



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Mangerneset bustadområde, PlanID 12602011000400

Gnr. 444 bnr. 2m.fl

Føresegner
(if plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstyp	ArkivID





FØRESEGNER
(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for nye bustader med tilhøyrande anlegg på gnr. 444, bnr. 2 mfl.

§ 1 GENERELT

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 10.07.2023

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustader – frittliggjande småhus (1111)
 - b) Fritidsbusetnad – frittliggjande småhus (1121)
 - c) Parsellhage (1630)
 - d) Avlaupsanlegg (1542)
 - e) Renovasjonsanlegg (1550)
 - f) Leikeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Køyreveg (2011)
 - b) Fortau (2012)
 - c) Annan veggrunn - grøntareal (2019)
 - d) Møteplassar
 - e) Avkøyringspilar

3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
 - a) Naturområde (3020)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)
 - b) Friluftsføremål (5130)

6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Sikringssone - frisikt (H140)
 - b) Sikringssone - branngate (H190)

§ 2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET



2.1 Fjernverkand og terrenginngrep (§ 12-7 nr. 1)

2.1.1 Nye bygg skal utformast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk heilheit i forhold til fjernverknad og eksisterande omgjevningar.

2.1.2 Materialbruken skal i hovudsak vere tre, murverk og naturstein, og fargesettinga skal vere jord- og bergfargar. Bustaden i området skal ha einskapleg arkitektur og fargesetting.

2.1.3 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skråningar skal ikkje vere brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje vere høgare enn 3 meter.

Commented [EHM1]: 3 meter høge murar er veldig høgt, og direkte motstridande i høve pkt. 2.1.1. som seier at terrenginngrep skal vere skånsomme. Burde vore krav om at murar høgare enn 1,5 meter skal terrasserast med minimum terrasse på td. 1 meter for å dempe fjernverknad

2.2 Byggjegrensar (§ 12-7 nr. 2)

2.2.1 a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa som vist i plankartet.

2.2.2 b) Om byggjegrensa ikkje er vist, er byggjegrensa samanfallande med formålsgrensa.

Commented [EHM2]: Felt BFS1 ,2 og 3 mangler byggjegrensa mot sjø, kunne vært greitt å fått det inn på plankartet

2.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)

2.3.1 Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av nye bueningar vert utforma som tilgjengelege bueningar. Trafikkområde og leikeplass skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt som råd utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Commented [EHM3]: Dette er styrt gjennom byggtknisk forskrift. Dersom ei buening har alle hovudfunksjonar samla på eit plan er det lovkrav til at den skal vere tilgjengeleg. Dette er ei mogleg lemping av krav i TEK. Denne vert overflødig da Søker evt. må søke om fravik frå TEK for å fråvike krava og det vil dei ikkje få ved nyoppføring av bustad.

2.4 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

2.4.1 Dersom det blir funne automatisk freda kulturminne innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks vert sendt til kulturminne myndigheit i Vestland Fylkeskommune.

2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

2.5.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjast i bygg- og anleggsperioden.

Commented [EHM4]: Kva om denne vert skjerpa - burde stått til ei kvar tid gjeldande retningsline for støy i arealplanlegging om det er mogleg

2.6 Byggjehøgder (§12-7 nr. 2)

2.6.1 Høgdena vert målt frå planert terreng. Mønehøgda (MH) for kvar tomt er vist i plankart og i føresegn § 4.1.2.

Commented [EHM5]: Burde stått gjennomsnittleg planert terreng slik som i pkt. 5.1.2, tror her er feil henvising i føresegna. Viser til 4.1.2 tror det skal være 5.1.2

2.7 Energianlegg (§ 12-7 nr. 1)

2.7.1 Trafostasjon kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av formål.

2.7.2 Trafostasjon skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.

2.7.3 Trafostasjon må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.

2.7.4 Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.

2.7.5 Trafostasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa og 60 meter frå sjø.

2.7.6 Trafostasjonar kan etablerast i eigne rom i bygg.

§ 3 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON



3.1 Illustrasjonsplan (§ 12-7 nr. 1)

3.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 24.08.2023 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

Commented [EHM6]: Vil det sei at Ill. plan er Juridisk bindande? I såfall er det det som må stå. Om den berre er illustrerende så er denne naudsynt å ha med i føresegna.

3.2 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)

3.2.1 Ved innsending av rammesøknaden skal det leggjast ved utomhusplan, 1:200. Utomhusareal skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

Commented [EHM7]: Meiner ein at alle eigedomar skal vere universelt utforma?

3.2.2 Utomhusplanen skal vise samanheng med reguleringsplanen sine areal og tilstøytane areal utanfor reguleringsplanen sine grenser, samt areala seg imellom inne i planområdet. Utomhusplan skal minimum vise: Reguleringsgrenser, veganlegg og avkøyrslar med siktlinje, felles eller privat hentestad for renovasjon, parkering, fellesareal og leikeareal, materialbruk, møblering, murar, rekkverk, trapper, belysning, overvasshandsaming, beplantning, terrengforming og stiar.

Commented [EHM8]: Stiller spørsmål til om vi har heimel til å krevje at utomhusplan skal syne tilstøytande areal utanfor planen sine grenser, kva er hensikten? Gjeld dette kravet uansett eller er dette meint å vere retta mot større utbygging?

3.3 VA og overvasshandsaming (§ 12-7 nr. 4 og 12)

3.3.1 For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 29.11.2022 leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkludera kapasitetsberekningar, overløpssystem og flaumveggar.

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

b) Løysingar for fordøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller sjø.

c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn leidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.

d) Før byggeløyve til bustader vert gitt, skal det vere avklart om kommunal overtaking av overvassleidning mellom pkt. A-E og C- utslapp til sjø og overtaking av pumpestasjon og spillvassleidning mellom pkt. A-E og D-K.

e) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.

g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

Commented [EHM9]: Avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp har vel ikkje mynde utover leidningsnett som er eller kan verte kommunale

Commented [EHM10]: Her mangler vesentleg informasjon. Anlegg med utslapp i storleik over 50 PE (som her) må etablerast i dialog med kommunen då kommunen pga. størrelse på utslippet på sikt skal overta må anlegget oppfylle krav til dimensjonering/plassering mv. Dette bør vel løysast gjennom VA-rammeplan

Commented [EHM11]: Her bør ein vere klarar i ordlyden, er dette eit krav eller ei anbefaling? Om det er eit krav bør ein ta vekk "fortrinnsvis"

Commented [EHM12]: Kva utløyer dette kravet, er det for det kan gjevast noke løyve i området? Er mindre tiltak på bygd eigedom tillatt?

3.4 Tekniske vegplanar (§ 12-7 nr. 12)

3.4.1 Det skal utarbeidast teknisk plan for veg i tråd med handbok N100 (og R700) som skal godkjennast av Alver kommune/aktuell vegmynde før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Commented [EHM13]: Dette bør jo utføres nå, ikkje når planen er vedtatt

3.5 Geologisk vurdering (§ 12-7 nr. 12)

3.5.1 Det skal liggje føre geologisk undersøking og skredfarevurdering, og eventuelt skredsikringsplan, før det vert gjeve rammeløyve for tiltak i planområdet.

I følge ROS i planskildringa (kap 6.17) så ligg ikkje areala rasutsett i høve NVE sine kartlag, men arealet ligg under marin grense. Her er ikkje funne teikn til kvikkleire og det er fjell i dagen. Her ilegg planen utbyggjarar ekstra utgifter som burde vore løyst på plannivå før det vert godkjent som byggegrunn.



3.6 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

3.6.1 For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.
a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.

b) Mellombels deponering av massar, inn til 6 månader, kan berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

3.6.2 Det er sett rekkefølgekrev til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 4.1 a).

3.7 Renovasjonsteknisk avfallsplan (§ 12-7 nr. 12)

3.7.1 Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennast av NGIR og leverast som vedlegg til søknad om rammeløyve.

Commented [EHM14]: Skal dette gjerast for kvar einskild bustadomt i feltet. Eller skal dette gjerast samla? Har ikkje NGIR fått høve til å uttale seg i planprosessen?

3.8 Energi (§ 12-7 nr. 12)

3.8.1 Ved søknad om rammeløyve skal det lagast ei utgreiing om tiltakets energibruk. Lav energi- eller passivhus løysningar skal vurderast for bygningane og det skal greiast ut om vurderingane i forbindelse med søknad om rammeløyve.

Commented [EHM15]: Dette er krav og tilhøve som er løyst gjennom byggeteknisk forskrift og byggesaksfokrifa. Dette er tilsyn og høyrer ikkje heime i foresegna til ein reguleringsplan. Kven skal kontrollere dette hjå kommunen?

Om intensjonen i foresegna er å styre energibruk utover det som går fram av sentralt lovverk, må dette spesifiserast i foresenga. Vi stiller spørsmål til korvidt dette er lov.

§ 4 REKKJEFØLGJEKRAV

(pbl § 12-7 nr. 10)

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

- a) For alle nye bustader innafør planområdet må det liggje føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
- b) Før det kan gjevast løyve for igangsetjing av bustadoppføring innafør planområdet må følgjande tiltak vere ferdig opparbeida / dokumentasjon godkjent:

Commented [EHM16]: Kven skal godkjenne denne planen?

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
BFS1-4, BFF2	Møteplassar (M1-M8) langs eksisterande veg skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgekrevet gjeld ikkje for mindre tiltak på bygd eigedom. (dette iht. vedtak 1. gangs høyring Radøy Kommune 06.02.2018 plansak 12602011000400)
BFS5-24	Veg o_SKV2, fortau o_SF1, avkøyrslar langs o_SKV2 skal vere ferdig opparbeida i samsvar med plan og ferdig før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak.



4.2 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest)(pbl § 12-7 nr. 10)

- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- For alle nye bustadar innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggje føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vere godkjent av kommunen.
- Før det kan gjevast bruksløyve for dei ulike delfelta innafør planområdet må følgjande tiltak vere ferdigstilt :

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
BFS1-4 og BFF2	o_SKV2 , o_SF1, f_SKV3 , f_SKV5 , f_SF2, f_SF3, f_BRE1 og avkøyrslar langs veg skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustader BFS1-4 og BFF2.
BFS5-BFS9	f_SKV3 , f_SF2, f_SF3, f_SKV10, BRE1 og avkøyrslar langs veg skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustader BFS1-9.
BFS10-BFS18	f_SKV3 , f_SF2, f_SF3, f_SKV10, f_SKV7, f_SKV8 , f_BRE2 og avkøyrslar langs veg skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustader BFS10-18.
BFS19 -BFS24	f_SKV3 , f_SF2, f_SF3, f_SF4, f_SKV9 og f_BRE3 og avkøyrslar langs veg skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustader BFS19-24.
BFS19 -BFS24	Branngate skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS19-BFS24.
BFS1-BFS4	Leikeplass f_BLK3 skal vere ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS1 – BFS4.
BFS5-BFS9	Leikeplass f_BLK1 skal vere ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS5 – BFS9.
BFS10-BFS24	Leikeplass f_BLK2 skal vere ferdig stilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS10-BFS24.
BFS1-BFS24	Felles VA-anlegg og f_SKV6 for aktuelt delområde vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene.
BFS1-BFS24	Eventuelle skredsikringstiltak for delområdet vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene.

Commented [EHM17]: Vil det då sei at dersom ikkje BFF2 vert etablert så må td. eigar av BFS1 bygge veg fram til BFF2 og etablere alle avkøyrslar til mellomiggjande areal fram til BFF2? Kan dette løysast med utbyggingsavtale? Gjeld dette berre regulerte avkøyrslar eller gjeld det og for avkøyrslar synt med pil på plankartet?

Commented [EHM18R18]: Her må ein gå grundig gjennom rekkefølgekrava å sjekke kva som er intensjonen.

Commented [EHM19R18]: For å unngå utilsikta handsaming



§ 5 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

5.1 Bustader – frittliggjande (BFS) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

5.1.1 Område satt av til frittliggjande bustader, BFS1 – BFS24 med tilhøyrande anlegg.

5.1.2 Mønehøgda er maks 7 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå

5.1.3 Mønehøgda og utnyttingsgrad:

Felt	Mønehøgda MH	BYA
BFS1	MH= +21	% BYA = 25 %
BFS2	MH= +21	% BYA = 25 %
BFS3	MH= +21	% BYA = 25 %
BFS4	MH= +21	% BYA = 25 %
BFS5	MH= +19	% BYA = 25 %
BFS6	MH= +19	% BYA = 25 %
BFS7	MH= +19	% BYA = 25 %
BFS8	MH= +20	% BYA = 25 %
BFS9	MH= +21	% BYA = 25 %
BFS10	MH= +27	% BYA = 25 %
BFS11	MH= +26	% BYA = 25 %
BFS12	MH= +29	% BYA = 25 %
BFS13	MH= +28	% BYA = 25 %
BFS14	MH= +28	% BYA = 25 %
BFS15	MH= +28	% BYA = 25 %
BFS16	MH= +28	% BYA = 25 %
BFS17	MH= +28	% BYA = 25 %
BFS18	MH= +28	% BYA = 25 %
BFS19	MH= +34,5	% BYA = 25 %
BFS20	MH= +35	% BYA = 25 %
BFS21	MH= +35	% BYA = 25 %
BFS22	MH= +35	% BYA = 25 %
BFS23	MH= +34,5	% BYA = 25 %
BFS24	MH= +33,5	% BYA = 25 %
BFS25	MH= +7,5/10	% BYA = 25 %
BFS26	MH= +26	% BYA = 25 %
BFS27	MH= +30	% BYA = 25 %

Commented [EHM20]: Alle felta (BFS og BFF) har same grad av utnytting, maks mønehøgde og grad av utnytting er påført plankartet. Her kunne ein ha erstatta tabell med ein bestemmelse som td. 5.1.2 vert supplert med at maks mønehøgde for kvar tomt går fram av plankartet. Grad av utnytting er 25% BYA.



5.1.4 Einebustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 200 m² per buening. Krav til privat uteopphaldsareal går føre grad av utnytting.

Commented [EHM21]: Denne setningen kan gå ut, kravet ligg i første punktum. Felles areal er regulert gjennom felles grøntareal.

5.1.5 Minste tomteareal for einebustader er 650 m².

Commented [EHM22]: Ut i frå oppgjeve tomtestorleik på plankartet så er det ingen av BFS områda som er store nok til at dei kan delast. Denne føresenga kan takast ut.

5.1.6 I område for frittliggjande bustader (BFS), skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar per eining.

5.1.7 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggjesøknad. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

Commented [EHM23]: Her kunne ein enkelt under kapittel om byggegrense ha vist til at tiltak nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 kan førast opp utanfor regulert byggegrense, men ikkje nærare regulert offentleg veg enn 2 meter.

5.1.8 Frittliggjande bustader kan ha ei sekundæreinng på inntil 70 m² BRA. Sekundærhusværet skal ha minimum 1 parkeringsplass.

5.3 Fritidsbusetnad-frittliggjande (BFF) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

5.3.1 Område er eksisterande fritidsbusetnader, BFF1 – BFF3 med tilhøyrande anlegg.

Commented [EHM24]: Burde ein ikkje ha med tabell med grad av utnytting for BFF, evt. føresegn som seier noko om grad av utnytting, det står på plankartet

5.4 Avlaupsanlegg (BAV) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

5.4.1 f_BAV1 er område for felles pumpestasjon.

5.5 Felles Leikeplassar (f_BLK1 og f_BLK2) (§ 12-7 nr. 4)

5.5.1 Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.

5.5.2 f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 er felles for nye bustader.

5.5.3 Arealkrav

Det skal avsettast minimum 50 m² felles uteopphaldsareal per buening BFS som tilfredsstillir kvalitetskrava jf. § 4.3.4.

5.5.4 Kvalitetskrav

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerm, beskytta mot framherskende vindretning, forurensing, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk.
- Gode sol tilhøve.
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Alt leikeareal skal være på bakkeplan.
- Areal skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.

Leikeområde skal:

- Tilfredsstillast krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være eigna til akebakke.
- Leikeplassar skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat og benkebord.



5.5.5 Det skal setjast opp gjerde på min 1,2 meter høgde rundt heile leikeplassen.

5.6 Renovasjonsanlegg (BRE) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

5.6.1 Areal skal nyttast til avfallshandtering.

5.6.2 Renovasjonsanlegget f_BRE1, f_BRE2 og f_BRE3 skal planerast og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snu moglegheiter til området.

5.6.3 Renovasjonsanlegga skal tilpassast terreng, og etablerast med delvis lukka veggar i minimum 1,5 meters høgde.

5.6.4 Faste konstruksjonar, til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktelinjer eller langs vegkant.

5.7 Parselhage (BPH) (§ 12-7 nr. 4)

5.7.1 f_BPH1 er område for felles dyrking.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

6.1 Fellesføresegn for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

6.1.1 Løysingar for veg- og gateutformingar skal samsvare med til ein kvar tid gjeldande handbok N100. Tekniske teikningar skal vere utarbeidd i tråd med ein kvar tid gjeldande handbok R700.

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

6.2.1 o_SKV1 og o_SKV11 er eksisterande veg, og vert uendra.

6.2.2 o_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SKV6, f_SKV7, f_SKV8, f_SKV9 og f_SKV10 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Mindre avvik i plassering kan akseptterast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.

6.2.3 o_SKV2, f_SKV3, f_SKV7, f_SKV8, f_SKV9 og f_SKV10 skal asfalterast.

6.2.4 Terrengingrep i forbindelse med køyreveg skal gjerast mest mogleg skånsamt.

6.3 Fortau (SF) (§12-7 nr. 1 og 4)

6.3.1 Fortau o_SF1, f_SF2, f_SF3 og f_SF4 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.

6.3.2 o_SF1 er fortau langs kommunal veg og formålet regulert med ein breidde på 2,5 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptterast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.

6.3.3 f_SF2, f_SF3 og f_SF4 er fortau langs felles veg og formålet regulert med ein breidde på 2,5 meter. Mindre avvik i plassering kan akseptterast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.



6.4 Møteplassar (§ 12-7 nr. 1)

6.4.1 Møteplassar o_M1 – o_M8 er møteplassar langs kommunal veg. Mindre avvik i plassering kan akseptertast opptil 0,5 meter vertikalt og horisontalt.

6.4.2 Der møteplassar (parkeringsfelt) går utanfor køyreveg er møteplassar vist som anna veggrunn-grøntareal (o_SVG5, o_SVG6, o_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, o_SVG10, o_SVG11 og o_SVG12). Mindre avvik i plassering kan akseptertast opptil 0,5 meter vertikalt og horisontalt.

6.5 Avkøyrspilar (§ 12-7 nr. 1)

6.5.1 Avkøyrspilar gitt i plankartet er juridisk bindande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik i plassering kan akseptertast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.

6.6 Anna veggrunn- grøntareal (SVG) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

6.6.1 f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3 og f_SVG4, f_SVG5 og f_SVG6 er satt av til felles annan veggrunn. Området kan plantast til eller opparbeidast på anna tenleg måte som ikkje hindrar fri sikt.

6.6.2 SVG11-SVG12 er satt av til anna veggrunn i friskt soner. Området kan plantast til eller opparbeidast på annan tenleg måte som ikkje hindrar fri sikt.

6.6.3 o_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, o_SVG10, o_SVG11 og o_SVG12 er satt av til anna veggrunn. Området kan tilbakeførast til tenleg måte etter at o_SKV2 er opparbeida.

§ 7 GRØNSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 3)

7.1 Naturområde (GN) (§ 12-7 nr. 1)

7.1.1 Formålet vidareførast som naturområde (GN1, GN2, GN3, GN4, GN5 og GN6). Det er tillat med alminneleg skjøtsel.

7.1.2 Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar naturopplevinga i området, som møteplassar, stiar og benkar. Illustrasjonsplan datert 10.07.2023 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området.

7.1.3 Området skal vere ope for ålmenn ferdsle og bruk.

Commented [EHM25]: Det er uheldig å bruke begrep som parkeringsfelt i kombinasjon med møteplass. Ein møteplass skal ikkje nyttas til hensetting av bil, men for å kunne passere der veg er for smal til at to bilar trygt kan passere kvar andre.

Ut i frå arealføremål synt på plankartet så er arealet der møteplasser går ut forbi regulert køyreveg avsett til grøntareal(LNF) etablering av møteplassar vil i så tilfelle krevje at det vert søkt om dispensasjon frå arealføremålet. Hadde det ikkje vore betre å sette av areal til møteplassar som anna veggrunn?

Nokre av møteplassane td M3 og M6 ligg i vegbana og bidrar ikkje til å sikre passasje.

Commented [EHM26]: Ein del av eigedomane manglar avkøyrspila på plankartet. Område BFS3 har 2 avkøyrspilar



§ 8 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT
(pbl § 12-5, nr. 5)

8.1 Landbruksområde (LL) (§ 12-7 nr. 1 og 9)

8.1.1 LF1 og LF2 er områder med særskilt fokus på friluftsliv.

8.1.2 Eksisterende vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet.

8.1.3 Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar friluftslivet i området som stiar. Illustrasjonsplan datert 15.12.2022 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området.

8.1.4 I LF2 kan det etablerast ein felles køyrbar gangveg på 2,5 meter. Illustrasjonsplan datert 10.17.2023 er retningsgjevande for etablering av tiltak i området. Mindre justeringar kan akseptierast.

8.1.5 Det kan leggjast leidningsnett for vatn og avlaup til sjø i området. Terrenget skal tilbakeførast til opphavleg terreng når tiltaket er ferdig stilt.

8.1.6 Området skal vere ope for allmenn ferdsle og bruk.

§ 9 OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

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

9.1.1 Sikringszone – Fri sikt – H140

a) Frisiktsona kjem fram av plankartet.

b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

9.2 Sikringszone – branngate (H190)

9.2.1 H190 er sikringszone for branngate mellom bustadfeltet og skogen.

9.2.2 I branngata kan det ikkje førast opp bygningar. Planeringstiltak og vegar kan etablerast i branngata.

9.2.3 Branngata skal opparbeidast slik at eventuell vegetasjon i sona ikkje oppnår høgde på meir enn 1 meter.

Rådmannen
Alver Kommune

Commented [EHM27]: Gjentakning av pkt. 3.1.1 denne setningen kan utgå evt. kan ein vise til 3.1.1.

Commented [EHM28]: Ein bør konkretisere kva status illustrasjonsplanen skal ha, enten er den retningsgjevande og juridisk bindande eller er den reint illustrativ og skal kun visualiserer ei tenkt utbygging av området.

Commented [EHM29]: Kven skal følge opp dette. Burde ikkje område GN4 ha lagt som anna veggrunn, evt. grofteareal som ikkje er byggbart jf. føresegna pkt. 7.1.1 og 7.1.2 som opnar opp for tiltak i strid med sikringssona.