



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Manger gnr. 445 bnr. 84 og 322 m.fl.,

PlanID: 4631 2022 007

Føresegner
(jf plan- og bygningslova § 12-7)
Dato: 03.02.2023

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID





§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 31.01.2023.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustad – konsentrerte småhus (1112)
 - b) Øvrig kommunalteknisk anlegg (1560)
 - c) Leikeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Veg (2010)
 - b) Køyreveg (2011)
 - c) Fortau (2012)
 - d) Anna veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - e) Anna veggrunn – grøntareal (2019)
 - f) Parkering (2080)

3. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Frisiktsone (H140)
 - b) Raud støysone (H210)
 - c) Gul støysone (H220)

§ 2 Siktemålet med planen

Planen tek sikte på å legge til rette for ny busetnad med tilhøyrande infrastruktur og leikeareal. Planområdet er lokalisert sentralt i Manger sentrum, og planen legg opp til høg utnytting av området.

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.
- c) Tiltaka skal vere utforma i samspel med naturlege og bygde omgjevnadar. Det skal leggjast særleg vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, fargebruk, belysning og vegetasjon.

§ 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 trafikksikker 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 husværa i 1. etasje oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- b) Gang-/sykkelveggar 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.
- d) Tilkomst til bustadar, samt skjeringsstopp og fyllingsfot kan liggja utanfor byggegrensa.

§ 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 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.6.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **09.12.2022** 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 flomveggar.

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



- 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 slökkjvatn skal vera ein del av VA-rammeplanen.

§ 3.6.2 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 rekkefølgekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 7.2 b).

§ 3.6.3 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 støytiltak.

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå § 7.1 a) og 7.3 b) og c).

§ 4 Føresegn til arealformål

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

§ 4.1.1 Bustader – konsentrerte (BKS) (§ 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) Innafor BKS1 kan det etablerast 2 stk. 6-mannsbustader med maksimalt 2 etasjar.



- c) Innafor BKS2 kan det etablerast konsentrerte småhus med totalt 18 bueiningar. Bustadane kan etablerast med inntil 2 etasjar.
- d) Nybygga skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 5 m² per bueining.
- e) Nybygga skal ha felles uteopphaldsareal på minimum 50 m² per bueining. Regulert leikeplassar (f_BLK1 og f_BLK2) inngår som ein del av felles uteopphaldsareal.
- f) Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplass per bueining. Parkering for BKS1 vert løyst i f_SPA. For BKS2 skal parkering etablerast under overbygd areal for bustad. Det kan i tillegg etablerast opptil 4 oppstillingsplassar med overflateparkering, derav ein skal utformast for rørslehemma.
- g) Det skal settast av eige areal til sykkelparkering. Det er krav om parkeringsmoglegheiter for minimum 1 sykkel per bueining.
- h) Bygningar skal oppførast med pulttak med låg takvinkel
- i) Maks. byggehøgde er 8 meter.
- j) Tilkomst til offentleg fylkesveg er via eksisterande kryss mellom fylkesvegen (fv525) og tilkomstvegen til Rema 1000. Utforminga av dette krysset er vist i reguleringsplanen for Manger Torg (planID: 1260 2010 000 200).
- k) Dersom det vert behov for ny nettstasjon, kan denne etablerast innafor BKS2.

§ 4.1.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Areal skal nyttast som oppstillingsplass for avfallsbeholdarar.
- b) F_BKT1 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdarar til bustader innafor BKS1.
- c) F_BKT2 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdarar til bustader innafor BKS2.
- d) Områda skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snumoglegheiter til område.
- e) Det skal førast opp gjerde rundt områda.

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

- a) f_BLK1 og f_BLK2 skal nyttast til leik og fritidsaktivitetar. Leikeplassane skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, sitteplassar og beplantning.
- b) F_BLK1 er felles leikeplass for bustadane innafor BKS1.
- c) F_BLK2 er felles leikeplass for bustadane innafor BKS2.
- d) Leikeplassane skal ha universelt utforma tilkomst og minimum 1 av leikeapparata skal kunne nyttast på ein likestilt måte så langt som rår.
- e) 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) F_SV1 er tilkomst til BKS1 og f_SV2 er tilkomst til BKS2. Vegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk vegplan. Teknisk vegplan er datert **26.01.23**. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.



- b) F_SV3 og f_SV4 er regulering av eksisterande vegar i området.
- c) F_SV4 skal stengast med bom i den nordvestleg enda av vegen. Sperringa er markert i plankartet med eige symbol.
- d) Vegar skal asfalterast.

§ 4.2.3 Køyreveg (SKV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- e) Veg (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk vegplan. Teknisk vegplan er datert **26.01.23**. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- f) 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 #2.
- b) Ved opparbeiding av rundkøyring i Manger sentrum skal eksisterande avkøyrsløse stengast.

§ 4.2.7 Parkering f_SPA (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) f_SPA er felles parkeringsplass for bustadar innafor BKS1. Det skal opparbeidast minimum 18 parkeringsplassar innanfor føremål f_SPA. Minimum 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.

§ 5.1.2 Støysone – gul støysone – H220 (§ 11-8 a)

- a) Støyrapport utarbeidd av Sweco AS, datert 23.04.2021, er retningsgivande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. Endelege støytiltak skal



avklarast ved detaljprosjektering, og dokumentasjon må leggjast fram saman med søknad om tiltak.

- b) Det skal etablerast støydempende tiltak for bustadane. Støyskjerm på minimum 1,8 meter som vist i plankartet.
- c) For bueiningar som framleis ligg i gul støysone etter støyskjerming, skal planløyisinga ivareta at størst mogleg andel av opphaldsrom, med minst eit stoverom i kvar leilegheit, har vindaug eller balkongdørar som kan opnast mot stille side.
- d) Kvar bueining skal tilgang til minimum 5 m² støyskjerma privat uteopphaldsareal. Innglasa balkongar skal ikkje reknast med som privat uteopphaldsareal.

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

§6.1.1 Mellombels bygge- og anleggsområde

- a) Området merket #1 er sett av til mellombels bygge- og anleggsområde, 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.

§6.1.2 Føresegnsområde #2 – vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

- a) I føresegnsområde #2 kan avkøyrsløp til fylkesvegen nyttast som mellombels tilkomst til Hesthaugen 1-24.
- b) Ved opparbeiding av rundkøyring i reguleringsplan for Manger sentrum skal mellombels tilkomst i føresegnsområde #2 stengast og ny tilkomst via rundkøyring opparbeidast i samsvar med reguleringsplan for Manger Sentrum.

§6.1.3 Føresegnsområde #3 – høgspenningsanlegg

- a) Eksisterande høgspenningslinje som ligg innafør føresegnsområde #3 skal leggjast i bakken.
- b) Høgspenningslinja skal vere lagt i bakken før det kan gjevast løyve til igangsetting av byggearbeid innafør BKS2.

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

§ 7.1 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.

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

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- b) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
- c) Det skal utarbeidast ein plan for handtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsetjingsløyve vert gjeve.
- d) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bustader innafør felt BKS2 skal høgspenkabel innafør føresegnsområde #3 vere lagt i bakken.



§ 7.3 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 BKS1 skal følgande vere ferdigstilt:
 - Tilkomsveg f_SKV2 og f_SKV3 og fortau f_SF1 og f_SF3 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med teknisk vegplan.
 - F_SV4 skal vere stengt med bom.
 - F_SV1 og f_SPA skal vere ferdigstilt.
 - Leikeplassen f_BLK1 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med utomhusplan.
 - F_BKT1 skal vere ferdig opparbeidd.
 - Støyskjerm skal vere ferdigstilt.
- c) Før det kan gjevast bruksløyve for bustader innan felt BKS2 skal følgande vere ferdigstilt:
 - Avkøyrsla til området f_SV2 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med teknisk vegplan.
 - F_SF5
 - Leikeplassen f_BLK2 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med utomhusplan.
 - F_BKT2 skal vere ferdig opparbeidd.
- d) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.