



planID 4631 2021003

arkivID 21/4903

-----  
Ordfører



## Reguleringsplan (detalj)

*Detaljregulering*

*Lonena aust*

*Gbnr. 185/278, 284 & 741 mfl.*

### Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert: 15.06.2022

Revidert:

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



## **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart, datert 15.06.22. Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Bustader – konsentrert småhus (BK)
  - b) Bustader – blokker (BB)
  - c) Bygningar og anlegg (BA)
  - d) Renovasjonsanlegg (RA)
  - e) Uteopphaldsareal (UTE)
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
  - a) Veg (V)
  - b) Køyreveg (KV)
  - c) Fortau (FO)
  - d) Gatetun (GT)
  - e) Gang- /sykkelveg (GS)
  - f) Gangveg/gangareal/gågate (GG)
  - g) Sykkelanlegg (SA)
  - h) Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
  - i) Annan veggrunn – grøntareal (AVG)
  - j) Haldeplass/plattform (HPP)
  - k) Parkeringsplassar (PP)
  
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
  - a) Grønstruktur (BG)
  - b) Turveg (TV)
  
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Frisikt (H140)

## **§ 2 Siktemålet med planen**

Detaljreguleringa for Lonena aust har som føremål å regulere bustader i tråd med områdereguleringa for Lonena (PlanID 201610). Med dette skal det utviklast familiebusadar, gode nabolag og attraktive uteopphaldsareal innanfor utbyggingsområdet (planflate 1). Planen skal ta vare på dei grøne kvalitetane knyta til eksisterande natur- og friluftsområde, og etablere gode gangforbindelsar innanfor området.

Planen regulerer ei utbetring av vegkryssa *fv. 57 Lindåsvegen – Juvikstølen* (planflate 2) og *E39 Osterfjordvegen – Lonsvegen* (planflate 3).

For utfyllande opplysningar, visast det til planskildringa.



### **§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet**

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

- a) Eksisterande vegetasjon, tre og markdekke som ikkje blir direkte råka av gjennomføring av tiltaka skal takast vare på.
- b) Inngrep i terreng skal gjennomførast skånsamt, og ein skal søke å oppnå massebalanse. Dei områda som ikkje blir bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Fyllingar skal arronderast og såast/plantast til der det er hensiktsmessig.
- c) Murar høgare enn 2,5 meter skal terrasserast eller plantast til. Skjeringar/fyllingar skal opparbeidast på ein særskilt estetisk eller naturleg måte mot eksisterande terreng og såast til/plantast med vegetasjon, jf. § 3.4 c).
- d) Synlege/eksponerte murar skal etablerast som natursteinsmur eller forblendast med naturstein.
- e) Husrekker skal ikkje ha samanhengande fasade lengre enn 35 m.

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

- a) Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, samanheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.
- b) Bustadgater utan fortau, fortau og gang-/sykkelveger 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, må trinnfri løysing etterstrebast.
- c) Minimum 50% av bueingane skal oppfylle krava til tilgjengeleg buening.
- d) Snarvegar/gangstiar, jf. §§ 6.2-6.5, er friteke frå krav om universell utforming.

#### **§ 3.3 Energi (§ 12-7 nr. 2)**

- a) Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for planlagt energibruk og bruk av alternative, fornybare energikjelder og kva verknaden desse tiltaka vil ha.

#### **§ 3.4 Verneverdiar kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)**

- a) Dersom funn, gjenstandar, konstruksjonar eller kulturminne blir oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeid stansast og rette kulturminnemynde skal underrettast, jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.
- b) Framande artar og forureina massar skal fjernast på ein forskriftsmessig og forsvarleg måte, og som hindrar spreiding til omgjevnadane. Framande artar skal ikkje tilførast i samband med tilføring av massar.
- c) Ved ny vegetasjon i planområdet skal stadeigen vegetasjon nyttast. Stadeigen vegetasjon innanfor planområdet skal koplast på tilliggjande friområde for ein naturleg samanbinding.
- d) Det tillatast ikkje oppstart av sprengingsaktivitet i hekke- og yngleperioden april-juni av omsyn til fugl og pattedyr.
- e) Tilførsle av steinstøv og sprengstoffrestar til bekkeløp, myr mv. i området nedstraums planområdet i bygge- og anleggsfasen skal forhindrast. Dette kan til dømes skje ved etablering av sedimentasjonsbasseng og bruk av filterduk.
- f) Vasskvaliteten i bekken som drenerer Lonena skal overvakast i bygge- og anleggsfasen. Prøver skal takast i samsvar med vassforskrifta før, under og etter tiltak. Dersom forureining som følgje av tiltak påvisast, skal avbøtande tiltak utførast.



### § 3.5 Utfyllande planar/dokumentasjon

#### § 3.5.1 VA og handtering av overvatn (§12-7 nr. 4 og 12)

- a) Vatn, avlaup og handtering av overvatn skal løysast i høve til den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- b) VAO-rammeplan, datert 30.05.22, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.
- c) Teknisk infrastruktur for vatn og avlaup kan leggjast i grunnen innanfor føremåla o\_GF1, o\_GF2, o\_GF4, o\_SGS2, o\_SVG3 og o\_SVG4 regulert i områdeplan for *Lonena gnr/bnr 185/284 mfl* (planID 201610). Areal som blir råka av tiltaket skal tilbakeførast til opphavelig stand, eller ved nærare avtale med grunneigar for opparbeiding av tiltak i samsvar med regulert føremål i områdeplanen.
- d) Prinsippa om lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn for utbygging og tiltak innanfor planområdet. Det er ikkje tillate å auke vassføring i vassdraget nedstrøms planflate 1, og det skal gjennomførast naudsynte fordrøyningstiltak for å sikre dette.
- e) Open handtering av overvatn skal løysast på ein heilskapleg og estetisk tiltalende måte.

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

- a) Det skal utarbeidast avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt plan for handtering av overskotsmasse. Masser/avfall som ikkje blir nytta innanfor planområdet må transporterast bort og deponerast på ein forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter.
- b) Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Overskotsmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal leverast til godkjende jordmassemottak.

#### § 3.5.3 Utomhusplan (§ 12-7 nr.4 og 12)

- a) Ved rammeløyve skal det ligge føre ein detaljert utomhusplan for mellomromsstrukturar og felles uteoppfallsareal for kvart enkelt byggjetrinn. Det skal skriftleg gjerast greie for korleis føresegna i denne plan samt kvalitetsprogram datert 08.05.19 (plandID 1236-201610) er oppfylt. Utomhusplan skal vere i målestokk 1:500 eller 1:200, og skal minimum vise:
  - Kva område innanfor planområdet/feltet som skal ha universell utforming.
  - Gangveggar / snarveggar / trapper/murer.
  - Miljøstasjon / avfallshandsaming.
  - Opparbeiding av uteområde og gate med definering av materialitet i fast dekke og vegetasjon.
  - Plassering av leikeapparat.
  - Vise opparbeiding av fellesareal og overgang mot private areal/inngangsparti på bakkeplan.
  - Synleggjere køyrebane og oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy ved utforming av gatetun, uteoppfallsareal og gangveggar.
  - Løysingar for fordrøying og handtering av overvatn.
  - Grøne punkt/målpunkt, til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.
  - Tilkomst.
  - Utforming av parkeringsanlegg med inndeling av kva plasser som høyrer til dei ulike byggeområda.





#### **§ 3.5.4 Vegtekniske planar (§ 12-7 nr. 4 og 12)**

- a) Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for nye og endra offentlege veganlegg med utgangspunkt i denne reguleringsplan, Statens vegvesen sine handbøker og retningslinjer.
- b) Ytre miljøplan (YM-plan) skal utarbeidast som del av prosjekteringa for utbetring av krysset fv. 57 – Juvikstølen og krysset E39 – Lonsvegen. YM-planen skal ligge føre saman med byggjeplan for veganlegget. Tiltakshavar skal sørge for at tiltak som er skildra i plan for ytre miljø (YM-plan) blir innarbeidd i kontrakt med entreprenør for utbygginga, og at YM-planen blir oppdatert ved behov.
- c) Ved utbetring av krysset fv. 57 – Juvikstølen og krysset E39 – Lonsvegen skal det utarbeidast ein plan for mellombels vegstrekning og/eller omkøyring (faseplanar).

#### **§ 3.5.5 Støy**

- a) Støy i anleggs- og driftsfasen skal holdast innanfor grenseverdier gitt i gjeldande lovverk jf. Miljødirektoratets retningsline T-1442. Ved overskriding skal det varslast og gjennomførast tiltak.
- b) Det skal utarbeidast ei støyvurdering for planflate 2 og 3, som vurderer støynivå, varigheit, føreslegne tiltak for å redusere støy, plan for oppfølging av underleverandørar og plan for kommunikasjon med naboar. Ved utløyst krav skal støybelastning som følge av nye tiltak synleggjerast for tilgrensande bustadområde og andre støyømfintlege føremål i samsvar med T-1442.

### **§ 4 Føresegn til arealføremål**

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

##### **§ 4.1.1 Fellesføresegn for busetnad og anlegg – felt BK, BB, BA, UTE og RA (§ 12-7 nr. 1)**

###### **§ 4.1.1.1 Byggjegrænse (§ 12-7 nr. 2)**

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrænsa som vist i plankartet. Der byggjegrænsa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med grænsa for føremål.
- b) Utanfor byggjegrænsa er det tillate med tiltak for handtering av overvatn, gateløys, snøfang, vegetasjonsfelt, snu-/møteplassar, gjesteparkering og liknande. Det er ikkje tillate med gjerder, hekker eller murar utanfor byggjegrænsa, med unntak av murer i føresegnområde #6 jf. § 6.6.

###### **§ 4.1.1.2 Utnyttingsgrad (§ 12-7 nr. 1)**

- a) Det kan etablerast inntil 31800 m<sup>2</sup>-BRA i planområdet. Parkeringsareal skal medreknaast i total grad av utnytting der denne ikkje er bygd inn i terreng i sin heilskap.
- b) Maksimal utnyttingsgrad for kvart felt er vist i m<sup>2</sup>-BRA.
- c) Minst 50 % av bueiningane i planområdet skal vere 120 m<sup>2</sup> BRA eller større.
- d) Maksimalt 10 % av bueiningane i planområdet kan vere mindre enn 50m<sup>2</sup> BRA.

###### **§ 4.1.1.3 Byggjehøgde (§ 12-7 nr. 1)**

- a) Største byggjehøgde i kotehøgde er vist i plankart.

###### **§ 4.1.1.4 Parkering og snuareal (§ 12-7 nr. 1)**

- a) Illustrasjonsplan datert 25.05.22 skal vere retningsgivande for plassering av møteplassar, snuplassar og gjesteparkering innanfor føremål for BK og BB.



### Bilparkering

- b) Det skal etablerast 1 bilparkeringsplass per bueining.
- c) Alle parkeringsplassar innanfor området skal vere tilrettelagt for lading.
- d) Minimum 5% av felles parkeringsplassar (avrunda opp til næraste heile plass) skal vera reservert for menneske med nedsett funksjonsevne.
- e) Minimum 5% av felles parkeringsplassar (avrunda opp til næraste heile plass) skal vera reservert til gjesteparkering.

### Sykkelparkering

- f) Felles parkeringsanlegg for sykkel skal ligge sentralt til tilkomstsituasjon med sykkel der denne blir nytta som hovudtransportmiddel. Fellesanlegg må dertil delast opp tilsvarende og etablerast fleire stader. Fellesanlegg skal leggje til rette for deleordning av el-syklar og transportsyklar, med tilhøyrande moglegheiter for lading og parkering under tak. Fellesanlegg kan nyttast til felles reiskaps-/verkstadsbod på bebuarar sitt initiativ.

#### **§ 4.1.1.5 Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)**

- a) Det skal etablerast 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr. bueining.
- b) Fellesareala skal ha følgjande kvalitetar:
  - Gode uteromskvalitetar for vaksne og barn i alle aldrar, som både inviterer til samhandling og gir rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
  - Gode lokalklimatiske tilhøve, inkludert sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 vårjamdøgn
  - Areal brattare enn 1:3 skal ikkje medreknast i uteopphaldsareal med mindre det føreligg særleg argumentasjon og grunngjeving basert på lokale kvalitetar.
  - Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.

#### **§ 4.1.2 Bustader – Konsentrert småhus (BK) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) BK skal utviklast med rekkehus på inntil tre etasjar.
- b) Det skal skapast variasjon i rekkene ved hjelp av eksempelvis fargepallett, trapping med terrenget, saksing eller brudd i rekkene. Reflekterande flatar på fasadar er ikkje tillate.
- c) Hovudmateriale skal vere tre.
- d) Det skal etablerast minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per rekkehus på balkong/terrasse. Det skal vere sol på minimum 50 % av privat uteopphaldsareal kl. 15.00 vårjamdøgn.
- e) Private takterrassar er tillate.
- f) Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

##### **§ 4.1.2.1 BK1**

- a) Bustadar i BK1 er unntatt frå kravet om universelt utforma inngangsparti.
- a) Parkering for bueiningar i BK1 skal løysast innanfor f\_PP2.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK1 og f\_UTE1. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

##### **§ 4.1.2.2 BK2**

- b) Bustadar i BK2 er unntatt frå kravet om universelt utforma inngangsparti.
- a) Parkering for bueiningar i BK2 skal løysast ved den enkelte bueininga.



- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK2 og f\_UTE1. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.3 BK3**

- a) Bustadar i BK3 er unntatt frå kravet om universelt utforma inngangsparti.
- b) Parkering for bueiningar i BK3 skal løysast ved den enkelte bueininga.
- c) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK3 og f\_UTE1 Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.4 BK4**

- a) Bustadar i BK4 er unntatt frå kravet om universelt utforma inngangsparti.
- b) Parkering for bueiningar i BK4 skal løysast ved den enkelte bueininga.
- c) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK4 og f\_UTE1. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.5 BK5**

- a) Parkering for bueiningar i BK5 skal løysast ved den enkelte bueininga.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK5 og f\_UTE1. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.6 BK6**

- a) Parkering for bueiningar i BK6 skal vere i felles parkeringsanlegg i BB2.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK6 og f\_UTE2. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.7 BK7**

- a) Parkering for bueiningar i BK7 skal vere i felles parkeringsanlegg i BB2.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK7 og f\_UTE3. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. Plan for minste uteopphaldsareal (MUA-plan) datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.8 BK8**

- c) Parkering for bueiningar i BK8 skal vere i felles parkeringsanlegg i BB1 og/eller BB2.
- d) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK8 og f\_UTE3. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.9 BK9**

- a) Parkering for bueiningar i BK9 skal vere i felles parkeringsanlegg i BB1.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK9, f\_UTE4 og f\_UTE5. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.





#### **§ 4.1.2.10 BK10**

- a) Bustadar i BK10 er unntatt frå kravet om universelt utforma inngangsparti.
- b) Parkering for bueiningar i BK10 skal løysast ved den enkelte bueininga.
- c) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK10, BK11 og f\_UTE6. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.2.11 BK11**

- a) Bustadar i BK11 er unntatt frå kravet om universelt utforma inngangsparti.
- b) Parkering for bueiningar i BK11 skal vere i felles parkeringsanlegg i BB1.
- c) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BK11, BK10 og f\_UTE6. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.3 Bustader – blokk (BB) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- g) I BB1 og BB2 kan det byggjast leilegheitsbygg i blokk med inntil tre etasjar.
- h) Det kan gjevast unntak frå maksimal byggjehøgde for heis-/trappehus på maksimalt 15% av takflata og inntil 2 meter over angitt høgde.
- i) Parkeringsanlegg skal etablerast heilt eller delvis under terreng. Synlege fasadar er tillate mot f\_KV2. Synlege fasadar skal ha eit variert og estetisk tiltalende uttrykk, med eksempelvis stadeigen vegetasjon, vintergrøne planter på/føre fasadane.
- j) Reflekterande flatar på fasadar er ikkje tillate.
- k) Det skal etablerast minimum 10 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per bueining i blokk på balkong/terrasse. Det skal vere sol på minimum 50 % av privat uteopphaldsareal kl. 15.00 vårjamdøgn
- l) Sykkelparkering:
  - Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA bustad i felles parkeringsanlegg i BB.
  - Det skal setjast av areal til transportsyklar/delesyklar i felles garasjeanlegg.
  - Det skal etablerast lademoglegheit for elsyklar.

#### **§ 4.1.3.1 BB1**

- a) Det skal etablerast felles parkeringsanlegg i føremålet.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BB1, f\_UTE4 og f\_UTE5. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.3.2 BB2**

- a) Det skal etablerast felles parkeringsanlegg i føremålet.
- b) Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor BB2 og f\_UTE2. Resterande areal skal reknast innanfor o\_BG1-2. MUA-plan datert 25.05.22 er retningsgivande.

#### **§ 4.1.4 Bygningar og anlegg (BA) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) Område regulert til BA fastset midlertidig byggje- og anleggsområde.
- b) Innanfor BA skal eldre plan gjelde før denne plan.
- c) Etter at veganlegg er utbetra/ferdigstilt skal felte BA opphevast saman med midlertidig rigg- og anleggsområde, jf. § 6.1. Areala skal tilbakeførast til opphavelag





standard i samsvar med avtale med grunneigar, seinast 1 år etter at anleggsfasen er avslutta.

#### **§ 4.1.5 Uteopphaldsareal (UTE) (§ 12-7 nr. 4)**

- a) Det kan etablerast overbygd fellesareal (paviljong, drivhus, eller liknande) på inntil 30 m<sup>2</sup> innanfor kvart av føremåla.

##### **§ 4.1.5.1 f\_UTE1**

- a) Området skal ha opparbeiding/møblering for leik og/eller opphald med hovudvekt av naturmateriale. Areal skal opparbeidast på ein måte som sikrar samhandling og gjer rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
- b) Naturleg terreng skal så langt som mogleg takast vare på og nyttast som ein ressurs i føremålet.
- c) f\_UTE1 skal opparbeidast skånsamt av omsyn til eksisterande trær. Trea skal i størst mogleg grad ivaretakast.
- d) f\_UTE1 skal sikrast gode overgangar til naturleg terreng i tilliggjande grønstruktur, o\_G.

##### **§ 4.1.5.2 f\_UTE2**

- a) Området skal ha opparbeiding/møblering for leik og/eller opphald med hovudvekt av naturmateriale. Areal skal opparbeidast på ein måte som sikrar samhandling og gjer rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
- b) Naturleg terreng skal så langt som mogleg bevarast og nyttast som ein ressurs i føremålet.

##### **§ 4.1.5.3 f\_UTE3**

- a) Området skal ha opparbeiding/møblering for leik og/eller opphald med hovudvekt av naturmateriale. Areal skal opparbeidast på ein måte som sikrar samhandling og gjer rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
- b) Naturleg terreng skal så langt som mogleg takast vare på og nyttast som ein ressurs i føremålet.
- c) f\_UTE3 er unnateke krav om universell utforming og tilgjengelegheit.
- d) Det tillatast skånsam opparbeiding og tilrettelegging for naturleikeplass.
- e) f\_UTE3 skal opparbeidast med naturleg overgang til tilliggjande friområde i vest.

##### **§ 4.1.5.4 f\_UTE4**

- a) Området skal ha opparbeiding/møblering for leik og/eller opphald med hovudvekt av naturmateriale. Areal skal opparbeidast på ein måte som sikrar samhandling og gjer rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
- b) f\_UTE4 skal opparbeidast med naturleg overgang til tilliggjande friområde i vest.

##### **§ 4.1.5.5 f\_UTE5**

- a) Området skal ha opparbeiding/møblering for leik og/eller opphald med hovudvekt av naturmateriale. Areal skal opparbeidast på ein måte som sikrar samhandling og gjer rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
- b) f\_UTE5 skal opparbeidast med naturleg overgang til tilliggjande friområde i vest.



#### **§ 4.1.5.6 f\_UTE6**

- a) Området skal ha opparbeiding/møblering for lek og/eller opphald med hovedvekt av naturmateriale. Areal skal opparbeidast på ein måte som sikrar samhandling og gjer rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.

#### **§ 4.1.6 Renovasjonsanlegg (RA1-3) (§ 12-7 nr. 4 og 7)**

- a) Føremål for RA skal nyttast til avfallshandtering. Renovasjonsplan datert 25.05.22 er retningsgivande for plassering og utforming.
- b) Renovasjonsanlegget skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snumoglegheiter til område.

##### **§ 4.1.6.1 RA1**

- a) f\_RA1 skal etablerast med tradisjonell avfallsløysning for søppelspann.
- b) Avfallsløysinga skal dimensjonerast for alle bustader innanfor felt BK1-BK3.

##### **§ 4.1.6.2 RA2-RA3**

- a) f\_RA2 og f\_RA3 skal etablerast med nedgravne containerar.
- b) Krav til oppstillingsplass for kranbil skal oppfyllast.
- c) f\_RA2 skal dimensjonerast for alle bustader innanfor felt BB2, BK7 og BK8.
- d) f\_RA3 skal dimensjonerast for alle bustader innanfor felt BB1, BK4-BK6 og BK9-11.

#### **§ 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)**

- a) Teknisk plan datert 10.06.22 skal vere retningsgivande for utforming av samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.
- a) I anleggsfasen skal det ved etablering og utbetring av vegareal sikrast at det alltid er tilkomst til eksisterande bustader.
- b) Utforming av køyresterkt rekkverk innanfor planflate 1, som vist i teknisk plan datert 10.06.22, skal utformast på ein estetisk tiltalande måte.

##### **§ 4.2.2 Køyreveg (KV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) Køyrevegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Justering av dei ulike føremålsgrensene skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) f\_KV2 skal etablerast med opphøgde gangfelt, som vist i teknisk plan datert 10.06.22.

##### **§ 4.2.3 Veg (V) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) Vegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Justering av dei ulike føremålsgrensene skal avklarast med aktuell vegmynde.

##### **§ 4.2.4 Gatetun (GT) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Gatetun skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Justering av dei ulike føremålsgrensene skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Gatetun skal opparbeidast med permeabelt fast dekke, som er køyrbart og dimensjonert for uttrykkingskøyretøy. Arealet skal vere fri for hindringar.



- c) Dekket skal ha ei anna utforming samanlikna med f\_V1, og skal sjåast i samanheng med utforming av f\_UTE6.

#### **§ 4.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (GG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Gangveg/gangareal/gågate skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Justering av dei ulike føremålsgrensene skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Gangareal skal opparbeidast med permeabelt fast dekke, som er køyrbart og dimensjonert for utrykkingskøyretøy. Arealet skal vere fri for hindringar.
- c) Dekket skal ha ei anna utforming samanlikna med f\_V3.

#### **§ 4.2.6 Gang-/sykkelveg, fortau og sykkelanlegg (GS, FO, SA) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- b) Føremåla skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Justering av dei ulike føremålsgrensene skal avklarast med aktuell vegmynde.
- c) Gangfelt og tilrettelagt kryssingspunkt skal etablerast med nedsenka kantstein.

#### **§ 4.2.7 Annan veggrunn – grøntareal (AVG) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter, handtering av overvatn og andre tekniske anlegg langs vegsystemet. Arealet kan òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.

#### **§ 4.2.8 Annan veggrunn – teknisk areal (AVT) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) For annan veggrunn – teknisk areal inngår fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet kan òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål.

#### **§ 4.2.9 Haldeplass/plattform (HPP) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- d) Føremålet skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Justering av dei ulike føremålsgrensene skal avklarast med aktuell vegmynde.
- a) Busshaldeplassane skal utformast slik at dei kan nyttast av alle menneske på ein likestilt måte så langt det er mogeleg utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

#### **§ 4.2.10 Parkeringsplass (PP) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- b) Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist i plankart. Mindre justeringar innanfor tilliggjande byggje – eller vegføremål er tillate.
- c) Parkeringsplassar f\_PP1 og f\_PP3 skal vere gjesteparkering.

#### **§ 4.2.11 Avkøyrslar (§ 12-7 nr. 1)**

- a) Mindre justeringar av avkøyrslar i plankartet kan tilpassast i samband med byggjesak.

### **§ 4.3 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)**

#### **§ 4.3.1 Grønstruktur (BG) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) Områda regulert til grønstruktur skal i størst mogleg grad oppretthaldast i samsvar med eksisterande situasjon som urørt naturområde.





- b) Opparbeiding/reetablering av stiar og etableringa av mindre areal for leik og opphald er tillate. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere benkar, bord og gapahuk. Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta.
- c) Eksisterande stiar skal behaldast eller reetablerast mest mogleg naturleg i terrenget, og skal ikkje vere til hinder for naturlege vassvegar.

#### **§ 4.3.2 Turveg (TV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) Turvegen regulerast i samsvar med eksisterande situasjon, og skal ligge så naturleg som mogleg i terrenget.

### **§ 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) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegar sitt plan.

### **§ 6 Føresegn til føresegnsområder**

#### **§ 6.1 Føresegn til føresegnsområde #1**

- a) Området skal regulerast til midlertidig byggje- og anleggsområde. Innanfor dette området er det tillate med naudsynte terrengutbetringar, avdekking av lausmassar, mellomlagring av massar, mv. ved utbygging av bustadar og veganlegg innanfor planområdet. Innanfor føremålet kan det opparbeidast anleggsvegar.
- b) Det midlertidige bygge- og anleggsområdet skal i størst mogleg grad og utstrekning tilbakeførast slik det var før inngrepet, og seinast ved ferdigstilling av tilliggjande byggeområde eller veganlegg.
- c) Eksisterande tursti, aust for BK6, BK7 og BB2 i planflate 1, skal reetablerast ved ferdigstilling av dei nemnte byggeområda. Reetablering av turstien skal knytast saman med f\_KV2 på ein markert og trafikksikker måte.
- d) I anleggsperioden skal områda til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdast i nærområda.

#### **§ 6.2 Føresegn til føresegnsområde #2**

- a) Innanfor føresegnområdet skal det etablerast ein open passasje mellom bygningane med minimum breidd på 5 meter. I passasjen skal det etablerast ein gangsti/snarveg/trapp med breidd på minimum 1,8 meter.

#### **§ 6.3 Føresegn til føresegnsområde #3**

- a) Innanfor føresegnområdet skal det etablerast ein gangsti/snarveg/trapp med breidd på minimum 1,8 meter.

#### **§ 6.4 Føresegn til føresegnsområde #4**

- a) Innanfor føresegnområdet skal det etablerast ein gangsti/snarveg/trapp med breidd på minimum 1,8 meter.





### **§ 6.5 Føresegn til føresegnsområde #5**

- a) Innanfor føresegnområdet skal det etablerast ein gangsti/snarveg/trapp med breidd på minimum 1,8 meter og eit gatetun. Gatetunet skal utformast for opphald og/eller leik/aktivitet.

### **§ 6.6 Føresegn til føresegnsområde #6**

- a) Innanfor føresegnområdet skal det sikrast trafikksikker overgang mellom trapper/gangforbindelsar i BK8 og køyreveg f\_KV2. Desse skal sikrast med tiltak slik som repos/kvileplan, gjerder, porter eller liknande.
- b) Det tillatast murer med høgde opp til 2 m.

## **§ 7 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)**

### **§ 7.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)**

- a) Skal detaljerte tekniske planar for nye og endra offentlege vegareal vere godkjend av aktuell vegmynde, jf. § 3.5.4 a).
- b) Skal det ligge føre ein godkjend plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan jf. § 3.4.3) for alle nye bustader innanfor planområdet.
- c) Skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- d) Skal det ligge føre detaljert løysing for vatn, avlaup og overvatn, jf. § 3.5.1.
- e) Skal det ligge føre avbøtande tiltak mot støy i byggje- og anleggsfasen. Gjeldande støyretningsline skal leggjast til grunn.
- f) Skal det ligge føre løysing for avfallshandsaming for bygg- og anleggsavfall og overskotsmasser, jf. § 3.4.2.
- g) Skal renovasjonsplan vere utarbeida og endeleg godkjend.

### **§ 7.2 Før løyve til igangsetting av byggjearbeid (IG) (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Skal det liggja føre ein godkjend plan for massehandtering for planområdet.
- b) Skal hovudplan for teknisk infrastruktur vere omsøkt og godkjend av kommunen.
- c) Skal det utarbeidast ein tiltaksplan for rutinar og varsling av støyande verksemd i byggjefasen.
- d) Skal det utarbeidast ein plan for trafikksikring av området i byggjefasen. Planen skal gjere greie for trafikksikkerheit for gåande og syklende.
- e) Skal det gjennomførast ein skredvurdering av fagkyndig i planflate 1. Naudsynte sikringstiltak skal gjennomførast.
- f) Skal krysset fv. 57 Lindåsvegen – Juvikstølen (planflate 2) vere ferdig opparbeida eller sikra opparbeida før IG kan gis for planflate 1. Kravet reknast som oppfylt dersom tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med aktuelle offentlege aktørar, og oppfylt sine pliktar til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.
- g) Skal krysset E39 Osterfjordvegen – Lonsvegen (planflate 3) med nytt fortau o\_FO13 og sykkelanlegg o\_SA1, eller reetablering av eksisterande gang- og sykkelveg med breidde på 3,5 m, vere ferdig opparbeida eller sikra opparbeida før IG kan gis for planflate 1. Kravet reknast som oppfylt dersom tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med aktuelle offentlege aktørar, og oppfylt sine pliktar til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.
- h) Skal det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar og tiltakshavar ved arbeid på offentlig veg.
- i) Skal byggeplan med detaljerte tekniske planar for nye og endra offentlege vegareal vere godkjend av aktuell vegmynde, jf. § 3.5.4 a).



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

- a) Skal bruksløyve for teknisk infrastruktur føreligge.
- b) Skal tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt for dei aktuelle bustadene innanfor planflate 1.
- c) Skal avfallsanlegg med tilstrekkeleg kapasitet til den enkelte bustad/felt innanfor planflate 1 vere ferdigstilt i takt med utbygginga.
- d) Skal teknisk plan for VA vere endeleg godkjend.
- e) Skal det ligge føre sluttdokumentasjon i høve til VA-norm, godkjent av Alver kommune. Etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar, skal VA-anlegget overtakast av Alver kommune til eige, drift og vedlikehald.
- f) Skal felles uteopphaldsareal, parkeringsplassar og vegareal vere ferdigstilt til dei enkelte byggjeføremåla i planflate 1.

**§ 7.4 Rekkefølgekrav i tid (pbl § 12-7 nr. 10)**

- a) f\_PP4 skal opparbeidast samtidig med o\_KV3.
- b) f\_V4 skal opparbeidast før eller samtidig med o\_KV7.

**§ 8 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)**

Følgjande føremål med prefiks f\_ skal vere felles for angitte eigedomar/bustadføremål:

Føremål:	Felles for:
f_UTE1	BK1, BK2, BK3, BK4, BK5
f_UTE2	BK6, BB2
f_UTE3	BK7, BK8
f_UTE4	BK9, BB1
f_UTE5	BK9, BB1
f_UTE6	BB1, BK10, BK11
f_RA1	BK1, BK2, BK3
f_RA2	BK7, BK8, BB2
f_RA3	BK4, BK5, BK6, BK9, BK10, BK11, BB1
f_PP1	BK1-11, BB1, BB2
f_PP2	BK1
f_PP3	BK1-11, BB1, BB2
f_PP4	Gbnr. 185/165, 264
f_KV2	BK1-11, BB1, BB2
f_V1-V3	BK1-11, BB1, BB2
f_V4	Gbnr. 188/89 og 188/805
f_FO1, f_FO2, f_FO5	BK1-11, BB1, BB2
f_GT	BK1-11, BB1, BB2
f_GG1	BK1-11, BB1, BB2
f_AVG	BK1-11, BB1, BB2
f_AVT	BK1-11, BB1, BB2
f_BG1-3	BK1-11, BB1, BB2

Følgjande føremål med prefiks o\_ skal vere offentlege:

Føremål:
o_KV1, o_KV3-7
o_FO3, o_FO4, o_FO6-17
o_GG2
o_GS1-7
o_SA1-2



<input type="checkbox"/> HPP1-3
<input type="checkbox"/> AVG
<input type="checkbox"/> AVT
<input type="checkbox"/> TV

**§ 9 Dokumenter som skal vere retningsgivande**

- Illustrasjonsplan datert 25.05.22
- VAO-rammeplan, datert 30.05.22
- MUA-plan datert 25.05.22
- Renovasjonsplan datert 25.05.22
- Teknisk plan datert 10.06.22