

planID 4631 20180005  
arkivID 20/293 - 20/60007

-----  
Ordfører



## Alver kommune

### Reguleringsplan (detalj)

*Tonesmarka, gnr 22, bnr 4 m-fl*

### Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID

Datert: 29.08.2022

## 1. Siktemålet med planen

---

Siktemålet med planen er å leggje til rette for bustadområde med gode bukvalitetar og eit forsamlingslokale med gode uteareal. Uteområdet tilknytt forsamlingslokalet skal utviklast til eit aktivitetsområde med eit mangfald av aktivitetar.

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i tråd med gjeldande kommuneplan. Alle nye bueningar, dvs 100%, skal utformast som tilgjengeleg buening.

#### 2.2 Terrenghandsaming

Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt og tilpassast mot tilstøytande terreng. Fyllingar skal opparbeidast og revegetast med stadeigen vegetasjon. Skjeringar skal reinskast. Overgangar mellom skjeringar/ fyllingar og eksisterande terreng skal avundast og gjerast slik at det ser mest mogleg naturleg ut. Forstøtningsmurar langs veganlegg skal ha ein mest mogeleg sams utforming.

#### 2.4 Bevaring av steingardar

Eksisterande steingardar skal bevarast.

#### 2.5 Vatn, avlaup og handtering av overvatn

VA-rammeplan for Tonesmarka, Norconsult 21.10.21, er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering og byggesøknad. Ved terrengopparbeiding i BSF2, BSF3, BSF4, BSF5, GB/GF, BLK2, BLK3, BLK4, SAA, BKT2 og BNA må ein sørge for at minst mogleg drenerer nordover. Overvassmengder frå planområdet skal ikkje aukast.

#### 2.6 Plassering av nettstasjonar

Nettstasjonar kan oppførast i område avsett til «bygningar og anlegg» og «samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur», utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad. Ved etablering av nettstasjon gjeld at det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjonen.

#### 2.7 Tiltak under anleggsperioden som skal ivareta Mjåtveitvassdraget

- Grave- og anleggsarbeid (inkl. sprenging) skal ikkje utførast i periodar med mykje nedbør.
- Dersom det er nødvendig å tilføre massar, skal desse innehalde så lite små partiklar som mogleg.
- Eventuell lagring av massar skal ikkje gjerast innanfor nedslagsfelt 5 vist i VA-rammeplan
- Når gravearbeid er ferdig skal områda tilsåast så fort som mogleg.
- Ureina overvatn skal ikkje leiast til Mjåtveitvassdraget
- Det skal gjennomførast tiltak for å hindre avrenning mot Mjåtveitvassdraget i anleggsperioden, enten ved å samle opp overvatnet frå områda i nedslagsfelt 5 (jf VA-rammeplan) og pumpe det til nedslagsfeltet som har avrennings mot sjø, eller ved å etablere fangdammar/sandfang som sørger for at partiklar sedimenterer.

## 3 Utfyllande planar og dokumentasjon

---

### 3.1 Krav om utomhusplan

#### 3.1.1 BBB og BAT

Ved søknad om rammeløyve i BBB1, BBB2 og BAT skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle feltet (BBB1, BBB2 eller BAT) . I utomhusplan for BAT skal og SAA og BNA inngå. I utomhusplan for BBB1 skal SV1 inngå. I utomhusplan for BBB2 skal BKT1, SV2 og BLK1 inngå.

Utomhusplanane skal vise plassering og utforming av bygg, leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/ fyllingar, parkeringsløyving for bil og sykkel, nettstasjon, miljøstasjon/ avfallsstasjon og materialbruk. Utomhusplanen skal og vise eksisterande og framtidig terreng og vise samanhengen mellom tilstøytane areal og areal inne i området.

#### 3.1.2 BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BSF5

Ved søknad om rammeløyve i BFS1, BFS2, BFS3, BSF5 skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for den einskilde tomten. Utomhusplanane skal vise plassering og utforming av bygg, uteareal, tilkomst og parkeringsløyving for bil og sykkel. Utomhusplanen skal og vise eksisterande og framtidig terreng og vise samanhengen mellom tilstøytane areal og areal inne på tomta.

#### 3.1.3 Skrifteleg utgreiing

Som vedlegg til utomhusplanane i 3.1.1 og 3.1.2 skal det følgje med ein skrifteleg utgreiing som viser korleis intensjonane og føresegnene i reguleringsplanen vert følgde

### 3.2 Krav om dokumentasjon av massehandtering

Ved søknad om igangsetjingsløyve for tiltak innafor BAT, SAA, BNA skal det ligge ved ein plan som dokumenterer for massebalanse der eventuelle over – eller underskot vert oppgitt i m<sup>3</sup> og der det vert gjort greie for handtering og transport av massar.

### 3.3 Krav om geoteknisk vurdering

Før igangsetjingsløyve til tiltak innafor dei delane av området som ligg under marin grense er det krav om geoteknisk vurdering.

### 3.4 Krav om Ytre miljøplan

Før igangsetjingsløyve til tiltak innafor planområdet skal det foreligge ein Ytre miljøplan, som har med seg tiltak og prosedyrar som sikrar at avrenninga frå planområdet mot Mjåtveitvassdraget har same vasskvalitet som før utbygging.

## 4. Føresegner for arealformål

---

### 4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

##### 4.1.1.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

a) Der byggegrense ikkje er vist på plankartet gjeld plan – og bygningslova §29-4.

- b) Mellom byggegrensa og formålsgrrensa kan det anleggjast garasje, uthus, trafikkareal, gangareal, terrassar, murar, trappar, renovasjonsløyningar m/ tilhøyrande byggverk (over og under bakkenivå), og tiltak som er unntatt frå byggesakshandsaming. Tiltaka kan berre etablerast dersom dei ikkje er til hinder for friskt i avkøyrslar.

#### 4.1.1.2 Om området/ områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr 14)

- a) BKT1 og BLK1 er felles for bustader i BFS1 og BBB2
- b) BKT2 og BLK2 er felles for bustader i BFS2 og BFS3
- c) BLK3 er felles for alle bustadene i planområdet
- d) BKT3, BLK4 og GB/GF er felles for bustader i BFS4 og BFS5

### 4.1.2 Bustader-blokker, BBB1 og BBB2

#### 4.1.2.1 Bruk (§ 12-7 nr 2)

I områda kan etablerast leilegheitsbygg. I området BBB1 kan det maksimalt etablerast 9 bueingar.

#### 4.1.2.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- a) For BBB1 er maksimal utnyttingsgrad BYA 35%. Maksimal byggehøgde er 7 m.
- b) For BBB2 er maksimal utnyttingsgrad BYA 50%. Maksimal gesimshøgde er 6 m, maksimal mønehøgde er 8 m. Ved flatt tak gjeld at maksimal byggehøgde er 6 m. Maksimal byggehøgde /mønehøgde skal ikkje overstige kote 53.

#### 4.1.2.3 Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)

- a) Ved etablering av omsorgsbustader er kravet minimum 0,5, maksimum 0,8 bilparkeringsplass og minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr bueining. Ved etablering av ordinære bustader er det er krav om minimum 1,5, maksimum 2 bilparkeringsplassar pr bueining og minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr bueining. Bilparkering skal skje i fellesanlegg. Av talet bilparkeringsplassar skal minimum 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.
- b) Det er krav om 85 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr bueining i BBB1 og 75 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr bueining i BBB2. Som del av felles uteopphaldsareal for BBB2 kan 50 % av BLK1 reknast med som fellesområde.
- c) Det er krav om minimum 15 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining i BBB1. For BBB2 gjeld at det er krav om minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for kvar bueining som ligg på bakkenivå og minimum 14 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueiningar over bakkenivå. Privat uteopphaldsareal kan løysast som hage, balkong eller takterrasse.
- d) Som del av felles uteopphaldsareal skal det etablerast ein eller fleire sandleikeplassar som skal visast på utomhusplan. Kvar bueining skal ha ein sandleikeplass maks 50 m frå sitt inngangsparti. Sandleikeplass i BLK1 kan vere med å dekke dette kravet. Sandleikeplassane skal tilfredsstillte følgjande:
  - Kvar leikeplass skal vere minimum 150 m<sup>2</sup>
  - Areala skal ha trafiksikker plassering og tilkomst
  - Arealet skal ha hensiktsmessig form og helning. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 m. Brattare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere egna som akebakke.

- Minimum halvparten av arealet skal ha sol ved jamdøgn kl. 15.
- Arealet skal skjermast mot vanleg (herskande) vindretning.
- Leikeplassen skal utstyrast med bord og benk og minimum 3 leikereiskap, der eit av dei skal vere sandkasse

### 4.1.3 Bustader – frittliggjande småhus, BFS

#### 4.1.3.1 Bruk (§ 12-7 nr 2)

- I områda BSF1, BSF3, BSF4, BSF5 og BSF6 kan det etablerast frittliggjande einebustader med ein bueining på kvar av dei viste tomtene. I tillegg kan det tillatast sekundærbustad på inntil 60 m<sup>2</sup> dersom krav til uteopphald og parkering vert tilfredsstilt, jf. 4.1.3.3.
- I område BSF2 kan det etablerast ein einebustad på kvar av dei viste tomtene, men desse tillatast og samanbygd med bustad på nabotomt for etablering av tomannsbustad.

#### 4.1.3.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- I områda BSF1, BSF2, BSF3, BSF4, BSF5 er maksimal utnyttingsgrad BYA 30% . I tillegg gjeld at samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittståande garasje.
- I område BSF6 er maksimal utnyttingsgrad BRA 35%
- I område BSF1 er maksimal gesimshøgde 5 m , maksimal mønehøgde 7 m. For den sørvestre tomte gjeld i tillegg at maksimal mønehøgde/ byggehøgde ikkje kan overstige kote + 53.
- I BSF2, BSF3, BSF4 og BSF5 er maksimal gesimshøgde 6 m, maksimal mønehøgde 8 m. Unntak gjeld for sørlegaste tomt i BSF5 der maksimal byggehøgde er 6 m og der byggehøgda maksimalt kan overstige kote + 60m.
- I område BSF6 er maksimal mønehøgde er 9 m.

#### 4.1.3.3 Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)

- Det er krav om minimum 2 og maksimum 2 bilparkeringsplassar pr. bueining. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- Det skal setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining. For evt. sekundærbustad er det i tillegg krav om min. 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal (MUA). Privat uteopphaldsareal skal løysast på eigen tomt.

### 4.1.4 Garasjeanlegg for bustad/ fritidsbusetnad, GB/GF

#### 4.1.4.1 Bruk (§ 12-7 nr 2)

Området kan nyttast til garasje og/ eller carport

#### 4.1.4.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Maksimal utnyttingsgrad er BYA 22%
- Maksimal byggehøgde er maksimalt 4 m.
- Det tillatast ikkje rygging ut i f\_SV4. Bilane må kunne snu innafor GB/GF-arealet

#### **4.1.5 Anna offentlig eller privat tenesteyting, BAT**

##### *4.1.5.1 Bruk (§ 12-7 nr 2)*

Området kan nyttast til forsamlingslokale og idrett.

##### *4.1.5.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)*

a) Maksimal utnyttingsgrad er BYA 51%.

b) Maksimal byggehøgde er kote 57,5. Samstundes skal maksimal byggehøgde ikkje overstige 8,5 m.

##### *4.1.5.3 Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)*

a) Det skal etablerast minimum og maksimum 60 bilparkeringsplassar og minimum 60 sykkelparkeringsplassar for BAT. Bilparkeringsplassane kan plasserast i BAT eller i SAA. Sykkelparkeringsplassane må plasserast i BAT.

b) Av talet på bilparkeringsplassar skal minimum 20 plassar plasserast innafor BAT -området.

c) Av talet på bilparkeringsplassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

#### **4.1.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg - BKT**

Områda kan nyttast til renovasjon/ avfallshandtering, nettstasjon eller andre kommunaltekniske anlegg. Ved etablering av nettstasjon gjeld at det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjonen.

#### **4.1.7 Nærmiljøanlegg BNA**

##### *4.1.7.1 Bruk (§ 12-7 nr 2)*

BNA skal nyttast til nærmiljøanlegg det vil seie anlegg for fysisk aktivitet. Som del av nærmiljøanlegget kan det etablerast dyrking/ kjøkkenhage. Innafor BNA skal det etablerast ein grusa turveg i minimum 1,5 m breidde som binder saman f\_BLK3 og GT2.

#### **4.1.8 Leikeplass – BLK1, BLK2, BLK4 (Sandleikeplass)**

##### *Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)*

Leikeplassen skal utstyrast med bord og benk og minimum 3 leikereiskap, der eit av dei skal vere sandkasse.

#### **4.1.9 Leikeplass – BLK3 (Nærleikeplass)**

##### *Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)*

Leikeplassen skal fungere som ein nærleikeplass for heile planområdet og utstyrast med bord og benk, minimum 2 leikereiskap og det skal leggjast til rette for balleik.

## 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

#### 4.2.1.1 (Utforming (§ 12-7 nr. 1))

Trafikkområda skal opparbeidast med den inndelinga av formål som plankartet viser. Det er tillat med mindre justeringar mellom dei ulike formåla innafor trafikkområda.

#### 4.2.1.2 Om området/ områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr 14)

- a) Anna vegareal (SVG) langs vegen Mjåtveitmarka er offentlig
- b) Vegane lista opp nedanfor i punkta c-i, er felles for eigedomane som er lista opp. Fellesareal kan vere felleseige eller dei opplista eigedomane kan ha bruksrett til vegen.
- c) SKV med tilhøyrande fortau (SF) og anna vegareal (SVG) er felles for BBB2, BAT, BFS2, BFS3, BSF4, BSF5, GB/GF, SAA og den bustadtomta i BSF1 som har tilkomst frå SKV/ SV2, jf avkjørslepil
- d) SV1 er felles for bustader i BBB1 og gnr. 322, bnr. 28 og 45
- e) SV2 er felles for bustader i BBB2 og den bustadtomta i BSF1 som har tilkomst frå SV2, jf avkjørslepil.
- f) SV3 er felles for BAT, SAA og bustadtomter i BFS2 og BSF3
- g) SV4 er felles for bustadtomter i BSF4 og BSF5
- h) SV5 er felles for bustadtomter i BFS6
- i) SGS er felles for BBB1, gnr. 322, bnr. 150, 28, 45, 97, 27 og 99

#### 4.2.1.3 Funksjons og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

Der ikkje annan tilkomst er vist, viser avkjørslepilar tilkomst

### 4.2.2 Gang/ sykkelveg, SGS

SGS er open for naudsynt køyring til og frå eigedomane som har tilkomst via denne.

### 4.2.3 SAA

#### 4.2.2.1 Bruk (§ 12-7 nr 2)

Området skal i hovudsak nyttast som nærmiljøanlegg, men kan nyttast til parkering ved større arrangement i BAT som krev meir parkering enn det er satt av i BAT. Når det ikkje er større arrangement i BAT skal området stengast av med bom slik at ein ikkje kan parkere på det. Det kan maksimalt parkerast 60 bilar på SAA.

#### 4.2.2.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- a) Området skal ha permeabelt dekke
- b) Det skal etablerast anlegg for fysisk aktivitet/ leik, t.d. sykling, skating, ballspel, klatring, hinderbaner eller liknande. Minimumskrav er:
  - Det skal etablerast/ malast markeringar i bakken som oppfordrar til leik/aktivitet
  - Det skal settast inn minst tre ulike aktivtets-/ leikeelement som ein kan parkere inntil/under/langs eller som er flyttbare
- c) Det skal etablerast tydeleg skilting for å redusere konfliktpotensial

### 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Naturområde, GN

Utforming (§12-7 nr 1)

Området skal i størst mogleg grad bevarast naturleg. Hogst og skjøtsel er tillate.

#### 4.3.2 Turdrag, GTD1 og GTD2

Utforming (§12-7 nr 1)

Området skal bevarast med naturleg vegetasjon. Det vert tillate etablering/ rydding av stiar. Det vert og tillat etablering av gapahukar og bål plassar og andre tiltak i tråd med området sin karakter som natur/ skogsområde.

#### 4.3.3 Turveg, GT2

Utforming (§12-7 nr 1)

Turvegen skal utformast som grusa turveg i minimum 1,5 m bredde. Det er tillat med justeringar av turvegen mot området grønstruktur – turdrag (GDT1 og GDT2).

## 5. Omsynssone

---

### 5.1 Frisikt

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

## 7. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10).

---

### 7.1 Før igangsetjingsløyve, heile planområdet

Må kryss mellom fv 564 Rosslandsvegen og kv Mjåtveitmarka vere oppgradert i tråd med områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, planID 125620170002.

### 7.2 Før det kan gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve for bueiningar, heile planområdet:

skal følgjande være opparbeid og godkjent.

- a) Det skal liggje føre sluttdokumentasjon for VA-anlegg som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune VA forvaltning.
- b) VA-anlegget skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.

### 7.3 Før bygning blir teken i bruk; felt BBB1, BBB2, BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5

- a) Må tilhøyrande leikeplassar, jf. føresegn 4.1.1.2 og 4.1.2.3 b og d, vere etablert og satt i stand i tråd med føresegn 4.1.7, 4.1.8 og 4.1.2.3 d.
- b) Må veg vere opparbeida fram til eigedomen i tråd med reguleringsplanen.
- c) Må tilhøyrande renovasjonspunkt vere tilrettelagt slik at ein kan plassere renovasjonsdunkar der.

### 7.4 Før bygning blir teken i bruk; BAT

Må veg vere opparbeida fram til eigedomen i tråd med reguleringsplanen.