAU (SF)

- § 5.3.1 Fortau skal etablerast med breidde 2,5 meter. Teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, m.m. kan leggjast i grunnen. Eigarstatus på fortau er offentleg.

### § 5.4 ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

- § 5.4.1 Arealet kan nyttast til grøfter, drenering, fyllingar, murar, skjeringar eller liknande. Eventuell sikring ved fylling/mur skal fylgje regelverket i Statens vegvesen sine handbøker. Bepplanting kan tillatast så lenge det ikkje hindrar naudsynt siktilhøve. Annan teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, mv. kan leggjast i grunnen. Arealet kan òg nyttast til skilting/lys, så lenge det ikkje vert til hinder for naudsynt siktilhøve. Eigarform er offentleg.

## §5.5 LESKUR/PLATTFORMTAK (SP)

§5.5.1 Omfattar areal for busstur/venteareal i samband med kollektivhaldeplass for buss. Busstur skal utformast i samsvar med vegmynda sine krav til storleik og høgde. Eigarform er offentleg.

## § 5.6 KOLLEKTIVHALDEPLASS (SKH)

§ 5.5.1 Omfattar areal for haldeplass for buss. Eigarform er offentleg.

## § 6 GRØNTSTRUKTUR

### § 6.1 FRIOMRÅDE (GF)

§ 6.1.1 Innanfor føremålet kan det etablerast bord, benkar og stiar. Innanfor føremålet skal det søkjast å ta vare på stadeigen vegetasjon og kvalitetar, mellom anna knytt til areal kring bekken.

## § 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

### § 7.1 LNFR-AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK, REINDRIFT OG GARDSTILKNYTT NÆRINGSVERKSEMD BASERT PÅ RESSURSGRUNNLAGET PÅ GARDEN (L)

§ 7.1.1 Innanfor føremålet er det tillate med tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt naturgrunnlag.

## § 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG; MED TILHØYRANDE STRANDSONE

### § 8.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (V)

§ 8.1.1 Innanfor føremålet skal bekkeløpet vera ope. Det er tillate å gjera tiltak i bekkeløpet for å sikra mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak. Det er, ut frå tryggleiksmessige vurderingar, lov til å etablere delar av bekken i røyr. Tiltak i vassdraget må ha løyve før igangsetting.

## § 9 OMSYNSSONER

### § 9.1 SIKRINGSSONER

§ 9.1.2 Frisikt (H140): Soner for fri sikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

§ 9.1.3 Andre sikringssoner (H190): Innanfor sona skal det takast spesielt omsyn til bekken, og sikra for ev. flaum og overvatn frå området. Innanfor arealet kan det etablerast tiltak som er naudsynt for å sikra mot flaum, erosjon og utrasing, mellom anna plastring og murar. Tiltak i vassdraget må ha løyve før igangsetting.

### § 9.2 FARESONER

§ 9.2.1 Annan fare (H390) inkluderer areal med forureining i grunn. Ved opprydding, byggje- og gravearbeid innanfor sona, skal det i samsvar med Forureiningsforskrifta §2-6 verte utarbeidd ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Tiltaksplanen skal sendast saman med søknad, jf. plan- og bygningslova §20-2.

### § 9.3 SONE MED OPPGITTE SÆRLEGE OMSYN

§ 9.3.1 Bevaring kulturmiljø (H570) omfattar stemmegard som ligg (V2), mellom GF2 og BOP over bekk/elv, med ei buffersone på 2 meter frå stemmegarden sin ytste kant. Innanfor sona for bevaring skal det takast spesielt omsyn til stemmegarden som eit kulturminne. Tiltak innanfor sona skal verte avklara og godkjent av lokal kulturmynde før igangsetting. Dette gjeld òg sikringstiltak knytt til bekken.

## § 10 PUNKTSYMBOL (↔)

Avkøyrsl – inn- og utkøyring er vist til føremåla BN3, BN4, B1 og B2.

For BN-føremåla-er det tillate med fleire og større breidde på avkøyrsla enn iht.

vegstandarden. Avkøyrsla til/frå BN-føremåla skal likevel vera kanalisert slik at dei ikkje fører til trafikkfarlege situasjonar.

Stord, 23.05.2019 (rev. 00)

Stord, 07.10.2019 (rev. 01)

Stord, 22.11.2019 (rev. 02)

Stord, 03.07.2020 (rev. 03)

Stord, 18.11.2020 (rev. 04)