



planID 4631_2021004

arkivID 20/18451

Ordfører



ALVER
KOMMUNE

Reguleringsplan (detalj)

Detaljregulering

Åtun, gnr. 108 bnr. 161.

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 25.10.2022. (med revisjonsdatoar)

Revisjon 1: 26.05.2023

Utval	Sak	Dato	Vedtakstype	ArkivID
Utval for areal, plan og miljø	153/22	07.12.2022	1. gongs handsaming	
Utval for areal, plan og miljø	097/23	14.06.2023	2. gongs handsaming	
Kommunestyret	077/23	22.06.2023	2. gongs handsaming	



REGULERINGSFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er oppføring av seniorbustader i lågblokker med køyretilkomst frå kommunal veg Storbruhaugen. Vidare legg planen til rette for uteopphaldsareal med gode kvalitetar, friområde og ein blågrøn naturleikeplass.

§ 2 Fellesføresegner for heile planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Tilkomst til kvar bueining skal oppfylle fastsette krav til universell tilgjenge. Det same gjeld tilkomst frå kvar bueining til uteopphaldsareal som inngår i beregninga av MUA. Tilkomst frå kvar bueining til renovasjonsanlegg skal vere universelt utforma.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Bygg og anlegg skal ha ei god arkitektonisk utforming og materialbruk av høg kvalitet, med sikte på å oppnå ein estetisk heilskap når det gjeld skala, proporsjonar og landskapsmessig tilpassing.

§ 2.2.2 Material- og fargebruk skal tilpassast det heilskapelege og det historiske arkitektoniske miljø i området. Prosjektet skal etterstrebe materialbruk som tilpassar seg uttrykket til tradisjonelle bygningsmaterialer.

§ 2.2.3 Takflater og fasader skal ikkje ha reflekterande materiale. Fargebruk skal ikkje medføre dominerande fjernverknad.

§ 2.2.4 Skjæringar, fyllingar og murar skal utformast på ein estetisk tilfredsstillande måte. Forstøtningsmurar skal utformast på ein estetisk tiltalande måte, eksempelvis med forblending i naturstein.

§ 2.3 Terrenghandsaming

§ 2.3.1 Det skal etterstrebast massebalanse i planområdet. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsomt. Naturleg topografi og vegetasjon skal oppretthaldast i størst mogleg grad.

§ 2.3.2 Terreng i randsoner som ikkje har funksjon som felles uteopphaldsareal skal plantast med stadeigne vegetasjonsartar.

§ 2.4 Overvasshandtering

§ 2.4.1 VA-rammeplan datert 14.06.2022 skal leggst til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.



§ 2.5 Verneverdiar kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.5.1 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast og kulturminnemyndigheit varslast.
- § 2.5.2 Framande artar skal fjernast systematisk og ikkje spreiaast til eller frå planområdet.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Bebyggelse skal plasserast innanfor byggegrenser angjeve på plankart. Der byggegrenser ikkje er vist i plankartet, er byggegrensa samanfallande med føremålsgrensa.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggjast til grunn i bygge- og anleggsperioden.
- § 2.7.2 Forureina overvatn frå tilkomstvegen skal ikkje tilførast bekken.

§ 2.8 Elektrisk anlegg

- § 2.8.1 Behov for ny nettstasjon avklarast med aktuell netteigar. Nettstasjon kan etablerast som frittståande eller som integrert del av bygg. Ny nettstasjon skal utformast og plasserast i tråd med gjeldande regelverk. Nettstasjon er tillate innanfor BB og SAA.

§ 2.9 Føremålsgrenser og juridiske linjer

- § 2.9.1 Mindre justeringar av føremålsgrenser og juridiske linjer innanfor planområdet kan tillatast ved prosjektering av anlegget dersom hovudtrekka i planen ikkje endrast, og endringane ikkje har betydning for andre berørte partar eller interesser. Justeringane kan handsamast gjennom søknad om løyve til tiltak. Det er ikkje tillate å justere føremålsgrenser for offentlege område.

§ 3 Føresegner til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesføresegner for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, etc.)

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- § 3.1.1.1.a Maksimal utnytting (%-BRA) og byggehøgder (BH k+) er angjeve på plankartet.

§ 3.1.1.2 Uteoppfallsareal og leikeplassar

- § 3.1.1.2.a Det skal etablerast minimum 100 m² uteoppfallsareal pr. bueining som kan løysast som ein kombinasjon mellom felles og privat uteoppfallsareal. Minimum 10 m² skal vere privat, direkte tilknytt kvar bueining. Uteoppfallsarealet skal løysast innanfor BB og f_UTE. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse. Private balkongar skal plasserast på vestfasaden av bygga.

- § 3.1.1.2.b Uteoppfallsareal som etablerast på dekke/konstruksjon skal stadvis dimensjonerast med jorddjupne på 0,8 meter for etablering av større vegetasjon. Areal som inngår i berekninga av uteoppfallsareal (MUA) skal ha følgande kvalitetar:

- Estetisk og hensiktsmessig utforming.
- God tilgjengelegheit frå alle bueiningar.
- Areala skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Areala skal som hovudregel ikkje vere smalare enn 10 meter.



- Areal skal ha ei plassering som gjev gode soltilhøve.
- Trafikksikker tilkomst.
- Støynivå skal ikkje overskride 55 dB.
- Restareal skal ikkje reknast som del av MUA.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det skal etablerast minimum 1 og maksimum 2 bilparkeringsplassar per bueining.

§ 3.1.1.3.b Minimum 10 % av alle bilparkeringsplassar skal vere utforma for rørslehemma. Desse skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngang/heis.

§ 3.1.1.3.c Minimum 10 % av alle bilparkeringsplassar skal vere tilrettelagt for lading av el-bil.

§ 3.1.1.3.d Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

§ 3.1.1.3.e Det skal tilretteleggast for lading av el-syklar og el-scooter for rørslehemma.

§ 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Det skal etablerast nedgraven renovasjonsløyving som skal tene alle bueiningar.

§ 3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesakshandsaminga (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.5.a Utomhusplan

I samband med søknad om rammeløyve skal det utarbeidast utomhusplan som i naudsynt grad skildrer:

- Tiltaka og eventuell eksisterande bygningar og anlegg på eigedomen
- Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar
- Gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteopphaldsareal, leikeareal, og anna disponering av ubygd areal
- Parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn
- Sykkelparkering
- Eksisterande trær som skal takast vare på eller fjernast, samt plassering og type av ny vegetasjon
- Gjerde, støttemurar, benkar, belysning, leveggjar/støyskjermer, postkassar, utvendige bodar, nettstasjon og andre konstruksjonar
- Materialbruk på gangareal
- Avfallsbodar/løysingar og tilgang til desse med renovasjonskøyretøy
- Handtering av overvatn
- Eksisterande og eventuelle nye stiar.

§ 3.1.1.5.b Plan for massehandtering

Saman med søknad om igangsettingsløyve skal det ligge føre plan for massehandtering som syner:

- Massebalansen
- Handsaming og transport av eventuelle overskotsmassar
- Dokumentasjon på levering til godkjent deponi.
- Vurdering av gjenbruk av jordmassar.

§ 3.1.1.5.c Landskapsplan

Saman med søknad om igangsettingsløyve skal det ligge føre landskapsplan som syner:

- Møblering
- Beplanting



ALVER

KOMMUNE

- Belysning
- Belegg/overflater
- Tre som skal bevarast
- Tre som skal plantast
- Utforming og opparbeiding av terreng, og korleis høgdeskilnader vert teke opp ved terrengtilpassing ved skjeringar, fyllingar og murar
- Areal avsett til overvasshandtering med fallretningar for overflatevatn, infiltrasjon, fordrøying og flomvegar
- Utgreiing som synleggjer dimensjonering for vegetasjonsdekker.

§ 3.1.1.5.d Plan for anleggsfasen

Saman med søknad om igangsettingsløyve skal det ligge føre plan for anleggsfasen som skal gjere greie for:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet
- Gjennomføring av støymålingar og implementering av eventuelle støyttiltak
- Ivaretaking av trafikktryggleik både for køyretøy og mjuke trafikantar
- Varsling og informasjon til naboar om særleg støyande og/eller risikofylte aktivitetar.

Bustader - blokkbebyggelse (BB)

§ 3.1.1.6 Type bebyggelse

§ 3.1.1.6.a Innanfor feltet kan det oppførast bustadbygg med tilhøyrande parkeringsgarasje, samt naudsynte tekniske bygg og funksjonar. Det kan i tillegg byggast eit felles aktivitetsbygg på maksimalt 100 m².

§ 3.1.1.7 Grad av utnytting

§ 3.1.1.7.a Tillate grad av utnytting går fram av plankart.

§ 3.1.1.8 Plassering

§ 3.1.1.8.a Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser vist med juridisk linje på plankartet.

§ 3.1.1.9 Byggehøgder

§ 3.1.1.9.a Maksimal byggehøgd nord for regulert høgdelinje er k+ 75,4. Maksimal byggehøgd sør for regulert høgdelinje er k+ 78,8.

§ 3.1.1.9.b Maksimal byggehøgd innanfor heile feltet er 14 meter mønehøgd over gjennomsnitt planert terreng.

§ 3.1.1.9.c Maksimalt 30 % av takflata til bygg sør for regulert høgdelinje kan førast opp til maksimal byggehøgd.

§ 3.1.1.9.d Bygg sør for regulert høgdelinje skal framstå med etasjemessig nedtrapping mot sør.

§ 3.1.1.9.e Det er tillate med trapp-/heishus og naudsynte tekniske installasjonar, samt solcellepanel inntil 2 meter over maksimal byggehøgd.

§ 3.1.1.10 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.1.10.a Det er tillate med flatt tak og skråtak.

§ 3.1.1.11 Tettleik, antal og bustadsamansetning/storleik

§ 3.1.1.11.a Det kan etablerast maksimalt 25 bueiningar. Maksimalt 20 % av bueiningane kan ha mindre storleik enn 50 m². Tillate minstestorleik er 35 m².



§ 3.1.1.11.b I tillegg til 25 bueiningar kan det etablerast ein gjesteeining av mindre storleik enn tillate minstestorleik for ordinære bueiningar.

Leikeplass (LEK1 og LEK2)

§ 3.1.1.12 Arealbruk

§ 3.1.1.12.a Innanfor feltene er det tillate med treningsapparater, leikeapparater, sittegrupper og andre funksjonar som kan gjeve feltene hensiktsmessige brukskvalitetar for personar i alle aldersgrupper. Møblering og apparater skal ha god og varig brukskvalitet. Arealet skal så langt det er mogleg opparbeidast med miljøvenlege og naturlege materialer.

§ 3.1.1.12.b Feltene skal gjevast ein estetisk tiltalande utforming, med eit naturleg preg. Hovuddelen av vegetasjonen skal vere naturleg, men beplantning er tillate. Det kan opparbeidast enkle murar innanfor feltet, og bruk av stein skal etterstrebast. Arealet kan planerast i ulike soner for ulike aktivitetar, eksempelvis ei sone for leik, ei sone for trening, og ei sone med sitjegrupper og grillplass.

§ 3.1.1.12.c Skilting av turstiar/informasjon er tillate innanfor feltene.

§ 3.1.1.13 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.1.13.a LEK1 og LEK2 skal vere felles for BB.

Uteopphaldsareal (UTE)

§ 3.1.1.14 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.14.a Feltet kan opparbeidast som uteopphaldsareal. Det er tillate å opparbeide enkle stiar i terrenget, samt møblering tilrettelagt for opphald.

§ 3.1.1.15 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.1.15.a UTE skal vere felles for BB.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Køyreveg (KV1 og KV2)

§ 3.2.1.1 Arealbruk

§ 3.2.1.1.a KV1 er etablert veg Storbruhaugen.

§ 3.2.1.1.b KV2 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist på plankartet.

§ 3.2.1.1.c KV2 skal dimensjonerast for å tole flaum, og ikkje påverke flaumforløpet til bekken.

§ 3.2.1.2 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.2.a KV1 er offentlig veg.

§ 3.2.1.2.b KV2 skal vere felles veg for felt BB.

Gangveg (GG1 og GG2)

§ 3.2.1.3 Arealbruk

§ 3.2.1.3.a GG1 og GG2 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist på plankartet.

§ 3.2.1.4 Krav til type dekke

§ 3.2.1.4.a GG1 og GG2 skal ha fast dekke.



§ 3.2.1.5 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.5.a GG1 og GG2 skal vere felles for felt BB.

Fortau (FO1 og FO2)

§ 3.2.1.6 Arealbruk

§ 3.2.1.6.a FO1 og FO2 er etablert fortau i Storbruhaugen.

§ 3.2.1.7 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.7.a FO1 og FO2 er offentlig fortau.

Annan veggrunn - grøntareal (AVG1, AVG2, AVG3 og AVG4)

§ 3.2.1.8 Arealbruk

§ 3.2.1.8.a Feltene kan nyttast til grøntanlegg, skjæringar, fyllingar, murar og teknisk infrastruktur knytt til veganlegget.

§ 3.2.1.9 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.9.a AVG1 og AVG2 er offentlig.

§ 3.2.1.9.b AVG3 og AVG4 skal vere felles for felt BB.

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

§ 3.2.1.10 Arealbruk

§ 3.2.1.10.a Innanfor feltet skal det etablerast nedgraven renovasjonsløyising som skal tene alle bueiningar. Renovasjonsanlegg skal opparbeidast i samsvar med NGIR si til ei kvar tid gjeldande forskrift.

§ 3.2.1.10.b Bilparkeringsplassar er tillate innanfor feltet.

§ 3.2.1.10.c Nettstasjon og andre naudsynte tekniske installasjonar er tillate innanfor feltet.

§ 3.2.1.11 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.11.a SAA skal vere felles for felt BB.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (FRI1 og FRI2)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Opparbeiding av enkle stiar og mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.

§ 3.3.1.1.b Skilting av turstiar/informasjon er tillate.

§ 3.3.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.3.1.2.a FRI1 og FRI2 skal vere offentlege.

§ 3.3.1.3 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

§ 3.3.1.3.a Store og eldre trær innanfor feltene skal i størst mogleg grad bevarast. Alminneleg skjøtsel og vedlikehald er tillate.

§ 3.3.1.3.b Eksisterande stiar innanfor feltene skal oppretthaldast.



§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

§ 3.4.1.1 Arealbruk

§ 3.4.1.1.a BSV skal oppretthaldast som ein open bekk. Det er tillate å etablere ei enkel gangbru over bekken som gangsamband mellom LEK1 og LEK2.

§ 4 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140 - frisikt)

§ 4.1.1 Innanfor frisiktsone H140 skal det vere fri sikt 0,5 meter over tiliggande vegars plan.

Sone med særleg omsyn til grønstruktur (§ 11-8 c) (H540)

§ 4.1.2 Innanfor omsynssone H540 skal kantvegetasjon langs vassdraget bevarast. Alminneleg skjøtsel av kantvegetasjonen er tillate. Skjøtsel skal ikkje føre til at avrenninga til vassdraget aukar, og biotopen må ikkje endrast. Apparat og møblering skal ikkje plasserast innanfor omsynssona. Ved etablering av gangbru jf. § 3.4.1.1.a, skal inngrep i kantvegetasjon minimerast så langt det er mogleg. Det er tillate med utsiktsrydding på avgrensa strekk innanfor omsynssona på vestsida av bekken.

§ 5 Rekkefølgeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1.1 Uteoppfallsareal i tråd med arealkrav i § 3.1.1.2.a skal vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjend utomhusplan før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

§ 5.1.2 Køyreveg KV2 og gangvegar GG1 og GG2 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

§ 5.1.3 Parkering skal vere opparbeidd i samsvar med § 3.1.1.3 før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

§ 5.1.4 Renovasjonsløyving skal vere opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

§ 5.1.5 LEK1 og LEK2 skal vere opparbeidd med apparat og møblering som gagnar både born og eldre. Det skal etablerast minimum 3 apparat for høvesvis leik og trening, samt minimum 2 permanente sitjegrupper før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

§ 5.1.6 Tilfredsstillande kapasitet på skule og barnehage skal dokumenterast før det vert gjeve rammeløyve.

§ 5.1.7 Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.

Dokumenter som gis juridisk verknad gjennom henvisning i føresegnene



ALVER

KOMMUNE

- Illustrasjonsplan datert 02.05.2023 er retningsgivende for utforming av bygg og anlegg.
- VA-rammeplan datert 14.06.2022 er førande for utforming av VA-anlegg.