

**ALVER**

KOMMUNE

planID 1256 2016 0001

arkivID 15/2989

Ordfører**Føresegner**

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

**Alver kommune****Detaljreguleringsplan for***Langeland B5, gnr. 324 bnr 7, 90 m. fl.*

Datert 02.06.2023 (med revisjonsdatoar)

Utval	Dato	ArkivID
Drift og utvikling, Meland kommune	11.06.2019	15/2989



Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 02.06.2023.
Illustrasjonsplan datert 02.06.2023 er retningsgivende for videre detaljprosjektering.

Planområdet inneholdt følgende føremål:

§ 1.1 BYGNIGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus (BF)
- Bustader – konsentrerte småhus (BK)
- Bustader – blokker (BB)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Uteoppfallsareal (UTE)
- Leikeplass (LEK)
- Næringsbygningar/tenesteyting (N/T)

§ 1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr.2)

- Veg (V)
- Køyreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gangveg (GG)
- Annan veggrunn – grøntareal
- Kombinert formål (fortau og veg) (SK)

§ 1.3 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr.3)

- Blågrøntstruktur (BG)
- Turveg (TV)

§ 1.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (pbl § 12-5 nr.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift
og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressurs-
grunnlaget på garden. (L)

§ 1.5 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

- a) Sikrings-, støy og faresoner
 - Frisiktsone
 - Høgspenningsanlegg
- b) Sone med særlege omsyn
 - Bevaring naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø

§ 1.6 OMRÅDE FOR FØRESEGNER

- Føresegnområde



§ 2 Siktemålet med planen

Formålet med planen er å leggje til rette for nytt bustadfelt på Langeland med kombinasjon av einebustader, rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal. I tillegg vert det regulert ei tomt for næringsbygning/tenesteyting. For utfyllande opplysningar vert det vist til planomtalen sist revidert 02.06.2023.

§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 3.1.1 Alle nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar og god terrengtilpassing. Tekniske installasjonar som t.d. solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg m.m. skal integrerast i bygningar på ein arkitektonisk, heilskapleg måte.

§ 3.1.2 Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast. Murar skal utførast i naturstein av god kvalitet kor dette er mogeleg. Utforming av murar må avklarast og godkjennast i utomhusplan ved rammesøknad.

§ 3.1.3 Inngrep i terreng skal minimaliserast og gjerast mest mogeleg skånsamt. Det er ikkje tillate med flatsprengde tomter. På skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng. Fyllingar skal dekkjast til med jord og tilplantast/såast.

§ 3.1.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

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

§ 3.2.1 Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor planområdet oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.2.2 Ved detaljprosjektering av utomhusareal skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn så langt det er mogeleg. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan.

§ 3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 3.3.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet.

§ 3.3.2 Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, terrenginngrep, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar, kan plasserast innanfor byggjeføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser, men må ikkje kome i konflikt med siktsonar for veg.

§ 3.3.3 Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med andre juridiske linjer.

§ 3.4 Nettstasjonar (§ 12-7 nr. 1 og 2)

§ 3.4.1 Nettstasjonar kan oppførast i område avsett til bygningar og anlegg og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.

§ 3.4.2 Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for friskt til veg.



- § 3.4.3** Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- § 3.4.4** Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- § 3.4.5** Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- § 3.4.6** Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15 m², og kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndighet varslast.

§ 3.6 Naturmangfald (§ 12-7 nr. 2)

Dersom tiltak kjem i kontakt med framande artar innanfor planområdet, skal desse handterast i samsvar med rapport frå Miljødirektoratet og Sweco, datert 02.03.2018: «*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*».

§ 3.7 Miljømål og tiltak for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget

§ 3.7.1 Miljømål for utslepp

- § 3.7.1.1** Anleggsfasen skal ikkje medføre forureining som er eller kan vere til skade eller ulempe for miljøet, eller har negative konsekvensar for liv og helse.
- § 3.7.1.2** Tiltak og utbygging i planområdet skal ikkje medføre utslepp av negativ påverknad på vassmiljøet og levevilkår for naturmangfaldet i Mjåtveitelva.
- § 3.7.1.3** Grunnvatn, overflatevatn, jord og elv skal sikrast mot utslepp frå anleggsmaskinar og køyretøy både i anleggs- og driftsfasen av anlegget.

§ 3.7.2 Miljøtiltak for utslepp før anleggsperioden

- § 3.7.2.1** Rutinar for prøvetaking av overvatn må utarbeidast. Prøvetaking av vasskvalitet skal starte i god tid før oppstart for å dokumentera dagens status.
- § 3.7.2.2** Som del av Ytre Miljøplan, skal det utarbeidast ein tiltak- og beredskapsplan som skal redusere konsekvensar og omfang ved eit gitt uhell. Handtering av anleggsvatn, med avskjerande grøfter, må inngå i planen.
- § 3.7.2.3** Det skal etablerast fangdam for anleggsvatn, vist på teikn.nr. 004 i VA-rammeplanen. Dette må etablerast i periode med lita eller inga vassføring i bekk. I tillegg plasserast sedimenterings-/reinse-/filtreringscontainer på felt N/T for handtering av anleggsvatn frå planområdet. Naudsynt volum på container må dimensjonast før oppstart.
- § 3.7.2.4** Utløp frå reinsecontainer vert ført i røyr til bekkeinntaket ved Fosseskarsvegen. Ved utløp frå container vert det plassert måleutstyr for turbiditet.

§ 3.7.3 Miljøtiltak for utslepp i anleggsperioden

- § 3.7.3.1** I utbygginga må det takast omsyn ved bruk av kjemikaliar og oljehaldig væske. Forureina overvatn/anleggsvatn skal ikkje førast mot vassdrag.



- § 3.7.3.2 Drivstofftankar skal sikrast slik at det ikkje er fare for at anlegget kan forureina nedbørsfeltet. Tankar sikrast med oppsamlingskar slik at eventuelle uhell ikkje fører til forureining av overvatn som renn mot vassdraget.
- § 3.7.3.3 Leie overvatn frå oppstraums planområdet gjennom areal med anleggsarbeid i lukka røyr eller renne for å hindra at overvatn blir forureina av finstoff. Dagens ø400mm overvassleidning, frå felt BB1 til bekk, forlengast til to bekkedar oppstraums felt BB1 og til nedstraums felt N/T.
- § 3.7.3.4 Graving av avskjerande grøfter for å leia anleggsvatn kontrollert mot fangdam.
- § 3.7.3.5 Redusere anleggstid som gravearbeid og masseutskifting vert utført, samt revegetere arealet omgåande etter ferdigstilling.
- § 3.7.3.6 Det må ikkje utførast grave-, sprenging- og massutskiftingsarbeid i periodar med store nedbørsmengder. Planlegging av anleggsarbeid må ta omsyn til vêrforhold. Areal som blir grava av samstundes må haldast avgrensa for å hindre ukontrollert avrenning av anleggsvatn.
- § 3.7.3.7 Ta vassprøvar etter utarbeida rutine.
- § 3.7.3.8 Stans av anleggsarbeid dersom grenseverdi i overvatnet blir overskride.
- § 3.7.3.9 Handtering av støy og støv i anleggsperioden skal inngå i Ytre Miljøplan, jf. § 3.8.1.

§ 3.7.4 Miljømål for massehandtering

- § 3.7.4.1 Optimalisering av gjenbruk av massane.
- § 3.7.4.2 Riktig handtering og disponering av reine og forureina massar.
- § 3.7.4.3 Bevare naturressursane gjennom gjenbruk og gjenvinning av materialar på anlegget eller frå annan kjelde.

§ 3.7.5 Miljøtiltak for massehandtering

- § 3.7.5.1 Som del av Ytre Miljøplan, skal det gjerast greie for massehandtering.
- § 3.7.5.2 Det skal utarbeidast masselagringsplan som skal sikra at egna masser, som kan brukast igjen i byggjeområdet, blir plassert med sikker avstand til hovudaksar for avrenning mot vassdrag.

§ 3.7.6 Energiløysingar og klimatiltak

- § 3.7.6.1 Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for val av energiløysingar og materialbruk. Det skal veljast energiløysingar og materialar med lågt CO₂-avtrykk.

§ 3.8 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.8.1 Ytre Miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining av Mjåtveitvassdraget (§ 12-7 nr. 4 og 12)

Det skal sendast inn Ytre Miljøplan, med tiltak og prosedyrar som skal sikre at nedbørsfelta som drenerer mot Mjåtveitva ikkje blir forureina, jf. § 3.7 og § 7.2.2.1.

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

- § 3.8.2.1 Som del av Ytre Miljøplan, jf. §§ 3.8.1 og 7.2.2.1, skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar. VA-rammeplanen, jf. § 3.8.3.1, skal leggjast til grunn for plan for massehandtering.



- § 3.8.2.2 Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- § 3.8.2.3 Mellombels deponering av massar kan berre skje i område med arealformål Bygningar og anlegg, og Samferdsel og teknisk infrastruktur. Viser elles til VA-rammeplanen som skildrar at mellombels deponering av massar skal plasserast i sikker avstand til hovudaksar for avrenning til vassdrag. Mellombels deponering skal heller ikkje skje i omsynssone eller i område for utomhusareal kor eksisterande vegetasjon skal takast vare på.
- § 3.8.2.4 Anleggstid for gravearbeid og masselagring må avgrensast og utførast i periodar med lite nedbør, for å hindre ukontrollert avrenning til vassdrag.
- § 3.8.2.5 Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 7.2.2.1

§ 3.8.3 Plan for vatn, avløp og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

- § 3.8.3.1 VA-rammeplan datert 08.08.2017, REV. E 22.06.2022 frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad. Detaljprosjekteringa skal godkjennast av VA-avdelinga i kommunen før igangsetjing, jf. § 7.2.2.3.
- § 3.8.3.2 Ved innsending av rammesøknad skal det føreligga dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Alver kommune for overtaking av offentleg VA-anlegg, jf. § 7.1.1.1.
- § 3.8.3.3 Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- § 3.8.3.4 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 forsvarleg er ei føresetnad i denne vurderinga.

§ 3.8.4 Tekniske detaljplanar for samferdselsanlegg (§12-7 nr. 4 og 12)

- § 3.8.4.1 Det skal utarbeidast tekniske detaljplanar for det offentlege samferdselsanlegget, som skal vere godkjent av vegmynde før igangsetting, jf. § 7.2.2.2. Detaljplanane skal omfatte veg og fortau og inkludere, fylling, skjering, murar, veglys, overvasshandtering og skilt- og oppmerkingsplan.
- § 3.8.4.2 Ved innsending av rammesøknad skal det føreligga dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Alver kommune for overtaking av offentleg Samferdselsanlegg, jf. § 7.1.1.1.

§ 3.8.5 Utomhusplan (§ 12-7 nr.4 og 12)

- § 3.8.5.1 For alle nye bustader, næringsbygg og leike- og uteopphaldsareal, skal det utarbeidast utomhusplan i målestokk 1:200, jf. §§ 7.1.1.2 og 7.1.1.3.
- § 3.8.5.2 For BB1 skal utomhusplanen og omfatte grøntstruktur BG2, kor det skal etablerast ein kanal for overvatn og flaumveg, jf. VA-rammeplanen, jf. § 3.8.3.1.



- § 3.8.5.3 For N/T skal utomhusplanen og omfatte areal for omsynssone H560 innanfor blågrøntstruktur f_BG4 og LNF (landbruk) L1, kor detaljert løysing for open overvasshandtering skal framgå. Illustrasjonsplan datert 02.06.2023 er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering.
- § 3.8.5.4 Utomhusplan skal gjere greie for avkøyrsl med siktlinje, parkeringsplassar, snumogeleghet, eksisterande og framtidig terreng, evt. område for renovasjon, område for vegetasjon, eventuelle murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerde, stiar/gangveggar m/evt. lys, fellesareal og leikeareal og handtering av overvatn i høve overordna VA-rammeplan.
- § 3.8.5.5 Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnader. For leike- og uteopphaldsareala skal planen og vise leikeapparat og møblar.
- § 3.8.5.6 Planen skal vise at krav til universell utforming og krav til minste uteopphaldsareal (MUA) kan oppfyllest, der dette er eit krav.
- § 3.8.5.7 Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding utomhusplan og til gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå §§ 7.1.1.2 og 7.1.1.3 og §§ 7.2.2.5.c) og 7.3.1.

§ 4 Føresegn til arealformål

§ 4.1 Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

§ 4.1.1 Bustader – frittliggjande småhus (BF) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

§ 4.1.1.1 Innanfor område BF1-BF6 kan det førast opp einebustader med mogeleghet for utleiegeeinging.

§ 4.1.1.2 Maksimal utnyttingsgrader vist på plankartet og i tabell under:

Arealformål	Område	Maksimal utnytting % BYA
Bustader – Frittliggjande småhus	BF1	20 %
	BF2	25 %
	BF3	30 %
	BF4	25 %
	BF5	25 %
	BF6	25 %
	BF7	*
	BF8 og BF9	**

*Delområde BF7 er tilleggsareal til gnr/bnr 324/108 og 324/109 i gjeldande reguleringsplan for Langeland (PlanID: 1256_20031126).

** Delområde BFS8 og BFS9 gjelder mindre del av bebygd eigedom.

§ 4.1.1.3 Maksimal byggehøgde er vist på plankartet og i tabell under:

Arealformål	Område	Tomt/delområde	Maks kote byggehøgde (moh.)
Bustader – Frittliggjande småhus	BF1 BF2	1	71,0
		2	73,0
		3	73,0
		4	76,5
		5	78,0



		6	80,5
		7	80,0
	BF3	8	83,5
		9	88,0
	BF4	10	86,0
		11	86,0
		12	87,0
		13	85,0
	BF5	14	82,0
		15	78,0
	BF6	16	82,0

- § 4.1.1.4 Einebustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA-min. 200 m² per bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet til MUA-min. 50 m².
- § 4.1.1.5 I område for frittliggjande bustader (BF), skal det opparbeidast 2 bilparkeringsplassar per hovudeining. Dersom ein ha sekundærhusvære, skal det setjast av 1 ekstra bilparkeringsplass for denne.
- § 4.1.1.6 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- § 4.1.1.7 Største bygningshøgde for bustader med 2 etasjar er 6,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
- § 4.1.1.8 Største bygningshøgde for bustader med 2 etasjar og underetasje er 9 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
- § 4.1.1.9 Bygningar kan oppførast med flatt tak og/eller pulttak, eller saltak, med ein takvinkel på mellom 30-45 grader. Møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.

§ 4.1.2 Bustader – konsentrerte småhus (BK) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- § 4.1.2.1 Innanfor område BK kan det førast opp rekkjehus for inntil 3 bueiningar.
- § 4.1.2.2 Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 30 % og maksimal byggjehøgde er kote 77,0 moh. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.
- § 4.1.2.3 Rekkjehus skal ha privat uteopphaldsareal MUA-min. 50 m² per bueining.
- § 4.1.2.4 I område for konsentrerte bustader (BK), skal det opparbeidast 2 bilparkeringsplassar per eining.
- § 4.1.2.5 For BK skal parkering skje i fellesanlegg på bakkeplan. Det kan etablerast carport/garasje. I tilknytning til tilkomstvegen og parkeringsplassen skal det etablerast ein snuhammar for personbil.
- § 4.1.2.6 Største bygningshøgde for bustad med 3 etasjar er 9 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
- § 4.1.2.7 Bygningar kan oppførast med flatt tak og/eller pulttak, eller saltak, med ein takvinkel på mellom 30-45 grader. Møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.



§ 4.1.3 Bustader - blokk (BB) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- § 4.1.3.1 Bygninger kan oppførast med flatt tak og/eller pulttak, eller saltak, med ein takvinkel på mellom 30-45 grader. Møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- § 4.1.3.2 Blokk skal ha privat uteopphaldsareal MUA-min. 10 m² per bueining.
- § 4.1.3.3 I BB1 og BB2 skal bustadparkering leggjast til parkeringskjellar innanfor delområdet. Gjesteparkering kan leggjast på bakkeplan.
- § 4.1.3.4 Det skal opparbeidast 1,5 bilparkeringsplassar per eining og 0,5 sykkelplassar pr. eining.
- § 4.1.3.5 Min. 5 % av parkeringsplassane skal utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangtilkomst til hovudtilkomst og ein tilpassa trasé.
- § 4.1.3.6 Heishus kan overstige angitt byggjehøgde med inntil 1,5 m.

§ 4.1.3.7 BB1

- a) Innanfor område BB1 kan det førast opp blokker for inntil 26 bueiningar.
- b) Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 45 % og maksimal byggjehøgde er kote 91,0 moh og fire bustadetasjar. Byggjehøgda skal variere og min. 25 % av BYA skal ha maks tre bustadetasjar. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.
- c) I BB1 skal det opparbeidast inntil 6 gjesteparkeringsplassar for eksisterande bustader innanfor reguleringsplanen for Langeland, planID 125620031126. Desse plassane skal plasserast på bakkeplan sør i område BB1, mot renovasjonsområde f_RA1. I tillegg kan det opparbeidast gjesteparkering for BB1.
- d) Største bygningshøgde for blokk i BB1 er 17,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.

§ 4.1.3.8 BB2

- a) Innanfor område BB2 kan det førast opp blokker for inntil 12 bueiningar.
- b) Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 45 % og maksimal byggjehøgde er kote 100,5 moh og fire bustadetasjar. Byggjehøgda skal variere og min. 25 % av BYA skal ha maks tre bustadetasjar. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.
- c) Største bygningshøgde for blokk i BB2 er 17,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.

§ 4.1.4 Energianlegg (EA) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- § 4.1.4.1 Område o_EA gjeld eksisterande og ny nettstasjon.
- § 4.1.4.2 Innanfor formålet kan det etablerast ny nettstasjon i samarbeid med BKK. Nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant, utanfor frisktsoner, og ha nødvendig faresone - høgspenst.

**§ 4.1.5 Renovasjonsanlegg (RA) (§ 12-7 nr. 4 og 7)**

§ 4.1.5.1 Område RA1 – RA2 skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad.

§ 4.1.5.2 Det skal vurderast nedgrave avfallsløysing.

§ 4.1.6 Uteopphaldsareal (UTE) og leikeplass (LEK) (§ 12-7 nr. 4)

§ 4.1.6.1 Krav til privat og felles minste uteopphaldsareal (MUA):

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Minste uteopphaldsareal (MUA)	
			Privat(m ²)	Felles (m ²)
BF1 – BF6	Einebustad	Hovudeining bustad	200	3 sand-leikeplassar i f_LEK1 - f_LEK3 (å 150 m ²)
		Utleigeeining bustad < 60 m ²	50	
		Utleigeeining bustad > 60 m ²	200	
BK	Rekkjehus	bustadeining	50	50 m ² pr. eining
BB1 og BB2	Blokk	bustadeining	10 ¹⁾	90 ²⁾ m ² pr. eining <u>Tillegg til MUA:</u> 1 sandleikeplass i BB1 å 150 m ² 1 sandleikeplass i BB2 å 150 m ²

¹⁾ Privat areal for blokk kan vere altan.

²⁾ Areal innanfor BB-områda kan medrekast i tillegg til regulerte felles leike- og uteopphaldsareal.

§ 4.1.6.2 Sandleikeplass (LEK)

- Felles leikeplass f_LEK1 - f_LEK3 skal tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Innanfor BB1/f_UTE3 skal min. 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Innanfor BB2 skal min. 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Sandleikeplass skal opparbeidast og utstyrast med bord/benkar og leikeapparat for småbarn. Arealet skal i hovudsak planerast flatt med permeabelt dekke. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og port.
- Sandleikeplassane skal ha universell tilrettelegging.
- Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøgn.

§ 4.1.6.3 Nærleikeplass

- Innanfor f_UTE2 og f_UTE3 skal delar av arealet tilretteleggjast som nærleikeplass.
- Nærleikeplassen skal opparbeidast og utstyrast med bord/benkar og min. 2 leikeapparat for barn i alderen 5-13 år. Om lag 50 % av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke.
- Minimum 50% av arealet skal ha sol ved jamdøgn.



§ 4.1.6.4 **Naturleikeplass**

Felles uteoppshaldsareal f_UTE1 skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.

§ 4.1.7 **Næringsbygningar / Tenesteyting (N/T) (§ 12-7 nr. 4 og 7)**

- § 4.1.7.1 Innanfor område N/T kan det etablerast bevertning, aktivitets- og konferansesenter med tilhøyrande anlegg.
- § 4.1.7.2 Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 40 % og maksimal byggjehøgde er kote 56,0 moh. Utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankartet.
- § 4.1.7.3 Parkering for N/T skal løysast innanfor delområdet, i bygget og på bakkeplan. Det kan etablerast inntil 12 utvendige parkeringsplassar.
- § 4.1.7.4 Det skal opparbeidast 1 bilparkeringsplassar per 30 m² BRA og 0,5 sykkelplassar pr. 30 m² BRA.
- § 4.1.7.5 Min. 5 % av plassane skal utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangtilkomst til hovudtilkomst og ein tilpassa trasé.

§ 4.2 **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)**

§ 4.2.1 **Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1 og 4)**

- § 4.2.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget.
- § 4.2.1.2 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

§ 4.2.2 **Veg (V) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- § 4.2.2.1 Veg (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- § 4.2.2.2 Skal asfalterast.

§ 4.2.3 **Køyreveg (KV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- § 4.2.3.1 Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- § 4.2.3.2 Køyreveg o_KV1 skal tilpassast mot eksisterande Torvvegen i nord.
- § 4.2.3.3 o_KV1 og nedre del av o_KV2 skal ha kantstein på begge sider av vegen grunna funksjon som flaumveg, jf. VA-rammeplanen og føresegnområde #3, jf. § 6.4.2.
- § 4.2.3.4 Langs KV1-3 skal det vera veglys.
- § 4.2.3.5 Skal asfalterast.

§ 4.2.4 **Fortau (FO) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- § 4.2.4.1 Fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- § 4.2.4.2 Skal asfalterast.



§ 4.2.5 Gangveg (GG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- § 4.2.5.1 Gangveg skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- § 4.2.5.2 Gangveg f_GG er snarveg utan krav om universell utforming.
- § 4.2.5.3 Skal ha fast dekke.

§ 4.2.6 Annan veggrunn – grøntareal (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- § 4.2.6.1 For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet, som t.d. veglys. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- § 4.2.6.2 Fyllingar skal dekkjast til med jord og såast eller plantast til.
- § 4.2.6.3 Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- § 4.2.6.4 Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- § 4.2.6.5 Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal er, er offentlig.

§ 4.2.7 Kombinert formål (fortau og veg) (SK) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- § 4.2.7.1 I kombinert formål i avkøyrsl, skal fortau vere gjennomgåande og det skal vere nedseinka kantstein på begge sider av fortauet.

§ 4.2.8 Avkøyrslspilar (§ 12-7 nr. 1)

- § 4.2.8.1 Avkøyrslspilar gitt i plankartet er retningsgjevande for avkøyrslar. Avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved søknad om rammeløyve og endeleg utforming av veg.
- § 4.2.8.2 Det skal nyttast nedseinka kantstein på begge sider av fortauet i avkøyrslar.

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

- § 4.2.9.1 Alle parkeringsplassar innanfor planområdet skal vera opparbeidd med ladestasjon for el-bilar.
- § 4.2.9.2 Følgende parkeringsdekning skal leggjast til grunn for bil og sykkel:

Område	Type bygg	Berekningsgrunnlag	Bil	Sykkel
BF1 – BF6	Einebustad	Hovudeining bustad	2	
		Utleigeeining bustad	1	
BK	Rekkjehus	bustadeining	2	
BB1 og BB2	Blokk	bustadeining	1,5*	0,5
N/T	Beverting/aktivitets- og konferansesenter	30 m ² BRA	1*	0,5

* For parkering i fellesanlegg, skal min. 5 % av plassane utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangtilkomst til hovudtilkomst og ein tilpassa trasé.

§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Blågrøntstruktur (§ 12-7 nr. 1, 2, og 4)



- § 4.3.1.1 Terreng og vegetasjon innanfor felte BG skal i størst mogleg grad takast vare på eller opparbeidast som natur eller parkområde.
- § 4.3.1.2 f_BG1 kan opparbeidast som landbruksveg.
- § 4.3.1.3 Innanfor f_BG2 er det tillate å etablere open kanal for overvatn og flaumveg, jf. VA-rammeplanen. Området skal istandsetjast som grøntstruktur etter ferdigstilt kanal, i samsvar med utomhusplan for BB1.
- § 4.3.1.4 Innanfor f_BG3 kan det etablerast sti.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)

§ 4.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål, L1 og L2 (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)

- § 4.4.1.1 Innanfor formål tillatast skjeringar og fyllingar knytt til veg/ fortau. Areal skal i størst mogleg grad tilbakeførast.
- § 4.4.1.2 I L2 er det tillate å leggje til rette med enkle stiar og enkle tiltak for rekreasjon.
- § 4.4.1.3 Innanfor omsynssone H560 i L1, skal bekken haldast open, med naturleg eller parkmessig vegetasjon rundt. Det kan etablerast dammar i bekken, jf. §5.3.1

§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)

- § 5.1 Omsynssoner kjem fram av plankartet.

§ 5.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H370)

§ 5.2.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)

- § 5.2.1.1 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.

§ 5.2.2 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) – H370 (§ 11-8 a)

- § 5.2.2.1 Det skal 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.
- § 5.2.2.2 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.
- § 5.2.2.3 I faresonene skal det ikkje anleggast nye tiltak som fører til lengre tids opphald av personar.

§ 5.3 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

§ 5.3.1 Bevaring naturmiljø (open bekk) - H560_1 (§ 11-8 c)

- § 5.3.1.1 Innanfor omsynssone H560 skal bekken haldast open, med naturleg eller parkmessig vegetasjon rundt. Det kan etablerast dammar i bekken. Ved



bygging i område N/T, må det takast omsyn til bekken. Kapasiteten på bekken skal vere i samsvar med VA-rammeplan.

§ 5.3.2 Bevaring kulturmiljø (steingard) - H570_1 (§ 11-8 c)

§ 5.3.2.1 Steingarden skal takast vare på.

§ 6 Føresegnområde

§ 6.1 Føresegnområda kjem fram av plankartet.

§ 6.2 Føresegnområde #1 – høgspenlinje

§ 6.2.1 Høgspenlinje innanfor føresegnområde #1, skal leggjast i bakken. Planar for omlegging skal vera godkjent av leidningseigar før IG, jf. § 7.2.2.4.

§ 6.3 Føresegnområde #2 – renovasjonanlegg BB2

§ 6.3.1 Innanfor føresegnområde #2 kan det etablerast renovasjonsanlegg for BB2. Dersom det vert etablert renovasjonsanlegg, skal området ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad. Det skal vurderast nedgrave avfallsløysing.

§ 6.4 Føresegnområde #3 – Flaumveg

§ 6.4.1 Flaumveg er synt i plankartet som føresegnområde #3.

§ 6.4.2 Vegane o_KV1 og nedre del av o_KV2 skal ha kantstein på begge sider av vegen grunna funksjon som flaumveg, jf. VA-rammeplanen.

§ 7 Rekkefølgjeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 7.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

§ 7.1.1 Tiltak innanfor planområdet

§ 7.1.1.1 Før det kan gjevast rammeløyve for offentleg veg-, vatn- og avløpsanlegg, må det føreliggje ein avtale med Alver kommune, jf. §§ 3.8.3.2 og 3.8.4.2.

§ 7.1.1.2 For felles leike- og utomhusareal f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3, f_UTE1 og f_UTE2, skal utomhusplan vere godkjent før det vert gjeve rammeløyve for bustader i BF1 – BF6, BK og BB2, jf. §§ 3.8.5.1 og 3.8.5.7.

§ 7.1.1.3 For alle nye bustader og næringsbygg innanfor planområdet, skal utomhusplan sendast inn saman med rammesøknad og godkjennast som del av rammeløyve til bustad/næringsbygg, jf. §§ 3.8.5.1 og 3.8.5.7.

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

§ 7.2.1 Tiltak utanfor planområdet



§ 7.2.1.1 Før det kan gjevast løyve til igangsetting av byggearbeid for bustader i BF1-BF6, BK, BB1-BB2 og næringsbygg i N/T i planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs Fv. 5308 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, jf. vedteke reguleringsplan, PlanID 1256 2017 0003.

§ 7.2.1.2 Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.

§ 7.2.2 Tiltak innanfor planområdet

§ 7.2.2.1 Før det kan gjevast IG for byggje- og anleggstiltak innanfor planområdet, må det liggja føre ein godkjent Ytre Miljøplan, inkl. plan for massehandtering, jf. §§ 3.8.1 og 3.8.2.

§ 7.2.2.2 Før det kan gjevast IG på offentleg samferdselsanlegg innanfor planområdet, skal tekniske detaljplanar for samferdselsanlegg vere godkjent av vegmynde, jf. § 3.8.4.1.

§ 7.2.2.3 Før det kan gjevast IG for VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvasssystem samt uttak for brannslukking, skal detaljplanar vere godkjent VA-avdelinga i kommunen, jf. § 3.8.3.1.

§ 7.2.2.4 Før det kan gjevast IG for Omlegging/ nedgraving av høgspenkabel/ luftlinje i føresegnområde #1, skal detaljplanar vere godkjent av leidnings-eigar, jf. § 6.2.1.

§ 7.2.2.5 Før det kan gjevast IG for oppføring av bustader i dei ulike delfelta innanfor planområdet, må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
a) - BF1 - BF6 - BK - BB1 og BB2 - N/T	a) Veg o_KV1 med tilhøyrande fortau o_FO2, o_FO3, FO4 og o_FO8 b) Fortau o_FO1 må vere etablert.
b) - BF1 - BF6 - BK - BB2	a) Køyreveg o_KV2 med tilhøyrande fortau o_FO5 - o_FO7 og vegane f_V1 – f_V3 må vere ferdig bygd. b) Trasé for høgspenktlinje i føresegnområde #1, må vere lagt i kabel i bakken i samsvar med godkjent detaljplan, jf. §§ 6.2.1 og 7.2.2.4. c) Sti til Storeknappen skal koplast til blågrøntstruktur (f_BG1) og interne vegar i planområdet.
c) - BF1 - BF6 - BK	a) Leikeplassane f_LEK1 – f_LEK3 og skal vere ferdig planert. b) Renovasjonsanlegg f_RA2 skal vere ferdig bygd.

§ 7.2.2.6 Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.



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

§ 7.3.1 Før bygningar kan takast i bruk for dei ulike delfelta innanfor planområdet, må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
§ 7.3.1.1 • BF1 – BF2	a) Felles leikeplass f_LEK1 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar.
§ 7.3.1.2 • BF3 – BF4	a) Felles leikeplass f_LEK3 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar.
§ 7.3.1.3 • BF5 – BF6	a) Felles leikeplass f_LEK2 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar. b) Snarveg f_GG skal vere etablert med fast dekke.
§ 7.3.1.4 • BK	a) Felles leike- og uteopphaldsareal innanfor BK skal vere ferdig tilrettelagt med gjerde, leikeapparat og møblar.
§ 7.3.1.5 • BB1	a) Felles uteopphaldsareal med sandleikeplass og nærleikeplass innanfor f_UTE3 og BB1 skal vere ferdig tilrettelagt med gjerde, leikeapparat og møblar. b) Renovasjonsanlegg f_RA1 skal vere etablert.
§ 7.3.1.6 • BB2	a) Felles uteopphaldsareal med sandleikeplass og nærleikeplass innanfor f_UTE2 og BB2 skal vere ferdig tilrettelagt med gjerde, leikeapparat og møblar. b) Renovasjonsanlegg f_RA2 eller renovasjonsanlegg i føresegnområde #2, skal vere etablert, jf. § 6.3.1.
§ 7.3.1.7 • N/T	a) Veg KV3 med fortau FO9 må vere ferdig opparbeidd. b) Uteopphaldsareal og utandørs parkering og sykkelparkering skal vere ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan.

§ 7.3.2 Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.

§ 7.3.3 For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.



- § 7.3.4 Før det kan gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve for bueiningar, skal VA-anlegg vera opparbeid og godkjent.
- § 7.3.5 Det skal liggje føre sluttokumentasjon som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune VA forvaltning.
- § 7.3.6 Offentleg VA-anlegget skal etter godkjent sluttokumentasjon og synfaring utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.
- § 7.3.7 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bruk av område før tilstrekkeleg kapasitet på sløkkjevatn er etablert.

§ 8 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

Prefiks o_: offentlig formål. Prefiks f_: felles formål

Formål:	Felles for:
Leike- og uteopphaldsareal	
f_LEK1	BF1 – BF6, BK og BB2
f_LEK2	BF1 – BF6, BK og BB2
f_LEK3	BF1 – BF6, BK og BB2
f_UTE1	BF1 – BF6, BK og BB2
f_UTE2	BF1 – BF6, BK og BB2
f_UTE3	BB1
Samferdselsanlegg	
f_V1 med tilstøytande annan veggrunn	BK
f_V2 med tilstøytande annan veggrunn	Tomtene 13 (BF4), 14 (BF5) og 16 (BF6)
f_V3 med tilstøytande annan veggrunn	Tomtene 10 (BF4), 11 (BF5) og 12 (BF6)
f_V4 med tilstøytande annan veggrunn	BB1
f_V5 med tilstøytande annan veggrunn	gnr/bnr 324/7, 324/135, 324/71, 324/56 og 324/57 utanfor planområdet.
f_GG med tilstøytande annan veggrunn	BF1 – BF6, BK og BB2
Renovasjonsanlegg	
f_RA1	BB1
f_RA2	BF1 – BF6, BK og BB2. BB2 kan alternativt ha eige renovasjonsanlegg i #2.

§ 9 Dokument som vert gitt juridisk verknad gjennom henvisning i føresegna

- § 9.1 VA-rammeplan datert 08.08.2017, REV. E 22.06.2022 frå Haugen VVA.