



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Bruvoll bustadområde, PlanID 1263-201310

Gnr. 55 bnr. 1,2m.fl

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

Utval	Sak	Dato	Vedtakstype	ArkivID



FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for bustader med tilhøyrande anlegg på gnr. 55, bnr. 1 og 2.

§ 1 GENERELT

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 07.06.2021.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustader – frittliggjande småhus (1111)
 - b) Bustader – konsentrert småhus (1112)
 - c) Renovasjonsanlegg (1550)
 - d) Leikeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Køyreveg (2011)
 - b) Fortau (2012)
 - c) Annan veggrunn – grøntareal (2019)
 - d) Haldeplass/plattform (2025)
 - e) Parkeringsplassar (2080)
 - f) Leskur/plattformtak (2026)
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
 - a) Naturområde (3020)
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)
 - a) Landbruksformål (5110)
5. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Sikringssone - Frisikt (140)
 - b) Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (370)



§ 2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

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

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

1.1.2 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudleg til grålege farge nyanser).

1.1.3 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter. Det kan være nødvendig å sikre skråningar med fast nett for å unngå steinsprang.

1.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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

b) Der byggegrense ikkje er vist, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa.

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

1.3.1 Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av nye bueiningar vert utforma som tilgjengelege bueiningar. 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.

1.4 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom det blir funne automatisk freda kulturminne innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses jf. Kulturminneloven § 8. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighet i Vestland Fylkeskommune.

1.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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

1.6 Byggehøgder (§12-7 nr. 2)

Høgdene vert målt frå planert terreng. Høgste tillatne byggehøgde (BH) for kvar tomt er vist i plankart og i føresegn § 4.1.2 og § 4.2.2.

1.7 Energianlegg (§ 12-7 nr. 1)

1.7.1 Trafostasjon kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av formål.

1.7.2 Trafostasjon skal ikkje vere til hinder for friskt til veg.

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

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

1.7.5 Trafostasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.



1.7.6 Trafostasjonar kan etablerast i eigne rom i bygg.

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan (§ 12-7 nr. 1)

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 25.05.2021 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)

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

Utomhusplanen skal vise samanheng med reguleringsplanen sine areal og tilstøytande areal utanfor reguleringsplanen sine grenser, samt areala seg imellom inne i planområdet.

Utomhusplan skal minimum vise: Reguleringsgrenser, veganlegg og avkøyrslar med siktline, felles eller privat hentestad for renovasjon, snuplass for motoriserte køyretøy, parkering, fellesareal og leikeareal, materialbruk, møblering, murar, eventuelle støytiltak, rekkverk, trapper, belysning, overvasshandsaming, beplantning, terrengforming og stiar.

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

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 17.02.2015 leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkludera kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.

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

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

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

d) Før byggeløyve til bustadbygging vart gitt, skal det vere inngått ein eigen avtale med Alver kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.

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

f) Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape eit best mogleg bumiljø. Estetisk gode løysingar med akseptabel vasskvalitet som også er driftsmessig forsvarlege er ei føresetnad i denne vurderinga.

g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

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

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.

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

Jf. skredrapport for planområdet datert 26.02.2018, kapittel 5, skal det utarbeidast ein ny geologisk vurdering om eventuelle permanente sikringstiltak er nødvendig før sprenging.



Geolog skal òg tilkallast ved behov for å vurdere stabiliteten i utsprengte skjeringar før oppføring av bygg.

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

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.

a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.

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

Det er sett rekkjefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 3.1 a)

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

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

2.8 Energi (§ 12-7 nr. 12)

Ved søknad om rammeløyve skal det utredast for tiltakets energibruk. Lav energi- eller passivhus løysningar skal vurderast for bygningane og det skal utredast for vurderingane i forbindelse med søknad om rammeløyve.

§ 3 REKKJEFØLGJEKRAV

(pbl § 12-7 nr. 10)

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

- a) For alle nye bustader innafor 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 for dei ulike delfelta innafor planområdet må følgjande tiltak vere ferdigstilt/dokumentasjon godkjent:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
BKS1-5, BFS1-5	o_SKV2.
f_BKS5, f_BFS1-5, f_BLK2, f_BRE2,	Anbefalte tiltak jf. Skredfarevurdering (rapport 10202923-01-RIGberg-NOT-001) datert 26.02.2018, kapittel 5.
BKS1, BKS2, BFS1-5, f_BLK1	Dokumentasjon på at ein oppnår tilfredsstillande støyforhald i høve T-1442, tabell 3. Areal som vert rekna som uteopphaldsareal og leikeareal skal ha støynivå under Lden 55dB.
BFS1-5, BKS5	Følgjande tiltak i henhald til anbefalte tiltak ved utvida trafikk på brua, i rapport «Hundvin II Overgangsbru over Fv. 57 Inspeksjon og tilstandsvurdering», datert 08.10.2019:



	- Etablere eit tett slidedekke på brua. - Etablere tilfredsstillande køyresterke rekkverksoverganger frå veg til bru i begge endar og på begge sider av brua. - Bygge om brurekkverket for å tilfredsstille dagens krav til sikkerheit for både køyrande og gåande. Montere manglande klemplater på to rekkverksstender. - Etablere einseitig fortau på brua, 1 m. breidt.
--	--

3.2 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 innafor planområdet må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
BFS1-5, BKS1-4 og BKS5	o_SF1, o_SF2, f_SKV3, f_SF4.
BKS1-4	f_BRE1, f_BLK1, f_BLK2, f_SKV1, o_SF3, f_SPA1
BKS5 og BFS1-5	f_BLK3, f_SKV5, f_SF5.
BKS5	f_BRE2, f_SKV8
BK1, BK2, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5	Støytiltak skal vere ferdigstilt og bustadane skal ha tilfredsstillande støyforhold i høve T-1442, tabell 3. Areal som vert rekna som uteopphaldsareal skal ha støynivå under Lden 55dB.



§ 4 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

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

4.1.1 Område satt av til frittliggjande bustader, BFS1 – 5 med tilhøyrande anlegg.

4.1.2 Byggjehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (BH)	Utnyttingsgrad
BFS1	k= +66	% BRA = 45 %
BFS2	k= +73	% BRA = 45 %
BFS3	k= +76	% BRA = 45 %
BFS4	k= +77	% BRA = 45 %
BFS5	k= +81	% BRA = 45 %

4.1.3 Eine- og tomannsbustadar skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 200 m² per bueining. Krav til privat uteopphaldsareal går foran grad av utnytting.

4.1.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).

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

4.1.6 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.

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

4.1.8 Innanfor BFS1-BFS5 er det registrert støy. Ved innsending av byggesøknad skal ein dokumentere at ein oppnår tilfredsstillande støyforhald for nemnde bustadar og på uteopphaldsareal (MUA) i høve T-1442 tabell 3. Areal som vert rekna som uteopphaldsareal skal ha støynivå under L_{den} 55 dB.



§4.2 Bustader – konsentrerte (BKS) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

4.2.1 Område satt av til konsentrert bustader, BKS1 – 5 med tilhørende anlegg.

4.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (BH)	Utnyttelsesgrad
BKS1	k= +53	% BRA = 45 %
BKS2	k =+54	% BRA = 45 %
BKS3	k= +54	% BRA = 45 %
BkS4	K=+53	% BRA = 45 %
BKS5	k= +85, k=+84, k=+89, K+88	% BRA = 75 %

4.2.3 Konsentrert busetnad skal ha privat uteopphaldsareal på MUA=min. 50 m² per bueining. Krav til privat uteopphaldsareal går foran grad av utnytting.

4.2.4 I område for konsentrerte bustader (BKS), skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar per eining.

4.2.5 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining.

4.2.6 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

4.2.7 Innanfor BKS1 og BKS2 er det registrert støy. Ved innsending av byggesøknad skal ein dokumentere at ein oppnår tilfredsstillande støyforhald for nemnde bustadar og på uteopphaldsareal (MUA) i høve T-1442 tabell 3. Areal som vert rekna som uteopphaldsareal skal ha støynivå under L_{den} 55 dB.

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

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

4.3.2 f_BLK1 er felles for feltet BKS 1 – 4. f_BLK2 er felles for feltet BFS 1 – 5 og BKS5.

4.3.3 Arealkrav

Det skal avsettestast minimum 30 m² felles uteopphaldsareal per bueining BKS som tilfredsstiller kvalitetskrava jf. § 4.3.4. For BFS er dette kravet 50 m².

4.3.4 Kvalitetskrav

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerma, beskytta mot framherskande 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.



Minst 200 m² av leikeområde skal:

- Tilfredsstilla krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være eigna til akebakke.

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

4.3.6 Innanfor f_BLK1 er det registrert støy. Ved innsending av byggesøknad skal ein dokumentere at ein oppnår tilfredsstillande støyforhold for nemnde leikeplass i høve T-1442 tabell 3. Areal som vert rekna som leikeareal skal ha støynivå under L_{den} 55 dB.

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

4.4.1 Areala skal nyttast til avfallshandtering.

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

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

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

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

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

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.

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

5.2.1 o_SKV4 er eksisterande veg, og vert uendra.

5.2.2 o_SKV2, f_SKV1, f_SKV3 og f_SKV5 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Mindre avvik i plassering kan aksepterast opptil 0,4 meter vertikalt og horisontalt.

5.2.3 o_SKV2, f_SKV1, f_SKV3 og f_SKV5 skal asfalterast.

5.2.4 Terrenginngrep i forbindelse med køyreveg skal gjerast mest mogleg skånsamt.

§5.3 Fortau (SF) (§12-7 nr. 1 og 4)



- 5.3.1 Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3, f_SF4 og f_SF5 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.

§5.4 Haldeplass (SH) (§ 12-7 nr. 1)

- 5.4.1 Haldeplassar o_SH1 og o_SH2 er eksisterande haldeplassar, og vert uendra.

§ 5.5 Avkøyrspilar (§ 12-7 nr. 1)

- 5.5.1 Avkøyrspilar gitt i plankartet er juridisk bindande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik i plassering kan akseptast opptil 0,4 meter vertikalt og horisontalt.

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

- 5.6.1 Areal o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3, f_SVG4 og o_SVG5 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

§ 5.7 Parkering (SPA) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- 5.7.1 f_SPA1 skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Mindre avvik i plassering kan akseptast opptil 0,4 meter vertikalt og horisontalt.

- 5.7.2 f_SPA1 skal asfalterast.

§ 5.8 Leskur/plattformtak (o_SP) (§ 12-7 nr. 1)

- 5.6.1 Kan settast opp leskur/busskur o_SP1 og o_SP2 .

§ 6

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 3)

6.1 Naturområde (GN) (§ 12-7 nr. 1)

- 6.1.1 Formålet vidareførast som naturområde (GN1, GN2, GN3, GN4). Det er tillat med alminneleg skjøtsel.

§ 7

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

(pbl § 12-5, nr. 5)

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

- 7.1.1 LL1-2 vidareførast som beitemark , dyrkamark og skogsareal.

- 7.1.2 Det tillatast etablert turstiar innad i LL. Løysing vist i illustrasjonsplan datert 07.06.2021 skal være retningsgivande.

§ 8

OMSYNSSONE

(pbl § 12-6)

§8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (Sone H140, H370)

- 8.1.1 Sikringssone – Frisikt – 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.

8.1.2 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) – H370

- a) Faresone – Høgspenningsanlegg kjem fram av plankartet.
- b) Eksisterande høgspenningsanlegg innanfor planavgrensinga har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter.
- c) Det skal i hovudsak ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekning av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgda opp til luftledningsanlegg.
- d) Alt som skal etablerast innafor byggjeforbodssona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, forandring av terrengformasjonar m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskinar skal stillast opp eller nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

Rådmannen
Alver Kommune