



**ALVER**  
KOMMUNE

## Områdeplan

*Dalstø - Mjåtveitstø*  
(gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl.)

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

PlanID 1256 2017 0002  
ArkivID 20/300

\_\_\_\_\_  
Ordfører

| Utval        | Utarbeid | Sist endra | Sak | Godkjent | ArkivID |
|--------------|----------|------------|-----|----------|---------|
| APM          |          |            |     |          |         |
| APM          |          |            |     |          |         |
| Kommunestyre |          |            |     |          |         |

Revisjonsdato: 31.03.2023

## 1. Siktemålet med planen

### 1.1 Føremålet med områdeplanen

Det skal leggjast til rette for variert bustadtilbod med møtestadar, barnehage og framtidig skule. Planen legg vekt på blågrøne verdiar og kvalitetar som ein ressurs for området. Reguleringa legg føringar for framtidige løysingar, rammer for utbygging, og rekkjefølgjekrav. Kulturminne og landskap skal særskilt takast omsyn til og grønne areal skal takast vare på innanfor dei ulike delfelta. Det skal sikrast turstiar, fortau og gang-sykkelvegar som skal nyttast til framtidig skule og barnehage og til naturområda.

### 1.2 Areal innan for planområdet skal nyttast til følgjande arealbruksføremål:

- a) Bygningar og anlegg (jf. § 12-5, nr.1)
  - o Bygningar og anlegg (BA)
  - o Bustader (B)
  - o Bustader (frittliggjande) (BF)
  - o Bustader (konsentret) (BK)
  - o Bustader (blokker) (BB)
  - o Fritidsbustader (FB)
  - o Barnehage (BH)
  - o Undervisning (UN)
  - o Andre kommunaltekniske anlegg (ØK)
  - o Uteopphaldsareal (UTE)
  - o Leikeplass (LEK)
  - o Bustad / Forretning / Kontor (B/F/K)
  - o Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. § 12-5, nr 2)
  - o Veg (V)
  - o Køyreveg (KV)
  - o Fortau (FO)
  - o Gang- og sykkelveg (GS)
  - o Gangveg/gangareal/gågate (GG)
  - o Anna veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
  - o Anna veggrunn – grøntareal (AVG)
  - o Leskur/plattformtak (LPL)
  - o Parkeringsplass (PP)
  - o Kombinert føremål (SK)
- c) Grønstruktur (jf. § 12-5, nr 3)
  - o Naturområde (GN)
  - o Turdrag (TD)
  - o Turveg (TV)
  - o Friområde (FRI)
- d) Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (jf. § 12-5, nr 5)
  - o Landbruks (L)
  - o Natur (N)
- e) Omsynssone (jf. § 12-6)
  - o Frisiktsone (Veg) (H140)
  - o Anna sikringsone (H190)
  - o Omsyn friluftsliv (H530)
  - o Bevaring naturmiljø (H560)
  - o Bevaring kulturmiljø (H570)
- f) Føresegnsområde (jf. § 12-7)
  - o Mellombels byggje- og anleggsområde
  - o Vilkår for bruk av areala, bygningar og anlegg
  - o Krav om særskilt rekkjefølgje for gjennomføring av tiltak

### 1.3 Innhald i planen

Planen omfattar planskildring (31.03.2023) med eigen konsekvensutgreiing (2021) som vedlegg, støysonerkart i utarbeida støyrapport (20.01.2022), plankart (28.03.2023) og føresegner (31.03.2023). Planområdet si avgrensing er på plankart i målestokk 1:2000 i arkformat A0.

Til planen er det utarbeida desse utfyllande vedlegg:

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| o VAO-rammeplan               | 17.03.2023 |
| o Støyrapport                 | 20.01.2022 |
| o Trafikkanalyse              | 2019       |
| o Massehandteringsplan        | 31.03.2023 |
| o Konsekvensutgreiing         | 2021       |
| o Naturmangfoldsrapport       | 25.04.2022 |
| o Skisse fartsdempende tiltak | 16.12.2020 |

**Kommenterte [MT1]:** Manglar vegplan

**Kommenterte [OB2R1]:** Manglar Naturmangfoldsrapport frå 2018.

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

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

#### 2.1.1 Universell utforming (UU)

- Prinsipp for universell utforming leggast til grunn for utforming av busetnaden og uteareal jf. pbl. §29-3.
- Areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av flest mogleg, og det leggast til rette for ein oversiktleleg, trafikkssikker og enkel framkomst for gåande og syklende.
- Der gang samband ikkje kan opparbeidast iht. til prinsippa for universell utforming skal det prioriterast å leggje til rette for snarveg og samanheng mellom desse i detaljregulering og prosjektering av delområda. Snarvegane skal sikra attraktive gang samband til viktige målpunkt, gjennom og mellom byggeområda og grønstruktur.

#### 2.1.2 Estetisk utforming

- Bygg og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging som fremjar gode uteareal og kontakt med omgjevnadane.
- Ved utarbeiding av tiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i materialval, vegetasjon, belysning og vurderer miljøverknadar frå bygg og anlegg.
- Fargebruk på bygningar skal tilpassast jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- Nyskapande arkitektur som tek vare på omsynet til klima- og miljøutfordringar og omgjevnadens karakter skal vektleggast.

#### 2.1.3 Landskap

- Tiltak skal tilpassast landskapet. Utomhusplan, eller illustrasjonsplan samt snitt skal syne korleis tiltak held seg til horisontlinjer og andre markerte landskapsstrekk.
- Høgdedrag skal takast vare på utan unødvendige terrenginngrep.
- Gode overgangssonar mellom offentleg, felles og private uteoppholdsareal.
- Det skal sikrast pollineringsvenleg og stadeigen vegetasjon i størst mogleg omfang.

#### 2.1.4 Terrenghandsaming

- Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. For dei områda som ikkje vert bygd ut skal det sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal rundast av og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til der dette er hensiktsmessig. Eksisterande tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande terreng.
- Sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng på skrånande tomter. Sokkeletasjen kan komme i tillegg til maksimal byggehøgde, unntatt for blokk.
- Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Støttemurar skal etablerast med natursteinmur. Murer i forbindelse med konstruksjonar kan utførast i anna materiale. Det skal ikkje setjast opp høgare murer enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1 meter. Kvar avsats skal plantast for å dempe fjernverknaden med muren.
- Det tillatast naudsyste terrengtilpassingar i overgangssona mellom naturområde og bustad for følgjande felt:
  - Mellom BF10 og GN07
  - Mellom BF09 og GN07
  - Mellom B07 og GN07
- Murer skal planleggast i samband med byggesøknad/rammesøknad for kvart felt.

**Kommenterte [MT3]:** KDP Meland har eit krav om at «I framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 50 % av nye bueningar utformast som tilgjengeleg buening». Sjå pkt 1.6.15. Det er ikkje naudsynt å henvise til Pbl.

Forslag til denne føresegna er at ein oppgjer i prosenttall kor mange av einingane som skal oppfylle tilgjengeleg buening innanfor planen/kvart delfelt...  
F.eks: xx% av leilighetene skal oppfylle krava til tilgjengeleg buening. Dette skal gå fram av byggesøknaden. %-andel som er bygd som tilgjengeleg buening skal leggast fram i kvar byggesak.

**Kommenterte [MT4]:** Endre c til:

Gang-/sykkelveg 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 søkast oppnådd.

Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

**Kommenterte [MT5]:** Vag føresegn, kva er mål oppnåelsen her? Med unntak av pkt c om fargeval, seier ikkje føresegna noko anna enn det som alt følger av Pbl § 29-2. Føresegna må spissast meir slik at byggesak har moglegheit å følge opp det føresegna har meint.

Klima- og miljøutfordringar som kva? Opplist.

**Kommenterte [MT6]:** Må også opplistas anten som eit eige pkt. under krav til rammesøknad/byggeløype.

**Kommenterte [OMB7]:** Kravet til dei gode overgangssonene manglar. Skal oppsøkjast? Skal etablerast?

**Kommenterte [MT8]:** Kortid skal dette følgjast opp? Som eit krav til rammeløype? Då må dette opplistas som eit eige pkt. under krav til rammeløype/byggesøknad. Kva grunnlag skal ligge til grunn for vurderinga om at dette er fulgt? Ligg det føre noko vurdering/rapport om kva som er pollineringsvenleg og stadeigen vegetasjon? I såfall henvist til det, evt. spiss føresegna slik at det som har vore intensjonen med føresegna kan følgast opp.

**Kommenterte [OMB9]:** Litt vagt føresegn. Korleis skal det tilpassast eksisterande terreng? Som føresegn 2.1.3 a) og 2.1.4 a)?

**Kommenterte [MT10R9]:** Pkt. c. Siste setning kan fjernast. Byggehøgde er byggehøgde.

**Kommenterte [OMB11]:** Som over, pkt. C kan fjernast. Byggehøgde er byggehøgde.

**Kommenterte [MT12]:** Kva er omfanget her? Her må det gjerast meir undersøkingar slik at ein veit kva terrengtilpassingar som trengs (høgde/volum osv.). Slik føresegna er forma no så ser det ut til at ein kan få ein fyllingsfot utover arealfomålet bustad inn på naturområde? Sjå SAK 10 ifht. tillat avstandskrav Kan det løysast med mur? Evt. kor høg i såfall? Alternativt at ein justerer formålsgrensa for bustad, slik at ein har tatt høgde for at terrenginngrepet skjer på arealfomålet bustad.

**Kommenterte [MT13R12]:** Merk også at i arealfomåla det ikkje er lagt inn byggegrens, gjeldt Pbl § 29-4. Er dette tenkt på?

### 2.1.5 Massehandtering

Det er utarbeida massehandteringsplan som er gjeldande for området.

- Massehandteringa skal vera i tråd med avfallspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.
- Massehandteringsplanen syner ei fordeling av overskot og underskot fordelt på typar, mengder og plassering, og denne skal følgast for å oppnå ei best mogleg kortreist plassering.
- Viktig for gjennomføring er intern massebalanse. Massehandteringsplanen syner den stegvise rekkjefølga for utbygging av dei ulike delområda og handtering av masser.
- Avsett areal MBA (mellombels rigg- og anlegg) #3 skal nyttast til mellomlagring og sortering av masser.

### 2.1.6 Mellombels rigg- og anlegg (MBA)

- Byggje- og samferdselsføremål i heile planområdet som ikkje er synt som eigne føresegnsområde kan nyttast som mellombels tilkomst og som rigg- og anleggsareal.
- Desse areala skal i anleggsperioden til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdast i nærområda.
- Desse areala skal etter avslutta anleggsperiode, og seinast eitt år etter at tiltaket er ferdigstilt, gjevast arealbruk i samsvar med arealføremål i plankart og føresegn. Områda skal setjast i stand i samsvar med arealføresmålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha.

### 2.1.7 Permanent lagring av massar

- Innanfor byggjeføremål vert det tillate å nytta overskotsmassar til tomteopparbeiding for framtidige bygg, eller som vegterreng. Det er berre tillate å deponera steinrik masse utan organisk materiale. Dersom tomtene vert liggjande ubygde lenger enn 3 år skal det leggjast massar på toppen av opparbeidd tomteareal med ei naturleg arrondering.

## 2.2 Eigartilhøve

Tab.1 Offentlege areal

|                         |                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Køyreveg                | • o_KV01-02, o_KV04-06, o_KV10, o_KV14-17,                                                                                  |
| Fortau                  | • o_FO01-o_FO04, o_FO06-07, o_FO10-12, o_FO17-18, o_FO22-23, o_FO25-31                                                      |
| Gang-/sykkelveg         | • o_GS01-06                                                                                                                 |
| Gangveg                 | • o_GG06                                                                                                                    |
| Annan veggrunn, teknisk | • o_AVT01-04, o_AVT24-o_28                                                                                                  |
| Annan veggrunn, grønt   | • o_AVG01-04, o_AVG06-17, o_AVG21-26, o_AVG34-36, o_AVG39-40, o_AVG43, o_AVG45, o_AVG47-49, o_AVG53, o_AVG56-58, o_AVG61-68 |
| Leskur                  | • o_LPL01-02                                                                                                                |
| Kombinert føremål       | • o_SK                                                                                                                      |
| Naturområde             | • o_GN04                                                                                                                    |

Tab.2 Felles areal

|                  |                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Uteopphaldsareal | • f_UTE01-f_UTE03 er felles for heile planområdet                          |
| Leikeplass       | • f_LEK01 er felles for B07, B08, B09, BF06-BF08<br>• f_LEK02<br>• f_LEK04 |
| Veg              | • f_V03 og f_V04 er felles for B04 og B05                                  |

**Kommenterte [OMB14]:** Gjeldande for delar av området. Ved framtidige DRP-ar skal det utarbeidast eigne massehandteringsplanar.

**Kommenterte [MT15]:** Henvis til talla: føresegnsområde #3...

**Kommenterte [OB16R15]:** Slik eg forstår dette føresegnet, 2.1.6 a), legg ein opp til at ein kan nytta alle byggjeområder som MBA? Kan ikkje sjå kvifor ein skal gå utanfor dei areala som er satt som føresegnsområder til MBA.

**Kommenterte [OMB17]:** Burde takast vekk.

**Kommenterte [MT18R17]:** Enig!

**Kommenterte [OMB19]:** I samsvar med avtale med grunneigar? Kva om avtalen tilseier at det ikkje skal tilbakeførast i det heile?

Hadde vore interessant å sett illustrasjonar av korleis MBA#3 vil sjå ut frå sjøen. Vil det vere synleg? Om det vert liggjande i lengre periodar, so burde fjernverknaden av eit mellombels rigg- og anleggsområde vurderast.

**Kommenterte [OMB20]:** Kan vere ein god tanke om det er eit høgt tempo på utbygginga av prosjektet. Men det verkar til at det er ønskjeleg med veldig frie tøyler på kor dei kan plassere overskotsmassar og ikkje. Landbruk har ikkje kom med uttale til planen.

**Kommenterte [MT21R20]:** Enig. Skeptisk til denne. Opnar for store terrenginngrep/sår i terrenget som potensielt kan ligge ubebygd i lang tid? Volum/høgder på massane. +Har ein tenkt noko på avrenning?

**Kommenterte [MT22]:** Kven skal følge opp at tomter blir dekkja til dersom dei ligg ubebygd lenger enn 3 år? Kom med forslag til redigert føresegn/rekkjefølgjekrav som kan handterast formålet denne føresegna har.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_V05 og f_V06 er felles for B02</li> <li>• f_V07 er felles for BF04, BF05</li> <li>• f_V08</li> <li>• f_V09 er felles for B08 og B09</li> <li>• f_V10 er felles for B06, B07 og BF09</li> <li>• f_V11 er felles for BF10 og B06</li> <li>• f_V13 er felles for f_PP04</li> <li>• f_V14 er felles for BK05, BF17-BF19</li> <li>• f_V15</li> <li>• f_V16</li> <li>• f_V17</li> </ul> |
| Køyreveg                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_KV03 er felles for BK05, BF17-19</li> <li>• f_KV07-09</li> <li>• f_KV11-13</li> <li>• f_KV18-19</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fortau                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_FO05 er felles for BK05, BF17-BF19</li> <li>• f_FO08-09</li> <li>• f_FO13-16</li> <li>• f_FO16 er felles for BF06, BF07, BF08, B08, B09 og B01</li> <li>• f_FO19-21</li> <li>• f_FO24</li> <li>• f_FO32-33</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| Gangveg                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_GG05 er felles for B06, B07, BF06, BF10</li> <li>• f_GG07 er felles for heile planområdet</li> <li>• f_GG08 er felles for B06, B07, BF06, BF10</li> <li>• f_GG09 er felles for heile planområdet</li> <li>• f_GG10</li> <li>• f_GG11</li> </ul>                                                                                                                                   |
| Annan veggrunn, teknisk       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_AVT05-23 er felles for tilknytt vegareal</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Annan veggrunn, grønt         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_AVG05, f_AVG18-19, f_AVG27-33, f_AVG37-38, f_AVG41-42, f_AVG44, f_AVG46, f_AVG50-52, f_AVG54-55, f_AVG69-77 er felles for tilknytt vegareal</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |
| Parkeringsplassar             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_PP03 er felles for B06 og B07</li> <li>• f_PP04 er felles for bebuar i Mjåtveitmarka</li> <li>• Bildeling/lading innan felt f_PP04, f_PP03, BAA, er felles for heile planområdet</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| Andre kommunaltekniske anlegg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• f_ØK02</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Tab.3 Annan eigarform**

|                    |                                                                                                                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Busetnad og anlegg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BA01-BA02, BA03-BA04, BA05, B01-B10, BF01-BF21, BK01-BK07, BB01-BB02, BB01-BB02, FB, B/F/K, ØK01, BAA</li> </ul> |
| Offentleg          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• UN</li> </ul>                                                                                                    |
| Privat             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BH</li> </ul>                                                                                                    |
| Samferdsle         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• V01-02, V12, GG01-04, PP01-02, AVG20, AVG59-60,</li> </ul>                                                       |
| Grønstruktur       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• GN01-03, GN05-10, TD01-04, TV, FRI01-06, LEK03</li> </ul>                                                        |
| LNF                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L01-L04, N01-02,</li> </ul>                                                                                      |
| Parkering          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PP01-02</li> </ul>                                                                                               |

### 3. Krav om detaljregulering

#### 3.1 Detaljregulering innan for planområdet

- For delfelt **B10, B01, B02, BA01, BA02, BA03, BA04, BA05, BK07, B/F/K** og Undervisning (**UN**) skal det liggje føre detaljreguleringsplan jf. pbl § 12-3 før det kan setjast i gong tiltak som nemnd i kap. 4 (her) og pbl § 20-1. Det skal utarbeidast VAO-rammeplan ved utarbeiding av detaljreguleringsplan.
- Detaljplanane skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytane areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. For område som ikkje er omfatta av detaljplankrav kan det byggjast ut i samsvar med plankart og føresegn.
- Før delfelta **BA01, BA02, BA03, BA04 og BA05** kan detaljregulerast skal det føreligge ein moglegheitstudie for naturmangfald/friluftsområde og fastsette kva grøntområde som skal bevarast i detaljreguleringa.
- Kravet om detaljregulering for delfelt Undervisning (**UN**) gjeld i 10 år frå vedtak av områdeplanen. Realiserast ikkje undervisningsføremålet eller at arealet vert innløyst innan 10 år frå vedtak av områdeplanen kan området førast tilbake til bustadføremål. Området må i den samanheng òg detaljregulerast.
- Detaljreguleringsplanar skal dokumentera korleis fellesføresegner for heile planområdet vert teken i vare.
- Byggjegranser og byggjehøgder fastsettast i detaljplan.

##### 3.1.1 Delområde som kan gjennomførast utan detaljregulering

- Delfelta **B03-B09, BF06 - BF10, BK01, BB01, BH** kan gjennomførast utan detaljregulering viss tiltaka ligg innanfor rammene av høgder og utnyttingsgrad som kjem frem på plankartet, og planføresegner. VAO-rammeplan må følgjast. Krava om rekkjefølgje må uansett takast i vare (Kap.10).

##### 3.1.2 Delområde som går inn i /del av annan detaljreguleringsplan

- Følgjande delar av områdeplanen inngår i Detaljplan Mjåtveitmarka, PlanID 125620060002:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bustad og anlegg | BF01, BF17, BF18, BF19, BF20, BK05, BK06, BK07, BK07, FB, ØK01                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Samferdsle       | V08, V13, V14, KV01, KV02, KV03, KV04, KV05, KV06, KV07, GS01, GS02, GS04, GS05, GS06, GG11, PP04, FO02, FO03, FO04, FO05, FO06, FO07, FO08, FO10, FO11, FO12, FO30, AVG04, AVG05, AVG06, AVG07, AVG08, AVG09, AVG10, AVG12, AVG14, AVG17, AVG18, AVG22, AVG23, AVG24, AVG35, AVG36, AVG68, AVG69, AVG72, SK, AVT03, AVT04, AVT28 |
| Grønstruktur     | FRI01, FRI02, FRI03, FRI04, FRI06                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| LNF              | L01, L02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

- Delfelt **B02** og **BF03** (Detaljplan Tonesmarka, PlanID 125620180005, er under arbeid).
- Følgjande delar av områdeplanen inngår i Detaljplan for Mjåtveitstø, PlanID 125620150005:

|                  |                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bustad og anlegg | BF13, BF14, BF15, BF16, BK02, BK03, BK04, BB02, ØK02, LEK02, LEK03, LEK04 (Delar av BK07)                                                                      |
| Samferdsle       | V05, V06, KV02, KV05, KV08, FO10, FO11, FO12, FO14, FO15, FO30, GG10, GS04, AVG22, AVG23, AVG24, AVG25, AVG26, AVG27, AVG28, AVG29, AVG35, AVG68, AVG70, AVG71 |
| Grønstruktur     | FRI04                                                                                                                                                          |

- Følgjande delar av områdeplanen inngår i Detaljregulering for Mjåtveit næringsområde, planID 125620120001: **H190\_1, H190\_2, L03.**

**Kommenterte [OB23]:** Byggjegranser og byggjehøgder må òg fastsettast i områdeplanen for areal som har detaljplankrav.

**Kommenterte [MT24R23]:** Ja

**Kommenterte [OMB25]:** Dette sett i samanheng med førsegnsområde #1, #6 og #8. Her må ein finne ei omforent løysing som plan og byggesak vil vere fornøgd med.

**Kommenterte [MT26R25]:** Enig! Det er ikkje ynskjeleg å forhalde seg til ulike kart og føresegner. Plangrensa til områdeplanen vil gjelde forann de eldre planane innafor si plangrense. Områdeplanen må difor i dette planarbeidet ta stilling til dei eldre planane som er innafor plangrensa si, og anten teikne dei inn i områdeplankartet uendra (frå eldre vedtatt plan) om det er det som er tenkt.  
Eller evt. teikne inn delar av det som skal vera gjeldande frå tidlegare plan, og nye løysingar der dette er tenkt. Dei planane som delvis er omfatta av plangrensa til områdeplanen, blir framleis gjeldande for det området områdeplanen ikkje overlappar med sitt plankart (eks. reg.plan for Mjåtveitmarka). Dette krev ein betre gjennomgang av desse planane. (sjå kommentar til pkt. 9.1.a)

Ein skal altså ikkje måtte forhalde seg til både områdeplanen og detaljplanen for Mjåtveitmarka for samme eigedom.

Når det gjeldt føresegnene, må det i føresegnene til områdeplanen formulerast føresegn som har føringar for BF04-07 og 12, slik at arealet kan byggjast ut som frittliggjande småhusbusetnad. Med utnyttingsgrad (frå 25% - 35 % BYA. Byggehøgde er xx osv).

**Kommenterte [OMB27]:** Dobbelt. Feil/mangel?

### 3.2 Krav om utfyllende dokumentasjon

#### 3.2.1 Detaljert VAO-rammeplan

VAO-rammeplan, datert 17.03.2023, er styrande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

**Kommenterte [MT28]:** Styrande? Betyr det juridisk bindande. Eller bør føreseigna omformulerast til førande?

**Kommenterte [OB29]:** Viser til uttalar frå VA-avdeling.

#### 3.2.2 Detaljert VAO-rammeplan skal særskilt omhandla følgjande:

- Overvatn skal vurderast særskilt. Tiltak for infiltrasjon og fordrøyning for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater skal vera på eigen grunn. Avlupssystem og evt. naturlege dreneringssystem som vert oppretthaldne, skal kunne takla ekstremnedbør. Synlege blågrøne løysingar som mellom anna bruk av fordrøyningsbasseng og vasspegel skal vurderast. Detaljprosjektert VAO-løysing skal vurdere god kapasitet på grøfter og stikkrenner, evt. bruk av regnbed og opne bekkeløp. Tiltaka skal utformast etter heilskapleg planlegging, med omsyn på nedstraums vassveg.
- Opne vassveggar skal oppretthaldast i så stor grad som råd.
- Val av jordtype og tilsøing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Det skal i detaljreguleringsplanane vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt.
- Lokal overvasshandsaming skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.

**Kommenterte [OMB30]:** Er dette vurdert i dei detaljregulerte delane av dinna planen?

#### 3.2.3 Støy

- I samband med detaljreguleringsplanane må det gjennomførast detaljert støyvurdering i samsvar med gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging for omsynssone/støysone. Støyvurdering skal inkludera fasadar ved alle nye bygg, samt private og felles uteopphaldsareal.
- Faste og mellombelse støy- og støvkjelder i planområdet som kan påverke naturmangfaldsverdiane må ha støy- og støvskjerming. Plan eller skildring av korleis dette vert teke i vare skal følgje søknad om rammeløyve.

**Kommenterte [OMB31]:** Dette er ikkje gjort i dei detaljregulerte områda i denne planen.

**Kommenterte [MT32R31]:** Bør vere eit rekkefølgjekrav før utbygging av dei detaljregulerte områda?

**Kommenterte [OB33R31]:** Eventuelt burde planen følgje sine eigne føresegn, og oppdatere støyvurderinga til å inkludere fasadar ved alle nye bygg, samt private og felles uteopphaldsareal.

#### 3.2.4 Naturmangfald

- I samband med detaljreguleringsplanane for delfelt BA01-BA05 skal det gjennomførast ei detaljert kartlegging og tiltaksplan for framande skadelege artar.
- Tiltaksplan skal utarbeidast for alle delfelta. Tiltaksplan bør inkludera fjerning av framande treslag, t.d. kjempetuja og sitkagran, innanfor naturområde som skal takast vare på. For å unngå spreiding av uønskte framande artar, må det takast særleg omsyn ved flytting av anleggsjord og ved flytting av anleggsmaskinar.

**Kommenterte [OMB34]:** Dette er ikkje gjort for dei detaljregulerte områda i denne planen.

**Kommenterte [MT35R34]:** Bør vere eit rekkefølgjekrav før utbygging av desse delfelta også

**Kommenterte [OB36R34]:** Eventuelt som eit vedlegg til plan før vedtak.

**Kommenterte [OMB37]:** Tolkar dette som at tiltaksplan skal ligge ved detaljreguleringsplan. I kartlegging og verdivurderinga av naturmangfold, som IKKJE er sendt inn som vedlegg, står det at det av framande artar blei det forøvrig funne platanlønn, sitkagran og mispel-art. I tillegg er det i Artskart registrert parkslirekne innanfor planområdet.

## 4. Busetnad og anlegg (§ 12-5, nr.1)

### 4.1 Busetnad og anlegg

#### 4.1.1 Delområde for bustadføreml med krav om detaljplan (B01, B02, B10, BA01-BA05, B/F/K, UN, BK07)

- Grad av utnytting vert sett gjennom arbeid med detaljreguleringsplan.
- Byggjehøgde, byggjegrænse, bustadtype og tilhøyrande uteareal, internveggar og annan infrastruktur skal avklarast i detaljreguleringsplan.
- Det skal sikrast tilkomst frå o\_KV05 gjennom delområde B10 til BA01.

#### 4.1.2 Grad av utnytting (delfelt B03-B09, BF06 – BF10, BK01, BB01)

- Områda som detaljerast i områdeplan kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting (%-BYA) og maksimal byggehøgde (BH) som er sett i plankartet.
- Tabell 4.1 og 4.2 syner grad av utnytting for kvart felt, samt maksimal byggehøgde.

Tab.4.1. Grad av utnytting

| Felt | Grad av utnytting (%-BYA) | Max byggehøgde |
|------|---------------------------|----------------|
| B03  | 30 %-BYA                  | + 48 og + 53   |
| B04  | 30 %-BYA                  | + 46 og + 50   |
| B05  | 35 %-BYA                  | + 50           |
| B06  | 30 %-BYA                  | + 61 og + 64   |
| B07  | 30 %-BYA                  | + 60           |
| B08  | 30 %-BYA                  | + 63           |
| B09  | 30 %-BYA                  | + 60           |

Tab.4.2. Grad av utnytting

| Felt | Grad av utnytting (%-BYA) | Max byggehøgde         |
|------|---------------------------|------------------------|
| BF06 | 30 %-BYA                  | + 63,0                 |
| BF07 | 30 %-BYA                  | + 62,0                 |
| BF08 | 30 %-BYA                  | + 61,0                 |
| BF09 | 30 %-BYA                  | + 58,0                 |
| BF10 | 30 %-BYA                  | + 58,0                 |
| BK01 | 45 %-BYA                  | + 55,0 og +64,0        |
| BB01 | 35 %-BYA                  | + 80, + 74, + 84, + 90 |

#### 4.1.3 Uteoppfallsareal

- Krav til uteoppfallsareal går føre tillat utnyttingsgrad. Utforming av uteoppfallsareal synleggjerast i utomhusplan, og ved byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp om tilgjenge for alle.

Tab. 4.3. Uteoppfallsareal

| Type bustad                | Minimum privat uteareal pr/ eining | Minimum felles uteareal pr/eining |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Einebustad                 | 200 m <sup>2</sup>                 |                                   |
| Tomannsbustad              | 100 m <sup>2</sup>                 | 50 m <sup>2</sup>                 |
| Rekkjehus m/sokkelleigheit | 50 m <sup>2</sup>                  | 50 m <sup>2</sup>                 |
| Firemannsbustad            | 50 m <sup>2</sup>                  | 50 m <sup>2</sup>                 |
| Sokkelleigheit             | 25 m <sup>2</sup>                  | 25 m <sup>2</sup>                 |
| Blokk (pr. eining)         | 10 m <sup>2</sup>                  | 25 m <sup>2</sup>                 |

**Kommenterte [OB38]:** Del av reguleringsplan for Mjåtveitmarka?

**Kommenterte [OMB39]:** Nei. Enten må ein sette ei eiga grad av utnytting i OMP, eller vidareføre overordna KDP si grad av utnytting i denne OMP-en.

**Kommenterte [OMB40]:** Samme som over. Nokon detaljar skal avklarast i OMP, sjølv om delområdet har krav om detaljregulering i etterkant.

**Kommenterte [OMB41]:** Er dette vurdert og godkjent av plan&analyse?

**Kommenterte [OB42R41]:** Må vurderast å nytte %BRA for konsentrert bustadbygging.

**Kommenterte [OMB43]:** Burde det vurderast å nytte %BRA for blokkbebyggelsen?

**Kommenterte [MT44R43]:** Det er den vanlege formen for utnyttingsform av konsentrert og blokk. Jf. Grad av utnytting.

**Kommenterte [OMB45]:** Det er for det meste satt byggjehøgde, med maks kotehøgde. Men, det er ikkje enkelt å sjå kva den faktiske høgda til dei ulike bygga vert, då vi ikkje veit kva kotehøgde grunnflata skal stå på. Dette er spesielt interessant å vete for blokkbebyggelse.

**Kommenterte [OMB46]:** Muligens: Utomhusplanen burde/skal innehalde sjølve utrekninga av uteoppfallsareal opp mot tal einingar som vert søkt om/ uteoppfallsareal opp mot tal einingar dette arealet skal serve.

**Kommenterte [MT47R46]:** Enig. Samt at utomhusplanen viser med skravur arealet som er i tråd med kvalitetskrav til uteoppfallsareal. (eks. areal smalere enn 10 meter, helling mer i 1:3, eller restareal oppfyller ikkje kvalitetskrava til MUA, og kan ikkje inngå som innfridd min. krav til felles m2 MUA. (desse areala kan komme i tillegg, men ikkje som ein del av min. kravet). For kvalitetskrav sjå til. Pkt kommentar under 4.1.4

**Kommenterte [OMB48]:** Fleire manglar, sjå til sjekkliste. Er avvika frå KDP-M vurdert og godkjent av P&A?

**Kommenterte [OMB49]:** Kva med rekkjehus utan sokkelleigheit? Her kan det oppstå tolkningsvanskar, då sokkelleigheit vert nemnt nedanfor. Mitt tips: Ta vekk sokkelleigheit her. Rekkjehus skal utan sokkelleigheit ha 50 m2 privat og 50 m2 felles.

#### 4.1.4 Leikeareal (For alle delfelt)

##### a) Alle Leikeareal skal:

- o Inngå i felles uteoppholdsareal MUA.
- o Ha min. 50% sol ved jamn døgn.
- o Vurderast i høve til vind. Det skal gjerast ei vurdering av planlagde bygg si påverknad på vindtilhøva og trong for eventuelle skjermingstiltak.
- o Koplast til nærnatur så langt det lar seg gjere.
- o Leikeareal skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustader med gode tilhøve for sol. Områda skal utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året med ulike karakter og element, og kan nyttast av ulike brukarar i alle aldersgrupper.

**Kommenterte [OMB50]:** Manglar frå KDP-M 1.6.13:  
 - Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 m. ...  
 - Areal skal ha trafikkisikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.  
 - Minimum 50% skal ligge samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde.  
 - Kvalitetskrav på anlegg og apparat: Felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk.

**Kommenterte [MT51R50]:** Areal skal komme i tillegg til arealet i pkt. 4.3 (følger av KDP\_M) sjå under definisjon på MUA.

##### b) Sandleikeplassane skal:

- o Ha ein storleik på min. 150 m<sup>2</sup>.
- o Opparbeidast for fem ulike leikeaktivitetar, samt bord og benk.
- o Leggast til rette for kreativ småbarnsleik som gjev barn ein motorisk utfordring.
- o Ha minst ein leikeaktivitet som kan nyttast av alle utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.
- o Så langt det er mogleg ta i vare naturleg terreng med eksisterande vegetasjon.
- o Eventuelt opparbeidast slik at terrenget har nytt vegetasjonsdekke eller ved tilbakeføring av eksisterande stadeigen vegetasjon.
- o Vere inngjerda og ha port.

**Kommenterte [OMB52]:** Manglar frå KDP-M 1.6.12:  
 - Sandkasse, leikereiskap (min. 2).  
 - Avstandskrav: 50 m frå buening, augetkontakt med buening.  
 - Meste av arealet er flatt.  
 - Krav om dekke, toppdekke og grus er ikkje med.  
 - Krav til gjerdet, flettverk, maske 5x5 cm, høgde osv. er ikkje med.  
 - Barnehagelås er ikkje med som krav.

**Kommenterte [MT53R52]:** Areal skal som utgangspunkt komme i tillegg til arealet i pkt. 4.3 (følger av KDP\_M, med mindre det er gjort ei anna vurdering av Plan og A på dette som skal gjelde?)

##### c) Nærleikeplassane skal:

- o Ha ein storleik på min. 500 m<sup>2</sup>.
- o Opparbeidast for minimum fem ulike aktivitetar, samt bord og benk.
- o Leggast til rette for kreativ leik som gjev barn motorisk utfordring.
- o Ha minst ein leikeaktivitet som kan nyttast av alle utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.
- o Leggast til rette slik at mest mogleg av eksisterande natur og store trær ivaretakast, slik at stadeigen natur blir ein plass for leik og aktivitet.

**Kommenterte [OMB54]:** Manglar frå KDP-M 1.16.12:  
 - Leikereiskap (min. 2)  
 - Avstandskrav: 150m frå buening.  
 - Trafikktrygg tilkomst.  
 - Min. 50% flatt.  
 - Dekke: toppdekke og grus.  
 - Burde ha med at det skal vurderast om det er naudsynt med inngjerding, og at kvaliteten på eventuell gjerde skal vere i tråd med KDP-M.

**Kommenterte [MT55R54]:** Areal skal som utgangspunkt komme i tillegg til arealet i pkt. 4.3 (følger av KDP\_M, er det gjort andre vurderingar på dette av PA?)

#### 4.1.5 Uteopphald og leikeplassar - Delområde B03 – B05

- Innanfor B05 skal det etablerast felles uteareal for B03 - B05, på min. 1200 m<sup>2</sup>.
- Innanfor felles uteoppholdsareal skal det opparbeidast nærleikeplass på min. 500 m<sup>2</sup>.
- Det skal opparbeidast felles leikeplass innanfor føremål B03 for B03 - B05, på min. 300 m<sup>2</sup>.

**Kommenterte [OMB56]:** Det er svært vanskelig å vurdere tal sandleikeplassar, og tal nærleikeplassar knytt opp mot tal bustadar. Vidare er det svært vanskeleg å vurdere plasseringa av dei leikeplassane som er teikna inn i plankartet på avstand til dei bustadane det er tenkt at desse skal serve. Hugsar det var snakk om illustrasjonar som skulle vise avstand frå bustadar til sand- og nærleikeplass. Dette, og ei utrekning av kor mykje leikeareal som er krevd er naudsynt. Dette er forsøkt i tab. 4.4, men ikkje vist med tal bustadar, og kva det faktiske kravet vil vere.

**Kommenterte [OB57R56]:** Her må ein òg hugse at leikeareal kjem i tillegg til MUA-kravet i KDP-M.

#### 4.1.6 Uteopphald og leikeplassar – Delfelt B06, B07, BF09 og BF10

- Det skal for kvart delområde opparbeidast sandleikeplass innanfor B06, B07 og BF10 på min. 150 m<sup>2</sup> kvar.
- Det skal opparbeidast felles uteoppholdsareal innanfor delområde B06 for B06, B07, BF09 og BF10, på min. 1500 m<sup>2</sup>.
- Innanfor felles uteoppholdsareal skal det opparbeidast nærleikeplass på min. 500m<sup>2</sup>.
- Det skal i tillegg opparbeidast felles leikeplass innanfor føremål B07 for B06, B07, BF09 og BF10, på min. 250 m<sup>2</sup>.

Tab. 4.4. Uteoppholdsareal (oversikt)

| Felt                       | Samlet minimum storleik – leikeareal | Nærleikeplass (minimum)          | Felles leikeplass (minimum)      |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| B03, B04, B05              | 1200 m <sup>2</sup> (innan B05)      | 500 m <sup>2</sup> (innan B05)   | 300 m <sup>2</sup> (innan B03)   |
| B06, B07, BF09, BF10       | 1500 m <sup>2</sup> (innan B06)      | 500 m <sup>2</sup> (innan B06)   | 250 m <sup>2</sup> (innan B07)   |
| BK01                       | 1 500 m <sup>2</sup> (innan BK01)    | 500 m <sup>2</sup> (innan BK01)  | 250 m <sup>2</sup> (innan BK01)  |
| BF06, BF07, BF08, B08, B09 | 900 m <sup>2</sup> (innan LEK01)     | 500 m <sup>2</sup> (innan LEK01) | 300 m <sup>2</sup> (innan LEK01) |
| BB01                       | 3500 m <sup>2</sup> (innan BB01)     | 500 m <sup>2</sup> (innan BB01)  | 250 m <sup>2</sup> (innan BB01)  |

**Kommenterte [OMB58]:** Er dette sandleikeplass?

**Kommenterte [OMB59]:** Denne burde vurderast teikna inn.

**Kommenterte [OMB60]:** Denne må teiknast inn i plankartet.

## 4.2 Byggjegranser

Ny busetnad og tilhøyrande anlegg skal plasserast innanfor byggjegransa som vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) og b) som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turveggar/stiar kan plasserast utanfor byggjegrænse. Mindre justeringar av byggjegranser er tillate og må godkjennast av Alver Kommune ved **rammesøknad**.

**Kommenterte [MT61]:** Denne kan ikkje stå, byggjegrænse er absolutt med mindre det er gitt unntak som over.

- a) Delområde med eksisterande busetnad og anlegg
  - i. Byggjegrænse i delområde **BF01 – BF05, BF11, BF12** skal vere i tråd med plan- og bygningslova
- b) Delområde med krav om detaljplan
  - i. Byggjegransar for delområde i **BA01, BA02, BA03, BA04 og BA05, B10, B02 og B01** samt Undervisning (**UN**) skal setjast i framtidig detaljreguleringsplan
- c) Delområde som kan byggjast utan detaljplan
  - i. Der byggjegrænse ikkje visast i plankartet eller gjeve i føresegna er byggjegrænse samanfallande med føremålsgrænse.
  - ii. Byggjegrænse for delfelt **B03 – B09, BF06 – BF10, BK01, BB01, BH** som detaljregulast i områdeplanen visast på plankartet.
- d) Delområde i gjeldande detaljplan  
For delfelt BK07, BF13, BF14, BF15, BF16, BK02, BK03, BK04 og BB02, BK06 og BF17, BF18, BF19, BK05 gjelder byggjegrænse i gjeldande plan:
  - i. BB02, BK02, BK03, BK04, BF13, BF14, BF15, BF16 (PlanID 125620150005, Mjåtveitmarka)
  - ii. FB, BF01, BF17, BF18, BF19, BF20, BK05, BK06, BK07 (PlanID 125620060002, **Mjåtveitstø**)

**Kommenterte [MT62]:** Kan fjernast. Alle tiltak skal følgje avstandskrav gjeve i pbl § 29-4 så fremt anna ikkje er bestemt i plan – direkte lovkrav.

**Kommenterte [MT63]:** Kan strykast, då det er eit detaljplan på det.

**Kommenterte [MT64]:** Byggjegrænse skal teiknast inn i områdeplanen, det skal ikkje vera henvisning i føresegna for byggjegrænse.

## 4.3 Byggjehøgde

- a) Byggjehøgde for delfelt **B03 – B09, BF06 – BF10, BK01, BB01, BH** som detaljregulast i områdeplanen, vises på plankartet som **maksimal byggjehøgde i kote** over gjennomsnittleg planert terreng eller som maksimal byggjehøgde i meter. Se tabell under § 4.1.2.
- b) Byggjehøgde for felt i Bygningar og anlegg (BA01, BA02, BA03, BA04 og BA05) og i Bustader B10, B02 og B01 samt Undervisning UN skal lagast i ein framtidig **detaljreguleringsplan**.
- c) For delfelt BK07, BF13, BF14, BF15, BF16, BK02, BK03, BK04 og BB02, BK06 og BF17, BF18, BF19, BK05 gjelder byggjehøgde i gjeldande plan:
  - i. BB02, BK02, BK03, BK04, BF13, BF14, BF15, BF16 (PlanID 125620150005, **Mjåtveitmarka**)
- d) FB, BF01, BF17, BF18, BF19, BF20, BK05, BK06, BK07 (PlanID 125620060002, Mjåtveitstø) Byggjehøgde for delfelt **BF01 – BF05, BF11 og BF12** vises i plankart som maksimal byggjehøgde i meter, samt i tabell 4.5 **under**.

**Kommenterte [OB65]:** Byggjehøgde må i tillegg til maksimal byggjehøgde i kote, fastsetast med maksimal byggjehøgde i meter.

**Kommenterte [MT66]:** Kan strykast, då det er detaljplankrav på dette.

**Kommenterte [MT67]:** i.-Tenker at desse må påførast plankartet til OP

**Kommenterte [MT68]:** -dette er eksisterande bygningar? Bør likevel oppgi kotehøgde, når dere detaljregulerer

Tab.4.5. Byggjehøgde

| Felt             | Utnyttingsgrad | Max byggjehøgde |
|------------------|----------------|-----------------|
| BF01, 04         | 35 % BYA       | BH 9 m          |
| BF02, 03, 11, 12 | 30 % BYA       | BH 9 m          |
| BF05             | 25 % BYA       | BH 9 m          |

- e) Tekniske installasjonar skal integrerast i bygningskropp og det er ikkje tillat med takoppbygg over maksimal byggjehøgde med unntak av takviffer, takluker, piper og nødvendige **heisoppbygg** som kan rage opptil 2 m over maksimal tillat byggjehøgde.

**Kommenterte [OB69]:** Denne setninga burde spesifiserast for dei areala den er relevant for. Kun BB01?

**Kommenterte [MT70R69]:** Og for kva type takoverbygg?

#### 4.4 Bustadtype

Tabell under syner bustadtypologi og tall bustader for delfelta B03-B09, BF04, BF06-BF10, BK01 og BB01. For delfelt B03, B05, BF04, BF06 og BF07 tillatast det etablering av sokkelleilighet.

Kommenterte [OB71]: "Og MAKS tal bustader"

Tab.4.6. Bustadtype og tal på einingar

| Felt            | Bustadtype                                        | Tall einingar   |
|-----------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| B03             | Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus           | 12 einingar     |
| B04             | Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus           | 8 einingar      |
| B05             | Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus           | 12 einingar     |
| B06             | Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus           | 11 einingar     |
| B07             | Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus           | 8 einingar      |
| B09             | Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus           | 9 einingar      |
| B08             | Tomannsbustad, rekkjehus og/eller seksmannsbustad | 8 einingar      |
| BF04            | Eine- og/eller tomannsbustad                      | 5 einingar      |
| BF06            | Eine- og/eller tomannsbustad                      | 5 einingar      |
| BF07            | Eine- og/eller tomannsbustad                      | 5 einingar      |
| BF08            | Eine- og/eller tomannsbustad                      | 2 einingar      |
| BF09            | Eine- og/eller tomannsbustad                      | 2 einingar      |
| BF10            | Eine- og/eller tomannsbustad                      | 6 einingar      |
| BK01            | Rekkjehus (kan tillatast med sokkelleilighet)     | 28 einingar     |
| BB01            | Blokkar                                           | 134 leiligheter |
| Totalt (bustad) |                                                   | 255 einingar    |

#### 4.5 Parkering

##### 4.5.1 For parkering av sykkel og bil

- Sykkelparkering skal prioriterast før bilparkering og vere plassert ved inngangar.
- Sykkelparkering skal gje høve til å låse sykkel til ein fast installasjon og i størst mogleg grad vere i le for nedbør og vind.
- I felles parkeringsanlegg (fellesgarasje eller utvendig parkeringsplassar) for bil skal min. 5 % av plassane vere utforma og reservert menneske med nedsett funksjonsevne.
- Parkeringsanlegg skal ha ladestasjon for el-bil og el-sykkel.
- Ved detaljreguleringsplan kan føreseigna om parkering fråvikast når det føreligg ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyningar.

Kommenterte [MT72]: Antall? Eller kor stor prosentdel skal ha det? Bør vera god dekning

Kommenterte [OB73R72]: Slik føresegnet er skreve, ser eg det som at alle parkeringsplassar i parkeringsanlegga skal ha ladestasjon for el-bil og el-sykkel.

Kommenterte [MT74]: Har plan og analyse gjort ei vurdering på reduksjon av parkeringsdekning i høve KDP\_M? kor finn vi denne?

Tab.4.7. Parkeringsdekning

| Type bustad       | Parkeringsdekning (pr. bueining) | Gjesteparkering (pr. bueining) | Sykkelparkering (pr. bueining) |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Einebustad        | 1                                | 1                              | Minimum 2                      |
| Tomannsbustad     | 1                                | 1                              | Minimum 2                      |
| Rekkjehus         | 1                                | 0,3                            | Minimum 2                      |
| Sokkelleilighet   | 1                                |                                | Minimum 2                      |
| Seksmannsbustad   | 1                                | 0,3                            | Minimum 2                      |
| Blokkar           | 1                                | 0,4 pr. 100m <sup>2</sup> BRA* | Minimum 2                      |
| Totalt (bustad)   | 255                              |                                | 490                            |
| Barnehage         | 0,2 pr. barn                     |                                | Minimum 0,5 pr. tilsett        |
| Kontor/forretning | Føring frå gjeldande KPA         |                                | Føring frå gjeldande KPA       |

\* BRA= bruksareal bustad (ikkje garasje og fellesareal)

#### 4.5.2 Frittliggjande eine- og tomannsbustadar

- a) Sykkelparkering skal prioriterast før bilparkering og vere plassert ved inngangar.
- b) Sykkelparkeringsplassar skal gje høve til å låse sykklar til ein fast installasjon og i størst mogeleg grad vere i le for nedbør og vind.
- c) I felles parkeringsanlegg skal min. 5 % av plassane vere utforma og reservert rørslehemma.
- d) Felles parkeringsanlegg skal ha ladestasjon for el-bil/syssel.

**Kommenterte [MT75]:** Er det plasseringa av parkeringsplassane som skal prioriterast forann? Omformuler setninga

**Kommenterte [MT76]:** Gjeldt det alle plassene? Definer antall

#### 4.5.3 Konsentrert bustad – Småhus i kjeder med inntil 3 etasjar

- a) Felles parkeringsanlegg skal det leggjast til rette for høve til lading av el-bil og el-syssel.
- a) Alle parkeringsplassane skal vere utforma og tilrettelagt for universell utforming.
- b) Parkeringsplassane kan samlast i fellesanlegg.
- c) Parkeringsanlegget skal skjulast i terreng i størst mogeleg grad.
- d) Inntil 8 parkeringsplassar/garasjar for B04 kan etablerast innanfor B05 med avkjørsel til f\_V04.

**Kommenterte [MT77]:** Meiner det må endrast til at det skal være etablert.

**Kommenterte [OB78R77]:** Enig. Slik tidlegare føresegn er skrepe ang. ladestasjon for el-bil og el-syssel, so må det vere etablert, og ikkje kun lagt til rette for.

**Kommenterte [MT79]:** Omformuler, Kva er meint med «tilrettelagt for universell utforming»? enten er dei universelt utforma eller så oppfyller dei krav om tilgjenge.

**Kommenterte [OB80]:** Usikker på om dette er ei god løysing.

**Kommenterte [MT81]:** Eller bør ein fastsette utnyttingsgraden i %BRA for barnehage?

**Kommenterte [OB82]:** Må ha maks byggjehøgde i tal meter òg.

#### 4.6 Barnehage (BH)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og byggjehøgde (kote/moh) er vist i plankart og i tabellen under.

Tab. 4.8. Barnehage

| Felt | Utnyttingsgrad | Byggjehøgde  | Storleik m <sup>2</sup> | Storleik daa |
|------|----------------|--------------|-------------------------|--------------|
| BH   | 35 % BYA       | + 31 og + 34 | 4944 m <sup>2</sup>     | 4,944 daa    |

- b) Eksisterande kistegrøft og steingard innanfor H570\_7 skal ivaretaast så langt det lar seg gjere. Tiltak krev godkjenning frå ansvarleg kulturminnemynde.
- c) Det skal leggjast til rette for dyrking på barnehagens uteareal.
- d) Det tillatast trinnvis utbygging av barnehagen.

**Kommenterte [MT83]:** Er dette satt som eit rekkefølgekrav til rammeløype også? Sjekk

#### 4.7 Undervisning (UN)

- a) Det kan byggast barneskule i føremålet.
- b) Det skal etablerast "kiss'n'ride" innan føremålet.
- c) Det tillatast trinnvis utbygging av barneskulen.
- d) Endeleg utforming avklarast i eigen detaljreguleringsplan.

#### 4.8 Kommunaltekniske anlegg (ØK)

- a) Areal avsett til ØK skal nyttast til avfallshandtering for ulike avfallstypar og trafo mm. Det kan også etablerast returpunkt innanfor føremålet.

**Kommenterte [MT84]:** Innspel frå leiar. Er nedgraven løysing vurdert her. Bør ha det

#### 4.9 Felles uteopphaldsareal (UTE)

- a) I område f\_UTE1 og f\_UTE2 skal det leggjast til rette for ein sosial møteplass med benk, bord og utegrill.
- b) I område f\_UTE3 skal det leggjast til rette for BMX-løype. Eksisterande steingard skal bevarast.

**Kommenterte [OMB85]:** Er "Felles uteopphaldsareal" riktig arealformål å nytte? Vil dette gjere det vanskeleg å få søkt om å bygge ei BMX-løype? Burde det vere arealformål "Idrettsanlegg"? Kvalitetskrav? Desse områda er ikkje godt illustrert i illustrasjonsplan.

**Kommenterte [OMB86]:** Ein del høgdekotar i dette arealet i plankartet, vanskeleg å legge til rette for ein god møteplass?

**Kommenterte [OMB87]:** Kor stor er f\_UTE3 om ein tar vekk arealet som ligg under omsynssoona H570\_3?

Tab.4.9. Felles uteopphaldsareal

| Felt | Storleik i m <sup>2</sup> | Storleik i daa |
|------|---------------------------|----------------|
| UTE1 | 200 m <sup>2</sup>        | 0,200 daa      |
| UTE2 | 1070 m <sup>2</sup>       | 1,070 daa      |
| UTE3 | 5079 m <sup>2</sup>       | 5,079 daa      |

#### 4.10 Felles leikeområde (LEK)

- a) I felles leikeområde f\_LEK01 skal det opparbeidast både sand- og nærleikeplass.
- b) Torvhuset innanfor føremålet f\_LEK1 skal settast i stand og sikrast, og nyttast som ein del av nærleikeplassen.

#### 4.11 Bustad / Forretning / Kontor (B/F/K)

- a) Det skal leggjast til rette med bustad, forretning og kontor i føremålet B/F/K.
- b) Byggjehøgde, byggjegrænse, bustadtype og tilhøyrande uteareal, vegar og annan infrastruktur skal avklarast i detaljreguleringsplan.
- c) Det skal leggjast til rette for at det kan etablerast dagligvarehandel innanfor delfeltet.
- d) Det skal etablerast midlertidig snuhammer innan feltet, frem til f\_KV19 skal opparbeidast i tilknytning til detaljregulering av felt BA02.

#### 4.12 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

- a) Innan felt BAA skal det leggjast til rette for kommunalteknisk anlegg som renovasjon, trafo osv. Det leggjast til rette for parkeringsplassar for bildeling innan føremålet.

#### 4.13 Nettstasjon

- a) Energibehov og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i detaljreguleringsplan eller i søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.
- b) Plassering:
  - o Skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
  - o Må ha omsynssone på minimum. 5 m radius frå bygg med brennbare overflater.
  - o Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrense.
  - o Lastebil må kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
  - o Størrelsen kan vere inntil 15 m<sup>2</sup>
  - o Kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon mm.
  - o Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsføremål, og utanfor regulerte byggjegrænser og kjem i tillegg til tillat utnyttingsgrad.
  - o Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.
  - o Det kan etablerast nettstasjon innanfor føremål GN01 (langs f\_KV07), f\_PP02, f\_PP03 og ØK for de delfelt som detaljregulerast i områdeplanen.

#### 4.14 Andre kommunaltekniske anlegg

- a) Plassering og utforming av infrastruktur skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande reglar frå renovasjonsselskap.
- b) Fortrinnsvis skal nedgravne løysingar etablerast for dei ulike delfelt.
- c) Ved detaljreguleringsplan og ved søknad om rammeløyve skal det dokumenterast korleis tiltak skal inngå i gjennomføringa av ein samla løysing for delfelta.
- d) Renovasjonsanlegg for B03 – B05 skal etablerast i B03 langs f\_KV07.
- e) Renovasjonsanlegg for B06, B07, BF09 og BF10 skal etablerast innanfor f\_PP03.
- f) Renovasjonsanlegg for B08, B09, BF06, BF07 og BF08 skal etablerast i BAA.

#### 4.15 Energi og klimautslipp

- a) Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for energiløysingar og byggjemateriale. Nullutslppsloysinga og bruk av alternative, fornybare energikjelder skal vurderast og tiltak for redusert klimagassutslipp og energibruk skal dokumenterast.

#### 4.16 Trafikksikringstiltak

- a) Før det kan gjevast igangsettingsløyve for bygging av køyreveg o\_KV05 med tilhøyrande fortau fram til avkøyrse B10 skal det gjennomførast trafikksikringstiltak på o\_KV02 fram til avkøyrse o\_KV05. Sjå elles tabell 10.1 og 10.2.

**Kommenterte [OB88]:** Må avklarast i denne planen.

**Kommenterte [MT89R88]:** Er den også vurdert i trafikkrapport, KU-plikt? Trafikk, parkering?

**Kommenterte [OB90R88]:** Interessant å sjå om dette er vurdert i trafikkanalyza.

**Kommenterte [MT91]:** Fint med forslag om bildeling. Bør ein sei noko om korleis dette funker/er tenkt i planomtalen. Arealet BAA syner å kunne vera lite til å dekke både renovasjonsareal og bildeling, eller? (er på 0,59 daa). Kjem an på kor mange biler? Føresegna bør konkretiserast litt betre

**Kommenterte [MT92]:** For dei områda som blir detaljregulert i områdeplanen, bør dette vera avklart her og ikkje til rammeløyve. BKK er høyringspart, og ein må ta ein eigen runde med dei.

**Kommenterte [OB93]:** Om dette går på utforming av veg fram til renovasjonsareal, so er dette føresegnet plassert feil.

**Kommenterte [OB94]:** Planen har målsetning om å leggje opp til nedgravne renovasjonsløysingar. Neste føresegn skriv at ein ved detaljplan og ved søknad om rammeløyve skal dokumentere korleis tiltak skal inngå i gjennomføringa av ein samla løysing i området. Det er ikkje sett at det er dokumentert korleis ein skal kunne legge til rette for nedgravne løysingar i dei detaljregulerte områda i denne planen.

**Kommenterte [OB95]:** Det har tidlegare vore diskutert, og planforvaltning står fortsatt på sin tilråding om å regulere inn areal for renovasjonsløysing. SPESIELT sidan det fortrinnsvis skal leggjast til rette for nedgravne løysingar.

**Kommenterte [MT96]:** Byggesak stiller spørsmål til at dette skal dokumenterast ved RA.

**Kommenterte [OB97]:** Fram til, men frå kor? Det er sjølvforklarande at det er frå o\_KV01, men det burde tydeliggjerast slik at det ikkje er rom for tolkning.

- b) Før det kan gjevast igangsettingsløyve for bygging av f\_KV07 med tilhøyrande fortau skal det gjennomførast trafikkisikringstiltak på o\_KV02 mellom avkøyrsl o\_KV05 og avkøyrsl f\_KV07. Sjå elles tabell 10.1 og 10.2.

**Kommenterte [OB98]:** Her må ein ta med trafikkisikringstiltak på o\_KV02 frå o\_KV01 og heilt ned til f\_KV07.

#### 4.17 Anleggstrafikk

- a) Gjennomføring av grunnarbeid er i stor grad basert på intern massebalanse. For å redusere inn/ut trafikk til et minimum skal anleggstrafikk følgje rammene i plan for massehandtering.
- b) Anleggstrafikk skal følgje massehandsamingsplanen. Unntak frå massehandteringsplanen er bygging av køyreveg o\_KV05, f\_KV03 tilhøyrande samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som vist på plankart, og gang- og sykkelveg o\_GS01, o\_GS02 og o\_GS07 fram til avkøyrsl til B10.

**Kommenterte [OB99]:** O\_KV01, o\_GS06, o\_F002, alt må spesifiserast.

**Kommenterte [OB100]:** Kva er dette? Det er for lite spesifisert, viser til kommentar over.

#### 4.18 Fritidsbustader (FB)

- a) Felt FB er eksisterande fritidsbustader som skal vidareførast.

**Kommenterte [MT101]:** Som nemd tidlegare, så må ein ha føresegn om alt denne planen regulerer for, ein skal ikkje henvise til andre planer. For fritidsbustad formålet mangler: byggegrense til veg, grad av utnytting, høgd, kva er lov her?

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

#### 5.1 Veg (V)

- a) Vegar (V) skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke. Regulerte veghøgder kan tilpassast eksisterande avkøyrslar og andre forhold der det er hensiktsmessig. Tabell under syner regulerte breidde og eigarform for kvar enkelt veg.

**Kommenterte [MT102]:** Skriv asfalt.

**Kommenterte [MT103]:** Det skal det, med mindre ein regulerer i planen for nye løysingar, då skal eksisterande avkøyrslar stengast og ny byggast før det blir gitt ferdigattest. - Dette skal synast i plankartet, og i vegplan. Ein godkjent vegplan skal ligge føre før 1.ghs. Alle vegar/avkøyringar skal vera utforma i tråd med gjeldande vegnorm. Dette er ein mangel som er påpekt for områdeplanen

Tab.5.1. Vegbreidde

| Felt               | Bredde                | Eigarform |
|--------------------|-----------------------|-----------|
| V01                | 6,0 m                 | Privat    |
| V02                | 3,5 m                 | Privat    |
| V03, V05           | 5,0 m                 | Felles    |
| V04                | 4,0 og 5,0 m          | Felles    |
| V06                | 5,4 m                 | Felles    |
| V07, V09, V11, V13 | 4,0 m                 | Felles    |
| V08                | 4,0 m                 | Felles    |
| V10                | 5,0 m, 4,5 m og 4,0 m | Felles    |
| V12                | 3,2 m – 3,4 m         | Privat    |
| V14                | 4,5 m                 | Felles    |

#### 5.2 Køyreveg (KV)

- a) Køyrevegar (KV) skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke.
- b) Køyrevegar (KV) skal vere dimensjonert for renovasjonsbil.
- c) Gatestruktur og eventuelle andre tiltak i vegareal skal sikre låg fart.
- d) Fartsreduserande tiltak skal vurderast for skulevegar (o\_KV02 og o\_KV05)
- e) Tilkomst til BK01 tillatast via o\_KV05 og f\_KV11.
- f) Tilkomst til BB01 tillatast via o\_KV05, o\_KV10 og f\_KV12 og f\_KV13.
- g) Køyreveg f\_KV18 med tilhøyrande fortau f\_F032 og anna veggrunn – grøntareal f\_AVG73-74 skal opparbeidast ved detaljregulering av felt BA05.
- h) Køyreveg f\_KV19 med tilhøyrande fortau f\_F033 og anna veggrunn – grøntareal f\_AVG75-76 skal opparbeidast ved detaljregulering av felt BA02.

**Kommenterte [MT104]:** Definer, -asfalt.

**Kommenterte [OMB105]:** Skal kun vurderast? Rekkjefølgjekrav på tiltak på o\_KV02?

**Kommenterte [OMB106]:** Tilkomst til BB01 burde ikkje tillatast via o\_KV05.

**Kommenterte [MT107R106]:** Og alle avkøyringar frå o\_KV05 bør som utgangspunkt regulerast inn i plankart som avkøyrsl og ikkje pil.

**Kommenterte [OMB108]:** Merkelig formulering. Heller: "ved utbygging av ..."

**Kommenterte [OMB109]:** Merkelig formulering. Heller: "ved utbygging av ..."

Tab.5.2. Vegbreidde

| Felt | Bredde       | Eigarform |
|------|--------------|-----------|
| KV01 | 6,7 og 6,8 m | Offentleg |
| KV02 | 5,75 m       | Offentleg |
| KV03 | 4,5 m        | Felles    |

|                              |         |           |
|------------------------------|---------|-----------|
| KV04                         | 5,7 m   | Offentleg |
| KV05, 10                     | 6,0 m   | Offentleg |
| KV06                         | 5,0 m   | Offentleg |
| KV08                         | 4 – 5 m | Felles    |
| KV07, 09, 11, 12, 13, 18, 19 | 5,0 m   | Felles    |
| KV14                         | 5,5 m   | Offentleg |
| KV15                         | 8,6 m   | Offentleg |
| KV16, 17                     | 8,0 m   | Offentleg |

### 5.3 Fortau (FO)

- a) Fortau (FO) skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke.

**Kommenterte [OMB110]:** Definer som asfalt.

Tab.5.3. Breidde fortau

| Felt                                         | Bredde | Eigarform |
|----------------------------------------------|--------|-----------|
| FO01, 03, 11, 12, 17, 18, 22, 23, 25, 27, 31 | 3,0 m  | Offentleg |
| FO02                                         | 3,3 m  | Offentleg |
| FO04, 28, 29                                 | 3,5 m  | Offentleg |
| FO05, 08, 09, 19, 20, 21, 24, 32, 33         | 3,0 m  | Felles    |
| FO06, 07, 10                                 | 2,75 m | Offentleg |
| FO26, 30                                     | 2,5 m  | Offentleg |
| FO13, 14, 15                                 | 2,5 m  | Felles    |
| FO16                                         | 2,0 m  | Felles    |

### 5.4 Gang- og sykkelveg (GS)

- a) GS skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke.  
b) o\_GS01 er køyrbar tilkomst for eksisterande bustad i delfelt BK05, BF17, BF18 og BF19.  
c) o\_GS02 skal nyttas som køyrbar tilkomst til eksisterande bustad i delfelt BK07, fram til etablering av nye bustader og ny veg frå o\_KV05 over o\_FO11.

**Kommenterte [OMB111]:** Definer som asfalt.

Tab.5.4. Breidde GS-veg

| Felt             | Bredde | Eigarform |
|------------------|--------|-----------|
| GS01, 02, 03, 06 | 4,5 m  | Offentleg |
| GS04, 05         | 4,0 m  | Offentleg |

**Kommenterte [MT112]:** Føresegna må vera tydlegare. Skal området BK07 seinare ha ein annan tilkomst enn via o\_GS02. skriv i såfall kva tilkomst det blir, og omtal føresegna med "planområdet (BK07)" slik at det ikkje kun er knytt til eksisterande bustad. Då vil evt. nye einingar her måtte ha dispensasjon for bruken. Eller er det det som er meint?

### 5.5 Gangveg / Gangareal / Gågate (GG)

- a) Gangveg/gangareal/gågate skal opparbeidast og kan ha fast dekke.  
b) GG04 kan opparbeidast med trappetrinn.  
c) Områda GG01-GG04 skal vere allmenn tilgjengeleg.

**Kommenterte [OMB113]:** "kan". Her må ein ha ei tydlegare oversikt over kva som er tenkt asfaltert og ikkje av GG.

**Kommenterte [OMB114]:** Definer som asfalt.

**Kommenterte [MT115]:** Oppfyller denne då krav i Pbl § 29-3. UU

Tab.5.5. Breidde GG

| Felt             | Bredde | Eigarform |
|------------------|--------|-----------|
| GG01, 02, 03, 04 | 3,0 m  | Privat    |
| GG05, 08         | 2,5 m  | Felles    |
| GG06             | 2,0 m  | Offentleg |
| GG07             | 3,5 m  | Felles    |
| GG09, GG10       | 2,0 m  | Felles    |
| GG11             | 2,6 m  | Felles    |

### 5.6 Anna veggrunn (AVT)

- a) AVT kan nyttast til grøft, skjering, fylling, murar og anna teknisk infrastruktur som er naturleg del av veganlegg.

## 5.7 Anna veggrunn – Grøntareal (AVG)

- a) AVG kan nyttast til grøft, skjering, fylling, murar og anna teknisk infrastruktur som er naturleg del av veganlegg, og skal i størst mogleg grad plantast til med stadeigen vegetasjon og opplevast som eit grønt areal.
- b) Innan **AVG77** tillatast det etablering av snuhammar ved behov.

**Kommenterte [MT116]:** Er det f\_AVG77 det er vist til her?

## 5.8 Leskur / plattformtak (LPL)

- a) Innan felt LPL skal det etablerast leskur ved busstoppa langs fylkesvegen.

**Kommenterte [OMB117R116]:** Om det er tenkt å etablere snuhammar i f\_AVG77, reguler for snuhammar. Arealet ser ikkje ut til å vere brukbart til snuhammar.

## 5.9 Parkering (PP)

- a) PP01 skal nyttast som parkeringsplass for levering i barnehage.
- b) PP02 skal nyttast som parkeringsplass for barnehage og til furgårar utanfor barnehagens opningstid.
- c) PP02 skal 10 parkeringsplassar ha ein breidde på minst 3 meter og plasserast nærast inngangspartiet til barnehagen.
- d) f\_PP03 skal nyttast som felles parkeringsplass for B06 og B07. Det kan etablerast renovasjonsanlegg, trafo og carport i føremålet.
- f\_PP04 er felles gjesteparkering for Mjåtveitmarka.

**Kommenterte [MT118]:** Kven skal etablere dette. Må knytte rekkefølgekrav til at det skal vera opparbeidd før det vert gjeve IG for tilgrensande delfelt.

**Kommenterte [OB119]:** Tenkt som parkeringsplassar for levering?

**Kommenterte [OB120]:** Manglar "e)"

Tab.5.6. Parkeringsplass

| Felt | Eigarform | Storleik m <sup>2</sup> | Storleik daa | Tal plassar |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------|
| PP01 | Privat    | 63 m <sup>2</sup>       | 0,063 daa    | 3           |
| PP02 | Privat    | 893 m <sup>2</sup>      | 0,893 daa    | 40          |
| PP03 | Felles    | 796 m <sup>2</sup>      | 0,796 daa    | 28          |
| PP04 | Felles    | 232 m <sup>2</sup>      | 0,232 daa    | 8           |

## 5.10 Kombinert føremål for samferdselsanlegg (SK)

- a) o\_SK er nedsenka areal for gangkryssing og er kombinert føremål gang- og sykkelveg og veg. Mjuka trafikkantar skal vere prioritert.

**Kommenterte [MT121]:** Mjuka trafikkantar skal vere prioritert? Det hjelper ikkje at står i ei føresegn. Kanskje det kan stå ..skal vere prioritert med f.eks fartsdumper..?

## 5.11 Avkørsleleil

- a) Der avkørsle er synt i plankartet med avkørslespil er plasseringa rettleiande. Avkørsle skal tilfredsstille krav gjeve av vegmynde.

**Kommenterte [OB122]:** Plankart viser avkørslespil som juridisk punktssymbol. Motstrid mellom plankart og føresegn her.

# 6 Grønstruktur (§ 12-5, nr. 3)

## 6.1 Grønstruktur

### 6.1.1 Naturområde (GN)

- a) Områda (GN01 – GN010) er open for allmenn rekreasjon.
- b) Det tillatast enkle tiltak som benk, gapahuk osv. innanfor føresegnsområde #4 som vidareførar eksisterande sti innan GN08.
- c) Innan GN08 ligg det ein eksisterande uteskule (føresegnsområde #7) som skal vidareførast.
- d) Innan føremål GN07 tillatast det etablering av benk, gapahuk osv.
- e) Etablering av mindre areal til tiltak som fremmer friluftsliv er tillat, til dømes trehytter/gapahuk, leirplass, klopper/bru, stiar/gangveggar, benkar og bord.
- f) Store eksisterande tre skal takast vare på. Flatehogst er ikkje tillate og ikkje å rekne som skjøtsel.
- g) Eksisterande steingardar skal ivaretakast. Steinar som takast ut for å gje tilkomst til framtidig veg takast nyttast til vedlikehald av andre kulturminne i stein.

**Kommenterte [MT123]:** Skrivefeil. Kva er meint?

**Tab.6.1. Naturområde**

| Feltnamn | Storleik i m <sup>2</sup> | Storleik i daa |
|----------|---------------------------|----------------|
| GN01     | 524 m <sup>2</sup>        | 0,524 daa      |
| GN02     | 280 m <sup>2</sup>        | 0,280 daa      |
| GN03     | 1218 m <sup>2</sup>       | 1,218 daa      |
| GN04     | 166 m <sup>2</sup>        | 0,166 daa      |
| GN05     | 2131 m <sup>2</sup>       | 2,131 daa      |
| GN06     | 19883 m <sup>2</sup>      | 19,883 daa     |
| GN07     | 27859 m <sup>2</sup>      | 27,859 daa     |
| GN08     | 104936 m <sup>2</sup>     | 104,936 daa    |
| GN09     | 24540 m <sup>2</sup>      | 24,540 daa     |
| GN10     | 7834 m <sup>2</sup>       | 7,834 daa      |

#### 6.1.2 Turdrag (TD)

- Områda (TD01 – TD04) skal vere open for allmenn rekreasjon.
- Areala skal bevarast og skjermast mest mogleg for terrenginngrep.
- Tabell under syner storleik for kvart turdrag innan planområdet.

**Tab.6.2. Turdrag**

| Feltnamn | Storleik i m <sup>2</sup> | Storleik i daa |
|----------|---------------------------|----------------|
| TD01     | 2289 m <sup>2</sup>       | 2,289 daa      |
| TD02     | 1427 m <sup>2</sup>       | 1,427 daa      |
| TD03     | 715 m <sup>2</sup>        | 0,715 daa      |
| TD04     | 2461 m <sup>2</sup>       | 2,461 daa      |

#### 6.1.3 Turveg (TV)

- Turveg (TV) skal opparbeidast i samsvar med plankart, med ein breidde på inntil 3 m. Det er tillat med naudsynte tilpassingar. Turvegen skal opparbeidast i naturmateriale som grus, tre og bark.
- Grunna eksisterande terrengformar og for å unngå unauddsynt terrenginngrep vil turvegen vere fristilt kravet om universell utforming.

#### 6.1.4 Friområde (FRI)

- Områda (FRI01 – FRI06) er open for allmenn rekreasjon.
- Opparbeiding av stiar/gangveggar og etablering av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.
- FRI02 skal opparbeidast med ballbinge og nærleikeplass for Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planID125620060002.

**Kommenterte [MT124]:** Vurdere om ein her skal opne opp for same moglegheit for mindre tiltak som i naturområde? Som benk, gapahuk osv. innan føresegnsområde #4 som vidarefører eksisterande sti?

**Tab. 6.3. Friområde**

| Feltnamn | Storleik i m <sup>2</sup> | Storleik i daa |
|----------|---------------------------|----------------|
| FRI01    | 1535 m <sup>2</sup>       | 1,535 daa      |
| FRI02    | 5572 m <sup>2</sup>       | 5,572 daa      |
| FRI03    | 1751 m <sup>2</sup>       | 1,751 daa      |
| FRI04    | 534 m <sup>2</sup>        | 0,534 daa      |
| FRI05    | 309 m <sup>2</sup>        | 0,309 daa      |
| FRI06    | 872 m <sup>2</sup>        | 0,872 daa      |

## 7 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5, nr. 5)

### 7.1 Landbruksføremål (L)

- a) Eksisterende jordbruksareal (L01 – 04) skal bevarast.
- b) Innanfor delfelt L02 kan eksisterande sti oppgraderast og haldast i stand.
- c) Innanfor delfelt L03 kan det etablerast ny sti innan felt #2.
- d) Overskotsmassar knytt til etablering av nye stiar skal nyttast til oppgradering av grøntareal og jordbruksareal.

Tab. 7.1 Landbruksføremål

| Feltnamn | Storleik i m <sup>2</sup> | Storleik i daa |
|----------|---------------------------|----------------|
| L01      | 6947 m <sup>2</sup>       | 6,947 daa      |
| L02      | 22981 m <sup>2</sup>      | 22,981 daa     |
| L03      | 7896 m <sup>2</sup>       | 7,896 daa      |
| L04      | 14417 m <sup>2</sup>      | 14,417 daa     |

### 7.2 Naturføremål (N)

- a) Delfelt/område (N01 – N02) skal i størst mogleg grad haldast urørt.
- b) Naudsynte tilpassingar i terreng mot bygd areal er tillate.
- c) Etablering av mindre areal til tiltak som fremmer friluftsliv er tillat, til dømes trehytter/gapahuk, leirplass eller klopper/bru.

Tab. 7.2 Naturføremål

| Feltnamn | Storleik i m <sup>2</sup> | Storleik i daa |
|----------|---------------------------|----------------|
| N01      | 4602 m <sup>2</sup>       | 4,602 daa      |
| N02      | 143 m <sup>2</sup>        | 0,413 daa      |

## 8 Omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 8.1 Frisiktsone H140

- a) Innanfor sone for frisikt skal det ikkje vere sikthindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan.

### 8.2 Anna sikringssone H190

- a) Anna sikringssone er eksisterande sikringssone i detaljregulering for Mjåtveit næringsområde, planID 125620120001, som skal vidareførast.

**Kommenterte [OB125]:** Det er ikkje ønskeleg at ein skal måtte sjå til andre planar sine føresegn for å følgje opp denne planen.

### 8.3 Særlege omsyn til friluftsliv H530

- a) Innanfor sonen ligg det steingjerde som skal bevarast, men det kan restaurerast og vedlikehaldas.
- b) Det er ikkje tillat med tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemma friluftsliv, eller framkalle fare for at det skal skje.
- c) Kystfuruskog skal bevarast.

**Kommenterte [OB126]:** Er det her meint steingard som eigentleg ligg i H570\_1? Eller er det faktisk steingjerder i H530\_1 og H530\_2 som skal bevarast? Store områder, og lite presist kor desse eventuelle steingjerda ligg.

### 8.4 Særlege omsyn til bevaring naturmiljø H560

- a) Det er ikkje tillat med tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemma naturmiljø, eller framkalle fare for at det skal skje. Tiltak skal godkjennast av rette mynde.
- b) Det stillast krav til tiltak innan området, jf. § 10.9.

### 8.5 Særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø H570

- a) Det er ikkje tillat å setje i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturmiljøet, eller framkalle fare for at det skal skje.
- b) Eksisterande steingardar innan felt H570\_1 – H570\_5 skal ivaretakast og setjast i stand. Det er ikkje tillat med tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemma kulturminnet, eller framkalle fare for at det skal skje.
- c) Steinar som takast ut for å gje tilkomst til framtidig veg takast vare på og nyttast til vedlikehald av steingardar og opprusting av andre kulturminne. Tiltak skal godkjennast av rette kulturminnemynde.
- d) H570\_6 er eksisterande omsynssone for kulturmiljø som ligg i gjeldande plan for Mjåtveitstø. Det ligg ein eksisterande steingard innan omsynssona.
- e) Eksisterande kistegrøft innan H570\_7 skal ivaretakast så langt det lar seg gjere. Ved tiltak innanfor området skal funksjonen til grøfta sikrast. Der det er mogeleg skal kistegrøfta vera synleg og vera ein kvalitet i området. Tiltak innan omsynssona skal godkjennast av rette kulturminnemynde.
- f) Innan H570\_8 ligg eksisterande torvhus. Torvhuset ligg innanfor føremålet f\_LEK01, det skal settast i stand og sikrast, og nyttast som ein del av nærleikeplassen.

**Kommenterte [MT127]:** Kven skal sette dette i stand. Må få inn som eit rekkefølgekrav, og når det skal vera ferdig. Skal det nyttast som ein del av nærleikeplassen er det naturleg at kravet blir knytt opp til delfelta som sørver denne nærleikeplassen. Før evt. ferdigattest for det og det delfeltet, skal torvhuset setjast i stand slik at det kan nyttast som ein del av nærleikeplassen

## 9 Føresegnsovråde #

### 9.1 Føresegnsovråde #1 - #8

- Innan føresegnsovråde #1 gjeld plankart og føresegn for gjeldande detaljregulering for Mjåtveitmarka (PlanID 125620150005).
- Innan føresegnsovråde #2 kan det etablerast sti mot fylkesveg. Ved detaljregulering av felt B10 skal stien opparbeidast.
- Innan føresegnsovråde #3 kan det etablerast sti. Det er tenkt at stien skal koplast saman med sti innan føresegnsovråde #2 via felt UN. Ved detaljregulering av felt BA02 og BA04 skal stien opparbeidast.
- Innan føresegnsovråde #4 ligg eksisterande turveg innan felt N03 som skal vidareførast.
- I føresegnsovråde #5, del av o\_KV05 ved B10 skal det takast særskilt omsyn til elvemuslingar jf. § 10.9.
- Innan føresegnsovråde #6 gjeld plankart + føresegn for gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka (PlanID 125620060002). Følgjande felt er unntatt eksisterande plankart og føresegn: f\_V05, f\_GG10 og LEK03.
- Innan føresegnsovråde #7 ligg eksisterande uteskule som skal vidareførast.
- Innan føresegnsovråde #8 gjeld plankart og føresegn for gjeldande detaljregulering for Mjåtveit næringssovråde (PlanID 125620120001).

### 9.2 Mellombelse byggje- og anleggssovråde #1 - #4 (MBA)

- Innanfor mellombels byggje- og anleggssovråde (MBA#1 og MBA#2) kan naudsynte anleggsvegar etablerast og nyttast til utkøyring av massar frå byggjeområda.
- Områda skal tilbakeførast til sitt opphavlege arealføremål og setjast i stand slik dei var før inngrepet, så langt det lar seg gjere eller i samsvar med områdeplan.
- Innanfor mellombels byggje- og anleggssovråde MBA#3 skal området nyttast til massedeponi og massehandtering.
- Innanfor mellombels byggje- og anleggssovråde (MBA#4) kan det leggjast til rette for midlertidig parkering og brakkerigg for felta BF04, BF05, BF06, BF07, BF08, BF12, B08, B09 og BAA. Området skal tilbakeføres til føremål UN, undervisning. Arbeidsaktivitet kan gå føre frå 07.00 til 19.00 på kvardagar.

**Kommenterte [OB128]:** Generelt er løysinga med føresegnsovråder for eksisterande reguleringsplanar innfor områdeplanen si avgrensing ei løysing som planforvaltning ikkje kan gå god for.

**Kommenterte [OMB129]:** Om plankart og føresegn for Mjåtveitmarka gjeld, har ein ikkje tilkomst til B03, B04 og B05 i OMP då ein ikkje kan bygge første del av f\_KV07 då dette arealet er satt av til friområde. Parkering f\_PP04 kan ikkje byggjast. Heile løysinga med rundkøyring kan ikkje byggast, fortau på vestsida av vegen ned Mjåtveitmarka kan ikkje byggast. Dette med forbehold om at føresegnsovråde som skal vidareføre Mjåtveitmarka strekk seg over heile arealet til Mjåtveitmarka. Det er umuleg å sjå kor grensene for #6 går.

**Kommenterte [OB130R129]:** I illustrasjonsplan er grensene til føresegnsovråde tydelegare. Desse går som frykta over større areal, og gjer det umuleg å gjennomføre denne planen.

**Kommenterte [OMB131]:** Dette er detaljregulering for Mjåtveitstø, ikkje Mjåtveitmarka.

**Kommenterte [OMB132]:** Kan etablerast sti over/langs Mjåtveitstø? Er dette vurdert? Og denne SKAL opparbeidast ved detaljregulering av felt B10. Kan krav som SKAL opparbeidast gjev ikkje meining. Å opparbeide eit tiltak VED detaljregulering er ein utydeleg ordlyd.

**Kommenterte [OB133]:** Utydeleg ordlyd.

**Kommenterte [OB134]:** Kor er avgrensinga til dette føresegnsovrådet?

**Kommenterte [OB135R134]:** Dette er heller ikkje vist tydeleg i illustrasjonsplan.

**Kommenterte [OMB136]:** Med dette føresegnet kan ein ikkje bygge ein samanhengande o\_KV05, o\_FO12 og o\_GS03 er òg problematisk.

**Kommenterte [OMB137]:** Desse områda ligg innfor detaljregulering for Mjåtveitstø, ikkje Mjåtveitmarka.

**Kommenterte [OMB138]:** Her vil ikkje #2, sti mot fylkesveg vere mogleg å opparbeide.

**Kommenterte [MT139]:** Må i såfall definerast når området skal tilbakeførast, t.d ved søknad om ferdigattest.

**Kommenterte [OB140R139]:** Definere når midlertidig parkering kan foregå: "Midlertidig parkering og brakkerigg under utbygging av felta ..."

## 10 Krav om rekkjefølgje

### 10.1 Utbyggingsavtale

- a) Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krava om rekkjefølgjekrav om opparbeiding eller sikra opparbeiding av teknisk infrastruktur, vegar, fortau, uteoppshaldsareal mm. innanfor planområdet.
- b) Krav om rekkjefølgje knytt til tiltak som alternativt kan vere «sikra opparbeida» reknast som oppfylt for gjeldande byggjeområde dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføringa av tiltaket i medhald av avtalen.

### 10.2 Utfyllande planar / dokumentasjon – Før/Til rammeløyve for tiltak

- a) Ved innsending av søknad om rammeløyve i delfelt skal det ligge føre dokumentasjon for anleggsperioden der det gjerast greie for:
  - i. Plan for trafikksikkerheit for anleggsperiode
  - ii. Med utgangspunkt i godkjent VAO-rammeplan levere naudsynt prosjektert anlegg for veg, vatn, avlaup, overvatn mm.
  - iii. Plan og tiltak for å hindre forureining til vatn og vassdrag
  - iv. Forureina grunn
  - v. Handtering av støy
  - vi. Naudsynt kapasitet på skule/barnehage skal dokumenterast
  - vii. Handtering av overskotsmassar og massehandtering for dei felt som byggast ut.

### 10.3 Før igangsetjingsløyve for tiltak

- a) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak i eitt delfelt skal følgjande vera dokumentert:
  - i. For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
  - ii. Detaljerte tekniske planar for offentleg vegareal skal vere godkjent av Vestland fylkeskommune og Alver kommune før anleggstart.
  - iii. Plan for opparbeiding av veg – og fortau, gang-sykelveg og tilhøyrande infrastruktur inklusiv riggplassar skal leggjast ved søknad om igangsetting.
  - iv. Gjennomførte tiltak som hindrar forureining til vatn og vassdrag og avtale om tilsyn og vedlikehald av slike tiltak er avklart. Utomhusplan i høve til krav i plankart og føresegn elles.
- b) Trafikksikkerheit og støyskjerming i Mjåtveitmarka må utgreiast og opparbeidast. Det føreligg skisse om fartsreducerande tiltak datert 16.12.2020 som er retningsgjevande for dette arbeidet.

### 10.4 Før bruksløyve til busetnad og anlegg

- a) Før det kan gjevast bruksløyve for bueningar i eitt delfelt skal følgjande vera opparbeidd og godkjent:
  - i. Vegareal, inkludert fortau og anna veggrunn skal vere godkjent fram til avkøyrsla til delfeltet
  - ii. Godkjent renovasjonsløyving
  - iii. Parkeringsplassar for talet bustadar det er søkt bruksløyve for
  - iv. VAO-anlegg skal byggast ut i samsvar med godkjent VAO-rammeplan og prosjektert/teknisk plan
  - v. VAO-anlegg skal vera testa og sluttdokumentasjon i henhold til krav i VA-norm skal vera godkjend.
  - vi. Opparbeidd og ferdigstilte leikeplassar og felles uteoppshaldsareal for tal bustader det er søkt bruksløyve for

**Kommenterte [OB141]:** Stiller spørsmål til om oppsettet av rekkjefølgjekrava er eit lettseleg, og tenleg oppsett for framtidig utvikling av området.

**Kommenterte [OB142R141]:** Rekkjefølgjekrava har ikkje fått ein fullstendig gjennomgang. For store manglar i planen i sin heilhet.

**Kommenterte [OMB143]:** Sjå merknad frå Alver kommune v/ Avtalar og utbygging.

**Kommenterte [MT144]:** Skrivefeil, kan stryke merka tekst

**Kommenterte [OMB145]:** Kun eksisterande forureina grunn? Mogleg forureining av grunn i anleggsperioden?

**Kommenterte [OMB146]:** Utydeleg.

**Kommenterte [OMB147]:** "Plan for massehandtering, godkjent av Alver kommune."

**Kommenterte [OMB148]:** Vi krev detaljerte vegteikningar for offentleg vegareal i planfasen.

**Kommenterte [MT149]:** Her må ein ha ein gjennomgang av alle vegar, og knytte rekkjefølgjekrav til når dei skal vera ferdige

**Kommenterte [MT150R149]:** Kommentar frå byggesak: kven skal kontrollere at siste hovudveg er klar (etter alle delveg er ferdigstilte?) – burde vore sikra gjennom rekkjefølgjekrav.

**Kommenterte [OMB151R149]:** "skal vere godkjent" burde takast vekk.

**Kommenterte [MT152]:** Dialog med NGIR skal vera i planprosessen, ikkje til byggjeløyve. Dei skal godkjenne at renovasjonsløyving med snuareal er ok for denne områdeplanen før planen blir vedtatt. Dialog her må forslagsstillar setje i gang snarast om ikkje det alt er gjort

**Kommenterte [OMB153]:** Erstatte med: "i tråd"

**Kommenterte [OMB154]:** Det er uheldig om ein søker for 30% av eit delfelt, og difor vel å kun ferdigstilte 30% av leikearealet som er krevd for området. Denne formuleringa er uheldig, og kan skape fleire rotete delfelt, om ikkje leikeareal vert ferdigstilte.

## 10.5 Offentleg infrastruktur – Før igangsetting

- Infrastruktur innanfor planområdet som skal vere offentleg (i tråd med tabell 10.1) og overtakast av Alver kommune må vere opparbeidd eller vere sikra opparbeidd før det kan gjevast **igangsettingstillating** for tiltak jf. § 10.5.1 Utbyggingsavtalar innanfor planområdet.
- Gjennomføringsavtale skal vere signert for offentleg vegareal og veglysanlegg som skal overtakast av Alver kommune for drift og vedlikehald.
- Krav om opparbeiding av veger gjelder og for tilhøyrande fortau, gang- og sykkelfelt, grøntareal, teknisk infrastruktur og eventuelle vass tiltak.
- Følgjande offentleg infrastruktur må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd før det kan gjevast tillating for **igangsetting** av tiltak i planområdet eller aktuelle delfelt/tiltak:

Tab.10.1. Offentleg infrastruktur (igangsetting)

| Delfelt                                     | Opparbeidd eller sikra opparbeidd                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bustad - B03, B04 og B05                    | Offentleg køyreveg o_KV02 frå vegkryss o_KV05 fram til og med kryss f_KV07 med tilhøyrande samferdselsanlegg, fortau og teknisk infrastruktur som vist på plankart. * |
| Bustad – B02                                |                                                                                                                                                                       |
| Detaljplan Tonesmarka (PlanID 125620180005) |                                                                                                                                                                       |

\* Omfattar etablering av snuhammar (til og med kryss)

**Kommenterte [OMB155]:** Det er vanskeleg å konkludere om "sikra opparbeidd" er ok for denne planen, ved dette tidspunkt. Dette må ein sjå vidare på etter revidert planframlegg.

**Kommenterte [MT156]:** Mangler nummerering av heimelen

**Kommenterte [MT157]:** Her må ein sjå i samanheng med uttale frå avdelinga for utbyggingsavtalar

**Kommenterte [OMB158]:** Kva med rundkøyring? Kva med offentleg køyreveg o\_KV02 med tilhøyrande samferdselsanlegg, fortau og teknisk infrastruktur, frå o\_KV01 til vegkryss o\_KV05?

**Kommenterte [OMB159]:** Kva snuhammar?

## 10.6 Offentleg infrastruktur – Før bruksløyve

- Infrastruktur innanfor planområdet som skal vere offentleg (i tråd med tabell 10.2) og overtakast av Alver kommune må vere opparbeidd og godkjent eller vere sikra opparbeidd før det kan gjevast **bruksløyve** for tiltak jf. § 10.6.1 Utbyggingsavtalar innanfor planområdet.
- Krav om opparbeiding av veger gjelder og for tilhøyrande fortau, gang- og sykkelfelt, grøntareal, teknisk infrastruktur og eventuelle vass tiltak i tråd med VAO-rammeplan
- Før da kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i felt/delfelt skal følgjande vere opparbeidd og godkjent av Alver kommune avdeling for samferdsel, veg, vatn og avlaup:
  - Det skal føreligge godkjent sluttokumentasjon
  - Hovudanlegg for vatn, avlaup og overvatn skal etter godkjent sluttokumentasjon og synfaring utan manglar overtakast av Alver kommune til eige, drift og vedlikehald.
  - Offentleg veg- og veglysanlegg skal etter godkjent sluttokumentasjon og synfaring utan manglar overtakast av Alver kommune eller Vestland fylkeskommune til eige, drift og vedlikehald.
- Følgjande offentleg infrastruktur må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd før det kan gjevast (mellombels) **bruksløyve** / (ferdigattest) for aktuelle delfelt/tiltak:

Tab.10.2. Offentleg infrastruktur (Hovedtilkomst) (bruksløyve)

| Delfelt                         | Opparbeidd eller sikra opparbeidd                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bustad - B03, B04 og B05        | • Offentleg vegkryss frå fylkesveg til Mjåtveitsmarka med tilhøyrande samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur som vist på plankart. (o_KV1) |
| Bustad - B06, B07, BF09 og BF10 |                                                                                                                                                                             |
| Bustad - BK01 og BB01           |                                                                                                                                                                             |
| Bustad – B08, B09 og B01        | • Offentleg køyreveg o_KV02 (eksisterande veg) frå vegkryss o_KV01 fram til og med kryss o_KV05 med tilhøyrande fortau og infrastruktur. *                                  |
| Bustad - B10 og B02             |                                                                                                                                                                             |
| Undervisning (UN)               |                                                                                                                                                                             |
| Barnehage (BH)                  |                                                                                                                                                                             |

**Kommenterte [OMB160]:** Det er svært uheldig å kunne gje bruksløyve før offentleg infrastruktur er ferdig opparbeidd.

**Kommenterte [MT161]:** Manglar nummer

**Kommenterte [MT162]:** Kva er meint her? Skal infrastruktur overtakast av VA-avd. før bruksløyve/ferdigattest?

**Kommenterte [OMB163]:** I strid med 10.6 a) "sikra opparbeidd"

**Kommenterte [OMB164]:** I strid med § 10.6 c) c.

**Kommenterte [OMB165]:** Dette vil nok ikkje fylket godta. Rekkjefølgjekravet må knyttast til IG.

**Kommenterte [OMB166]:** Kva er grunngravinga for at dette skal utsettast til bruksløyve, og ikkje vere eit krav som skal knyttast til IG?

|                                               |                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detaljplan Tonesmarka (PlanID 125620180005)   |                                                                                                                                          |
| Bustad - B03 – B05                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gangveg GG01 og GG02 med tilhøyrande infrastruktur (anna vegggrunn – grøntareal).</li> </ul>      |
| Detaljplan Mjåtveitmarka, PlanID 125620060002 | <ul style="list-style-type: none"> <li>FRI2 skal vere ferdig opparbeida med ballbinge og nærleikeplass.</li> </ul>                       |
| BA02, BA03, BA04 og BA05                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg køyreveg o_KV10 frå fylkesveg til Dalstøvegen fram til og med kryss o_KV05 *</li> </ul> |

\* Omfattar etablering av snuhammar (til og med kryss)

**Tab.10.3. Anna infrastruktur (bruksløyve)**

| Delfelt                                                                 | Opparbeidd eller sikra opparbeidd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B06, B07, BF09 og BF10<br>BK01 og BB01<br>B08, B09<br>Undervisning (UN) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg gang-/sykkelveg o_GS01-o_GS03 med tilhøyrande infrastruktur</li> <li>Gangveg GG04 med tilhøyrande infrastruktur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B10                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss f_KV09 *</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| B01, B08, B09 og BF06                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss f_KV09 *</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Undervisning UN                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til og med kryss o_KV10</li> <li>Offentleg køyreveg o_KV10 fram til og med kryss f_KV13 *</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| B06, B07, BF09, BF10                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss ved f_V11 *</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| BK01                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Felles køyreveg f_KV11 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV05 fram til og med kryss f_KV12.</li> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til bustadføre mål BK01</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| BB01                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg køyreveg o_KV10 fram til og med kryss o_KV13 *</li> <li>Felles køyreveg f_KV11 og f_KV12 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV05.</li> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til bustadføre mål BK01.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Barnehage BH                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeringsplass PP02 med tilhøyrande infrastruktur</li> <li>Gangveg GG02 med tilhøyrande infrastruktur</li> <li>Gangveg GG03 med tilhøyrande infrastruktur</li> <li>Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss f_KV08 *</li> <li>Felles køyreveg f_KV08 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV05 fram til avkøyrse til PP02.</li> <li>Felles køyreveg f_KV08 med tilhøyrande fortau og teknisk infrastruktur som vist på plankart.</li> </ul> |

|                 |                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B03, B04 og B05 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Felles køyreveg f_KV07 med tilhøyrande infrastruktur frå o_KV02</li> </ul> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* Omfattar etablering av snuhammar (til og med kryss)

#### 10.7 Felles infrastruktur

Krav om opparbeiding av veger gjelder og for tilhøyrande fortau, gang- og sykkel felt, grøntareal, teknisk infrastruktur og eventuelle vasstiltak.

- a) Følgjande felles infrastruktur må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for **B06, B07, BF09 og BF10:**
- Felles veg f\_V10 med tilhøyrande infrastruktur.
  - Felles veg f\_V11 med tilhøyrande infrastruktur.
  - Felles parkeringsplassar f\_PP03 med tilhøyrande infrastruktur.
  - F\_UTE02 og f\_UTE01.
  - Felles gangveg f\_GG05 og f\_GG08 med tilhøyrande infrastruktur
- b) Følgjande felles infrastruktur må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for **B08, B09, B01, BF06:**
- Felles veg f\_KV09 med tilhøyrande infrastruktur.
  - Felles gangveg f\_GG07 og f\_GG09 med tilhøyrande anna veggrunn – grøntareal.
  - F\_LEK01
- c) Følgjande felles infrastruktur må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for **B04 og B05:**
- For B04 – f\_V04 bygget frå f\_KV07.
  - For B05 – f\_V03 bygget frå f\_KV07.

#### 10.8 Anna krav til rekkjefølgje knytt til turveg og BMX-løype

- a) Turveg TV og BMX-løype i f\_UTE03 skal vere opparbeidd seinast innan 200 nye bustadeiningar har fått mellombels bruksløyve.

#### 10.9 Anna krav til rekkjefølgje knytt til Mjåtveitelva og elvemusling

Kommenterte [OMB167]: Dette er ikkje rekkjefølgjekrav.

- a) Det er ikkje tillat å skade, ødelegge eller ta ut elvemuslingar frå Mjåtveitvassdraget (H560\_1, H560\_2 og #5).
- b) Det må sikrast naudsynt vasskvalitet i anleggsfasen.
- c) Føresegnsområde #5 syner omsynsområde.
- d) Nye varige tiltak må utførast slik at det sikrar god vasskvalitet.
- e) Eksisterande fangdammar i felt 1 i naturmangfaldsrapport datert 25.04.2022, gjeld ikkje for denne planen. Desse fangdammene går oppstrøms.
- f) Tiltak skal godkjennast/koordinerast av rette mynde.

##### 10.9.1 Før igangsetting / anleggsfase tek til

- a) Eksisterande fangdammar som er relevant for dei ulike tiltaka må kontrollerast og eventuelt utbetrast slik at funksjon sikrast før igangsetting av tiltak. Etablering av nye fangdammar tillatast ved behov. Det må etablerast løysingar slik at ein avgrensar skadeomfanget dersom det skjer akutt forureining.
- b) Det må utførast nødvendig vedlikehald på fangdammar slik at dei fungerer på best måte. Filtrering av utløpsvatn frå fangdammene. Filtrering kan gjerast ved bruk av filterduk, eller sandfilter/skjelsandfilter/lecasandfilter. Filteret må reinsast jamleg for å ha effekt.
- c) Det er i VAO-rammeplanen lagt føringar for overvasshandsaming slik at vassdrag ikkje forureinast.

##### 10.9.2 Følgjande tiltak under anleggsfase (før bruksløyve)

- a) Det må ikkje utførast anleggsarbeid i dei områda som har avrenning mot sidebekk til Mjåtveitelva i periodar der det er fare for avrenning.
- b) Ved etablering av rundkøyring og tilgrensande infrastruktur skal det utarbeidast plan som sikrar vasskvaliteten i Mjåtveitelva.
- c) Området skal tilbakeførast og revegeterast så fort som råd for å binde jorda.
- d) Entreprenør må ha rutine for å forhindre og rydde opp akutt forureining, olje, diesel, sprengstoff o.l. I anleggsfasen må det jamleg tas prøver av vass i sidebekkene.
- e) Tiltak for å unngå avrenning i anleggsfasen ved bygging av veg o\_KV05 og tilhøyrande fortau:
  - i. Etablere pumpekum innan #5 slik at alt vatn blir pumpa mot sjø i anleggsfasen.
  - ii. Området skal tilbakeførast og revegeterast så fort som råd for å binde jorda.
- f) Tiltak for å unngå avrenning i anleggsfasen ved bygging av rundkøyring og tilhøyrande infrastruktur:
  - i. Det skal byggjast voll mot fangdammen i sør (fangdam 4) ved etablering av rundkøyring og det skal gjerast tiltak for å redusere svevestøv. Området skal tilbakeførast og revegeterast så fort som råd for å binde jorda.

##### 10.9.3 Etter anleggsfase og bruksløyve er gjeve

- a) Veggroft og sideareal skal utformast slik at ein unngår forureining ved framtidig vedlikehald som f.eks. ved brøyting og strøing.
- b) For å sikre vasskvalitet bør bruk av vegsalt på vegar og parkeringsplassar minimerast.
- c) Snø bør ikkje brøytast inn i vassdrag.