



**ALVER**  
KOMMUNE



**ALVER**  
KOMMUNE

## Detaljreguleringsplan

*Reguleringsendring B4-Manger,*

*Gnr. 455 bnr. 84 m.fl.*

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

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID





## **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 17.11.2021.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Bustad – frittliggande småhus (B11)
  - b) Bustad – konsentrerte småhus (B4)
  - c) Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)
  - d) Leikeplass (BLK)
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
  - a) Køyreveg (SKV)
  - b) Fortau (SF)
  - c) Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
  - d) Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
  - e) Parkering (SPA)
  
3. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Frisiktsone (H140)
  - b) Gul støysone (H220)

## **§ 2 Siktemålet med planen**

***Planen tek sikte på å leggje til rette for ei fortetting i delfelt B4 i Sentrumsplanen for Manger.***

***Bustadane skal ha ei tiltalande utforming med eit moderne uttrykk.***



## **§ 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.
- b) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

### **§ 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.

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

- a) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa 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.

### **§ 3.4 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) Støyskjerm kan plasserast utanfor byggegrense mot aust dersom naudsynt.

### **§ 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 Støy (§ 12-7 nr. 3)**

- a) Det skal etablerast støydempende tiltak for bustadene. Støyskjerm på minimum 1,8 meter som vist i plankartet.
- b) For bueningar som framleis ligg i gul støysone etter støyskjerming, skal planløyningar ivareta at størst mogleg andel av opphaldsrom, med minst eit soverom i kvar leilegheit, har vindaug eller balkongdør som kan opnast mot stille side.
- c) For bueningar som framleis ligg i gul støysone etter støyskjerming, skal det nyttast vindaug med  $R_w + C_{tr} = 32$  db.
- d) Kvar buening skal ha tilgang til minimum 5 m<sup>2</sup> støyskjerma privat uteopphaldsareal. Innglasa balkongar skal ikkje reknast med som privat uteopphaldsareal



## § 3.7 Uffyllande planar/dokumentasjon

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

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **07.09.2020** 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 flomvegar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leiðningsnett.
- 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 byggjeløyve 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 sløkkjevotn 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.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) 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 rekkefølgekrev 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 felt, fellesareal og leikeareal, inkl evt støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støytak.

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



## **§ 4 Føresegn til arealformål**

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

#### **§ 4.1.1 Bustader – konsentrerte (B) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og maks byggjehøgde (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 terreng
- b) Det kan etablerast 2stk. 6-mannsbustader med maksimalt 2 etasjer innanfor føremålet.
- c) Nybygga skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 5 m<sup>2</sup> per bueining.
- d) Nybygga skal ha felles uteopphaldsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> per bueining.
- e) Bygningar skal oppførast med pulttak med låg takvinkel.
- f) Maks. byggehøgde er 8 meter.

#### **§ 4.1.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKS) (§ 12-7 nr. 4)**

- a) Arealet skal nyttast som oppstillingsplass for avfallsbeholdarar.
- b) Området skal planerast og asfalterast.
- c) Det skal førast opp gjerde rundt området.

#### **§ 4.1.3 Leikeplass (BLK) (§ 12-7 nr. 4)**

- a) f\_BLK skal nyttast til leik og fritidsaktivitetar. Leikeplassen skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, sitteplassar og beplantning.
- b) Leikeplassen skal ha universelt utforma tilkomst og minimum 1 av leikeapparata skal kunne nyttast op ein likestilt måte så langt som rår.
- c) Ved innsending av byggesøknad skal det sendast inn utomhusplan for leikeplassane som syner antal leikeapparat, plassering, beplantning og utforming av terrenget.

## **§ 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 (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk plan. Teknisk plan er datert 16.11.21. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar.
- c) Vegane skal asfalterast.

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

- a) Gang-/sykkelveg og fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Fortau skal asfalterast.



## **§ 4.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (§ 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 offentleg.

## **§ 4.2.6 Annan veggrunn – teknisk anlegg (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) Innan føremålet kan eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg 525 og avkøyrsløse til Hesthaugen 1 vidareførast og oppgraderast jfr. Føresegnsområde #1. Området omfattar også eksisterande busslomme og oppstillingsplass for buss som kan vidareførast.
- b) Ved opparbeiding av rundkøyring i Manger sentrum skal eksisterande avkøyrsløse stengast.

## **§ 4.2.7 Parkering f\_SPA1 og SPA2 (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) f\_SPA er felles parkeringsplass for området. Det skal opparbeidast minimum 18 parkeringsplassar innanfor føremål f\_SPA. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma.
- b) Det kan etablerast carportar over parkeringsplassane. Carportane skal ha same takvinkel som bustadbygga.

## **§ 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.

## **§ 6 Føresegn til føresegnsområde (pbl §12-7)**

### **§6.1.1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg**

- a) I føresegnsområde #1 kan avkøyrsløse til fylkesveg 525 nyttast som mellombels tilkomst til planområdet, samt Hesthaugen og Hesthaugen Nord. Før det kan gjevast løyve til igangsettjing av søknadspliktige tiltak skal det utarbeidast illustrasjon/teikningar som tilfredsstiller plantekniske krav, også for mjuke trafikantar. Plantekniske teikningar skal godkjennast av Vestland fylkeskommune.
- b) Ved opparbeiding av rundkøyring i reguleringsplan for Manger sentrum skal mellombels tilkomst i føresegnsområde #1 stengast og ny tilkomst via rundkøyring opparbeidast i samsvar med reguleringsplan for Manger Sentrum.

### **§6.1.2 Mellombels anlegg- og riggområde**

- a) Området merket #2 er sett av til mellombels rigg- og anleggsområda, og kan nyttast som dette i forbindelse med utbetring av fylkesvegen, i tråd med reguleringsplanen for Manger sentrum.
- b) Etter avslutta anleggsperiode, og seinast 1 år etter at det nye anlegget er teke i bruk, skal området vere sett i stand slik det var før inngrepet.



**§ 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.

**§ 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.

**§ 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 for bustader innan felt B4 skal følgjande vere ferdigstilt:
  - Avkøyrsløse til fylkesveg og avkøyrsløse til gbnr. 445/205 skal være opparbeidd i tråd med teknisk plan datert 16.11.21, og godkjent av Vestland Fylkeskommune
  - eksiso\_SKV1 og o\_SF1 skal være ferdigstilt.
  - f\_SPA skal vere ferdigstilt
  - Leikeplass skal være opparbeidd i tråd med utomhusplan.
  - Støyskjerm skal vere ferdigstilt.
- c) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.