



# ALVER

KOMMUNE

## Detaljreguleringsplan

Detaljreguleringsplan for Furhovden

Gnr . 144 bnr. 1 mfl.

PlanID: 46312020003

### Føresegn

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Dato	ArkivID

Datert 10.08.2023, sist revidert xx.xx.xxxx

## § 1 Planens hensikt

---

Føremålet med planforslaget er å regulere nye eine- og tomannsbustader med tilhørende infrastruktur. Antal bustader ein ønskjer å etablere er 9. Tilkomst til planområdet er frå Fv.5476.

## § 2 Fellesføresegner for heile planområdet

---

### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for all planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak.

### § 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Bygg skal ha ein materialbruk og arkitektonisk kvalitet som er tilpassa eksisterande omgjevnader.

§ 2.2.2 Det skal sikrast god avslutning, og gode møter mot nærliggande busetnad.

§ 2.2.3 Ein skal i størst mogeleg grad unngå reflekterande materialar. Farger på bygg skal vere harmoniske og i tråd med omkringliggjande omgjevnader.

§ 2.2.4 Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.

### § 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast. Ubygde areal skal gjevast ein estetisk tiltalende form og handsaming.

§ 2.3.2 Skjeringar og høge murar skal dekkast med lausmassar og skal plantast med stadeigen vegetasjon. Ved opparbeiding av murar skal det nyttast naturstein eller liknande materiale som passar godt i omgjevnadene.

§ 2.3.3 Nye murer, inkludert støttemurar skal bereknast ut ifrå terrenginngrep.

§ 2.3.4 Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter. Murar høgare enn 1,5 meter skal terrasserast.

§ 2.3.5 Massar som ikkje nyttast i planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter. Overskotsmasse frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar skal så langt det rår brukast som ein ressurs lokalt til å betre eksisterande jordbruksareal.

§ 2.3.6 Spreiing av framandarter skal unngåast. Masser som innehelde framandartar skal deponerast på godkjent mottak eller handsamast på ein måte som fjernar levedyktige planterestar frå jordmassar.

### § 2.4 Handtering av overvann

§ 2.4.1 VAO-rammeplan datert 26.06.2023 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

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

§ 2.5.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemynde underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2 . ledd.

## § 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.6.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene angitt i plankartet.

§ 2.6.2 I byggegrense langs elv/vassdraget skal det søkast om tiltak der plassering er nærare enn den generelle forbodsona 100-metersbeltet. Om naudsynt kan framføring av teknisk infrastruktur førekomma så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

## § 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Ein kvar tids gjeldande krav og retningslinjer knytt til trafikktryggleik, handtering av støy, støv og masser i Bygge- og anleggsperioden skal oppretthaldast.

§ 2.7.2 Ved skade på eksisterande vegetasjon på tilgrensande eigedommar skal vegetasjon gjenetableres.

## § 2.8 Krav om undersøkingar før og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.8.1 Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre ein detaljert utomhusplan for kvart enkelt byggeområde. Det skal skriftleg gjerast greie for korleis føresegna i denne plan er oppfylt.

# § 3 Føresegner for arealformål

---

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

Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9)

§ 3.1.1 Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og maksimal tillat byggehøgde er angitt på plankartet.

§ 3.1.2 Minste uteopphaldsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> per bueining.

§ 3.1.3 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar for bil per bueining på kvar tomt.

§ 3.1.4 Sykkelparkering skal etablerast på eiga grunn.

§ 3.1.5 Det skal etablerast hente-/oppstillingsplass for buss i annan veggrunn f\_AVG4, f\_AVG5 og utanfor byggegrensa i felt BF8. Private bussspann setjast ut på tilrettelagt felles hente-/oppstillingsplass på tømmedagen.

### § 3.1.6 Bustader (felt BF2 og BF9 )

#### § 3.1.6.1 Type bygg

§ 3.1.6.1.a Eksisterande frittliggjande småhus skal vidareførast.

### § 3.1.7 Bustader (felt BF1, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

#### § 3.1.7.1 Type bygg og utforming

§ 3.1.7.1.a Det skal etablerast frittliggjande småhus i form av eine- og tomannsbustader.

§ 3.1.7.1.b Utbygginga av nybygg skal ta omsyn til terrenget. Ved fjerning av vegetasjonen skal det revegeterast med stadeigen vegetasjon.

§ 3.1.7.1.c Minste tomteareal for einebustader er 600 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 700 m<sup>2</sup> (350 m<sup>2</sup> per bueining).

§ 3.1.7.1.d Felta BF4, BF5, BF7 og BF8 skal dei eksisterande bygningane rivast.

### § 3.1.8 Fritidsbustad (felt FBF)

#### § 3.1.8.1 Type bygg

§ 3.1.8.1.a Eksisterande frittliggjande fritidsbustad skal vidareførast.

#### § 3.1.8.2 Grad av utnytting

§ 3.1.8.2.a Bygd areal skal ikkje overstige 25%- BYA.

§ 3.1.8.2.b Samla bruksareal (BRA) skal ha ein maksimal storleik på 150 m<sup>2</sup>.

### § 3.1.9 Utehus/naust/badehus (felt UNB)

#### § 3.1.9.1 Type bygg

§ 3.1.9.1.a Bygget skal rivast. Nytt bygg skal ha same plassering og byggehøgde som vist i plankartet. Størrelsen på nytt naust skal vere same som tidlegare naust.

### § 3.1.10 Leikeplassar

§ 3.1.10.1 Det skal tilretteleggjast 200 m<sup>2</sup> MUA samla for privat leik og opphald per bueining. For felles leikeareal skal det tilretteleggjast 25 m<sup>2</sup> per bueining.

§ 3.1.10.2 Leikeareal skal liggja solvendt, vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.

§ 3.1.10.3 Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med fleire godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie. Leikeplass skal vera ha varierende utstyr med anvendeleg bruk for born og unge i alle aldrar.

### § 3.1.11 Energianlegg (felt EA)

§ 3.1.11.1 Det må ikkje setjast i verk tiltak under eller nært luftleidningar eller anlegg som er i strid med «Forskrift om elektriske forsyningsanlegg». Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det føreliggja samtykke frå anleggseigar.

§ 3.1.11.2 Det skal ikkje fyllast massar eller plantast på ein måte som kan vere til hinder for vedlikehald av anlegget.

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

### Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f\_V1, f\_V2, V3 og f\_V4)

§ 3.2.1 Vegar og køyrevegar skal opparbeidast med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer.

#### § 3.2.1.1 Veg (V)

§ 3.2.1.1.a Veg f\_V1 er felles for BF1, samt tilgrensande eksisterande bustader utanfor planområdet

§ 3.2.1.1.b Veg f\_V4 er felles for BF3, BF9 og FBF, samt tilgrensande eksisterande bustader.

§ 3.2.1.1.c Veg f\_V2 er felles tilkomstveg for alle felta.

§ 3.2.1.1.d Veg V3 er privat tilkomst for BF2.

#### § 3.2.1.2 Annan veggrunn - grøntareal (AVG)

§ 3.2.1.2.a Annan veggrunn – grøntareal skal brukast til skjeringar, fyllingar, murer, grøfter og sideareal til veganlegget.

§ 3.2.1.2.b Innanfor arealet tillatast det skilt/skiltportalar og andre installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Det tillatast å føra fram annan infrastruktur i rør/kabel under grunnen.

#### § 3.2.1.3 Avkøyrslar

§ 3.2.1.3.a Plassering av avkøyrspil i plankartet er juridisk bindande. Avkøyrspel tillatast justert med eit slingringsspenn på 5 meter i begge retningar frå avkøyrspila ved opparbeiding. Avkøyrsla skal tilfredsstillast krav gjevne av vegmynde.

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

§ 3.2.1.4.a Alle samferdselsareal er merka med prefiks f\_ i plankart er felles. Areal utan prefiks er privat.

### § 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### § 3.3.1 Naturområde (felt GN)

§ 3.3.1.1.a Felt GN skal bevarast med eksisterande sti. Det er tillat med vedlikehald av stien.

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

---

### § 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H220, H140, H370)

#### § 4.1.1 Støysone (sone H220)

§ 4.1.1.1 Innanfor sone H220 skal nye bustader følgje støysikringstiltak, jf. § 2.8.3.

#### § 4.1.2 Ras- og skredfare (sone H310)

§ 4.1.2.1 Innanfor faresona H310 for jordskred skal det ikkje byggast, og det skal vurderast sikring ved føremål UNB.

#### § 4.1.3 Høgspenningsanlegg (§ 11-8 a) (sone H370)

§ 4.1.3.1 Innanfor sone H370 skal det etablerast byggjeforbodssona som skal godkjennast av kommunen og leidningseigar.

§ 4.1.3.2 Det skal i hovudsak ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overrekking av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgd opp til luftleidningsanlegg. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskinar skal stillast opp eller nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

## § 5 Rekkjefølgjeføresegner

Tabell under visar overlappende vegfelt og feltnamn mellom den godkjent reguleringsplan for fv 404 (planID: 1263-201112) og denne planen (planID: 46312020003). I §5 Rekkjefølgjekrav nyttast feltnamna til plan for fv 404.

Reguleringsplan Fv. 404 parsell Kvamme-til kryss ved veg til Fossevatnet, (planID: 1263-201112)	Denne planen: Reguleringsplan for Furhovden gnr. 144 bnr. 1 mfl. (planID: 46312020003).
f_SV9	f_V1 og f_V2
SV10	V3
SV11	f_V1

### § 5.1 Før rammeløyve (felt BF1, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8)

- § 5.1.1 Ved søknad om rammeløyve skal det reddgjerast for val av energiløysingar og byggematerialar. Det skal reddgjerast for tiltak som skal bidra til reduksjon av energibruk og klimagassutslepp.
- § 5.1.2 Massehandteringsplan skal leggjast til grunn ved byggesøknad. Saman med søknad om rammeløyve skal de føreligge plan for massehandtering og deponering av masser.
- § 5.1.3 Støyrapport datert 22.06.2023 skal vere retningsgivande for støyskjermingstiltak.
- § 5.1.4 Utomhusplan skal vere i målestokk 1:500 eller 1:200, og skal minimum vise:
- Plassering av bygg
  - Eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar.
  - Murar, trappar og gjerde.
  - Utforming og plassering av tilhøyrande vegar, gangvegar/stiar, avkøyringar, materialbruk på gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteopphaldsareal og anna disponering av ubygd areal.
  - Tilkomst for utrykkingskøyretøy.
  - Renovasjonsløysing og evt. nettstasjon.
  - Prinsippa for universell tilgjenge.
  - Parkering og snuplass for bil på eigen grunn, samt sykkelparkering.
  - Handtering av overvatn.
  - Plassering av lekeplass og uteareal.

### § 5.2 Før igangsetjingsløyve (felt BF1, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8)

- § 5.2.1 Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde, jf. §§ 2.8.1, 5.1.4, 2.4.1 og 3.2.1.
- § 5.2.2 Vegane f\_SV9, SV10 og SV11 skal vera opparbeid før igangsetjingsløyve til bustadoppføring kan gjevast.
- § 5.2.3 Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leike-, uteopphald- og fellesareal vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan, jf. § 2.8.4.

- § 5.2.4 Skole- og barnehagekapasitet skal vere dokumentert.
- § 5.2.5 Tekniske teikningar for tiltak på veganlegget skal godkjennast av rette vegmyndigheiter. Teikningane skal vere i samsvar med Statens vegvesen handbok R110 Modellgrunnlag.
- § 5.2.6 Plan for skjerma av omgjevnadene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om igangsetting. Planen skal grunngje for trafikktryggleik og handtering av støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Plan skal følgje gjeldande retningslinjer for støy T-1442. Nødvendige skjermingstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeidar kan igangsettas.
- § 5.2.7 Handtering av overvann skal vere sikra gjennomføring i tråd med VAO-rammeplan datert 26.06.2023, jf. §2.4.1.
- § 5.2.8 Ved søknad om igangsettingsløyve skal det føreliggja ein miljøkartlegging av bygget som skal rivast og av forureining i grunnen, samt en plan for tiltak. Tiltaksplanen skal blant anna innehalde ein oversikt over utførte undersøkingar, samt forslag til dokumentasjon på utført arbeid (sluttkontroll).
- § 5.3 Før bygning blir teken i bruk (felt BF1, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8)**
- § 5.3.1 Vegane f\_SV9, SV10 og SV11 i reguleringsplan Fv. 404 skal vera ferdigstilt før bruksløyve til bustadar kan gjevast.
- § 5.3.2 Ved ferdig opparbeiding av f\_SV9, SV10 og SV11 må eksisterande avkøyrsløse frå fv. 404 til eigedom 144/1, 21, 32 og 39 stengjast for motoriserte køyretøy før bruksløyve til nye bustadar kan gjevast.
- § 5.3.3 Vann og avløpsnett skal vere utbygd i samsvar med godkjent VAO-rammeplan. Godkjent sluttdokumentasjon frå VA-etaten skal sendast inn til kommunen.
- § 5.3.4 Felles uteopphaldareal med universell tilkomst, leikeplass og vegetasjon skal vera ferdig opparbeid.
- § 5.3.5 Trygg skuleveg fram til Alversund skule skal vera ferdigstilt, før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innan planområdet.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

### Juridisk

- Plankart datert 04.08.2023.

### Retningsgivande

- Støyrapport datert 22.06.2023.
- VAO-rammeplan datert 26.06.2023.