

**ALVER**

KOMMUNE

planID 1263-200507_01
arkivID 21/10493

Ordfører

Føresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)



Alver kommune

Detaljreguleringsplan for

Hilland Vest felt 4, del II

Datert 21.12.2022

Utval	Dato	ArkivID
Administrativt løyve	6.1.2023	21/10493



§ 1 PLANFORMÅL

- 1.1 Formålet med planen er oppføring av bustader med tilhøyrande areal og infrastruktur.
- 1.2 Det regulerte området er synt med stipla linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:500
- 1.3 Areala i området skal nyttast til følgande formål
 - Bygningar og anlegg
 - Bustader (1110)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Samferdselsanlegg
 - Køyreveg, felles (2011)
 - Grønstruktur
 - GT Turveg (3031)
 - GT Friområde (3040)
 - Omsynssone
 - H140 Frisikt (140)
 - H220 Støysone gul støysone (220)

§ 2 FELLESFØRESEGN

2.1 BYGGEGRENSER

- 2.1.1 Byggegrenser går fram av plankart.
- 2.1.2 Der det ikkje er synt byggegrense går byggegrensa i formålsgrensa.
- 2.1.3 Det må ikkje bli iverksett tiltak under eller nær luftleidningar eller anlegg som er i strid med forskrift om elektriske forsyningsanlegg.
- 2.1.4 Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligge føre samtykke frå anleggseigar.

2.2 KRAV TIL SØKNAD

2.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 2.2.1.1 Løysing for framføring av vatn og avlaup skal bli utarbeida i tråd med den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- 2.2.1.2 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Alver kommune i samband med byggjemeldinga.
- 2.2.1.3 Løysing for handtering av overvatn skal dokumenterast i byggjemeldinga, og utarbeidast med hovudfokus på opne løysingar, slik at området er sikra mot ekstremnedbør i framtida.
- 2.2.1.4 Tilkomstveg til bygning skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sine til ei kvar tids gjeldande handbøker.
- 2.2.1.5 Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8.
- 2.2.1.6 Minimum køyrebredde er 3 meter.
- 2.2.1.7 Eventuell snuhammar skal vere utforma slik at utrykkingskøretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde



på minimum tre meter og renovasjonsbil skal kunne snu utan hinder.

2.2.2 Bygg og anlegg

- 2.2.2.1 Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det i situasjonsplan med målestokk 1:500, på ein eintydig måte syna tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Flater skal vera målsett. Søknaden skal elles visa:
- a) Tiltaket si utforming og tilpassing innanfor tomta.
 - b) Opplysning om byggehøgde og BYA.
 - c) Tilkomst/avkøyrsløse og parkering for bil og sykkel.
 - d) Anlegg for renovasjon og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar.
 - e) Dokumentasjon av bygningar/tiltak si landskapstilpassing.
 - f) Løysing for intern handtering av overvatn.
 - g) Terrengprofil som syner eksisterande terreng og nytt terreng etter utbygging.

2.2.3 Teknisk plan

Teknisk plan skal syne plassering av tekniske bygg som transformatorioskar, kabelskap og andre tekniske bygg. Tiltaka kan plasserast uavhengig av arealføremål og byggjegransar. Transformatorioskar o. l. kan berre bli oppført etter løyve frå kommunen.

2.3 LANDSKAP

Det skal i størst mogleg grad tas vare på åsprofilar og landskapsilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Nye skjeringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalande form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengforma bør i størst mogleg grad bli unngått.

2.4 ESTETIKK

- 2.4.1 Byggetiltak skal bli gitt ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Bygningar og andre byggtekniske tiltak skal ivareta omkringliggjande landskap og omgjevnadene sin karakter og form og tilføre staden gode kvalitetar.
- 2.4.2 Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det bli tatt omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.

2.5 MELLOMBELSE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONAR

- 2.5.1 Mellombelse bygningar, konstruksjonar og/eller anlegg må ikkje bli plassert slik at dei er til hinder eller ulempe for allmentas ferdsel til friområdet. Dei må heller ikkje bli plassert innanfor regulert byggegrense.
- 2.5.2 Mellombelse og flyttbare konstruksjonar må oppfylle generelle krav til estetikk og landskap og må ikkje vere til hinder for tekniske installasjonar.
- 2.5.3 Mellombels deponering av massar under byggearbeid kan plasserast på byggetomta i inntil to månader. Mellombels deponering av massar må ikkje



hindre allmenn ferdsel eller bruk av eit område.

2.6 STØY

Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planområdet.

I byggesak kor støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.

2.7 KULTURMINNER

Det kan vera uregistrerte kulturminne i området. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks bli stansa og fylkeskonservatoren må få melding for ei nærare gransking på staden. jf. lov om kulturminne § 8 2. ledd.

§ 3 KOMMUNEDELPLAN KNARVIK – ALVERSUND MED ALVERSTRAUMEN (KDP KAA)

- 3 KOMMUNEDELPLAN FOR KNARVIK – ALVERSUND MED ALVERSTRAUMEN (KDP KAA)
- 3.1 Mindre endring av reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 inngår i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen eller ein kvar tids gjeldande kommuneplan.
- 3.2 Mindre endring av reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II er utarbeida etter føresegn og retningslinjer gitt i KPA KAA punkt 2.9.1 eller ein kvar tids gjeldande kommuneplan.
- 3.3 KPA KAA eller ein kvar tids gjeldande kommuneplan supplerer reguleringsplanen for tema som ikkje inngår i reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II.

§ 4 UBYGD AREAL

- 4. UBYGD AREAL
- 4.1 Ingen tomt må bli planta med busker eller tær som kan verke sjenerande for offentleg ferdsel. Ubygde områder skal bli gitt ei tiltalande form og opparbeiding. Eksisterande vegetasjon skal søkast å bli bevart i størst mogleg utstrekning.
- 4.2 Trær som er høgare enn 5 meter og anna vegetasjon av varig verdi for området må ikkje bli fjerna utan løyve frå kommunen.

§ 5 OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG

- 5. OMRÅDE FOR BUSTADER
- 5.1 Bygningar i området skal bli oppført til bustadføre mål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er angitt i reguleringsføresegna og på plankart.



5.2 GRAD AV UTNYTTING

- 5.2.1 Maksimal grad av utnytting er 30% BYA for frittliggjande einebustadtomter.
Samla BRA skal ikkje overstige 400 m².
- 5.2.2 Minste tomteareal for einebustader er 650 m²
- 5.2.3 Minste uteopphaldsareal pr. bueining er 200 m² for frittliggjande einebustadtomter
- 5.2.4 Frittliggjande einebustader kan bli oppført med innreia loft- og kjellaretasje dersom terrenghøva tilseier tillèt det.
- 5.2.5 Frittliggjande einebustader kan bli oppført med separat bueining i kjeller eller på loft på inntil 80 m². Separat bueining skal ha minst ein parkeringsplass på tomta.

5.3 KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL

- 5.3.1 Kvalitets- og funksjonskrav til leike og uteopphaldsareal:
 - 5.3.1.1 Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare areal må ha særskilde kvalitetar som t.d. vere eigna til akebakke.
 - 5.3.1.2 Areal skal ha trafikkssikker tilkomst og plassering, og skal skjermast mot støy (<55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
 - 5.3.1.3 Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med i MUA. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og bør knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inntil køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.
 - 5.3.1.4 Areal skal ha ei plassering og opparbeiding med best moglege solforhold og lokalklima og skal skjermast mot fram herskande vindretning.

5.4 BYGGEHØGDER

- 5.4.1 Kotehøgde for bygg og etasjetal skal gå fram av situasjonsplan.
- 5.4.2 Maksimal kotehøgde for bygg i formål for bustad er +65 meter.
- 5.4.3 Maksimal mønehøgde og gesimshøgda er 9 meter.
- 5.4.4 Takvinkel bør ikkje overstige 45 grader.

5.5 PARKERING / ADKOMST

- 5.5.1 Parkering i KDP KAA eller ein kvar tids gjeldande kommuneplan skal bli lagt til grunn for parkeringskrav til føremål for bustad.
- 5.5.2 Garasje og parkeringsplassar kan oppførast som fellesanlegg. Eventuelle felles parkeringsplassar skal gå fram av situasjonsplanen ved byggesøknad.
- 5.5.3 Parkering skal skje på eiga tomt.
- 5.5.4 Garasje kan, innanfor føresegn i byggeforskriftene, bli oppført i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.
- 5.5.5 Tilkomst og avkøyrslé skal gå fram av situasjonsplan.
- 5.5.6 Alle køyreveggar skal ha fast dekke.
- 5.5.7 For krav til parkeringsdekning for bil gjeld parkeringsnorm i KDP KAA eller ein kvar tids gjeldande kommuneplan:

Einebustad:	2 plassar per eining
Utleigeeining i einebustader:	Minimum 1,5 og maksimalt 2 plassar per eining.



- 5.5.8 Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.
- 5.5.9 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar
- 5.6 RENOVASJONSANLEGG
- 5.6.1 Området skal nyttast til oppstillingsplass og hentestad for bossdunkar for husavfall.
- 5.6.2 Området er felles for bustader på Vardane.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG

- 6. SAMFERDSELSANLEGG
- 6.1 I formål for samferdselsanlegg kan det bli anlagt
 - Felles køyreveg
- 6.2 Vegskjering mot byggeområder, friområde og fellesareal skal sikrast med gjerder til søknad om ferdigattest / mellombels bruksløyve.
- 6.3 Terrengeingrep i forbindelse med veganlegg skal skje så skånsamt som mogleg. Vegskjering og fylling skal søkast planta til eller opparbeidast på annan tiltalande måte. Eksisterande vegetasjon og større trær må i størst mogleg utstrekning bli bevart.
- 7. KJØREVEG
- 7.1 Vegbreidde for tilkomstveg skal vere 3,5 meter
- 8. AVKJØYRSEL
- 8.1 Punktmarkering i plankart med avkøyrslar er juridisk bindande for plassering av avkøyrslar.
- 8.2 Avkøyrslar til bustadformål skal gå fram av situasjonsplan og bli lagt fram ved søknad om byggeløyve.

§ 9 GRØNSTRUKTUR

- 9. FRIOMRÅDE
- 9.1 Friområde skal vere open for allmenn ferdsel og kan nyttast til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv.
- 9.2 Det er ikkje høve til å føre opp stengsel i form av gjerde, port eller liknande innanfor formålet.
- 9.3 Innanfor formålet kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillat med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane.
- 10. TURVEG
- 10.1 Turveg GT1 og GT2 skal vere open for allmenn ferdsel.



- 10.2 Turvegen skal bli bevart som den er. Skjer det skade på vegen i forbindelse med utbygging av formål for bustad skal turvegen reetablerast med same kvalitet.
- 10.3 Det er ikkje høve til å føre opp stengsel i form av gjerde, port eller liknande innanfor formålet.

§ 11 OMSYNSSENER

- 11. FRISIKT (H140)
 - 11.1 Frisikt skal opparbeidast som synt i plankartet
 - 11.2 I område for frisikt skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon, gjerder, murar eller andre synshinder med høgde på over 0,5 meter.
 - 11.3 Enkeltstående trær, stolpar eller liknande kan tillatast oppført.
- 12. STØY (H220)
 - 12.1 Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planområdet. Støy på fasade for bueining skal ikkje overskride grenseverdiane i tabell 2 i T-1442.
 - 12.2 I byggesak kor støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.

§ 12 REKKEFØLGEKRAV

- 13. REKKEFØLGEKRAV
 - 13.1 Løyve til igangsetting vert ikkje gitt før teknisk plan for veg, vatn og avlaup og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde.
 - 13.2 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunal tekniske anlegg, vassforsyning og avløp, el-forsyning og trafiksikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande vere etablert i tråd med plankart og desse føresegn.
 - 13.3 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leik og uteopphaldsareal vere opparbeid i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan.