

**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 18.11.2023 (med revisjonsdatoar)

Utval	Dato	ArkivID
Utval for drift og utvikling (UDU), Meland kommune	11.06.2019	15/2989



## § 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 18.11.2023.  
Illustrasjonsplan datert 18.11.2023 er retningsgivende for videre detaljprosjektering.

Planområdet inneholdt følgende føremål:

1. BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)
  - Bustader – frittliggjande småhus (BF)
  - Bustader – konsentrerte småhus (BK)
  - Bustader – blokker (BB)
  - Energianlegg (EA)
  - Renovasjonsanlegg (RA)
  - Uteopphaldsareal (UTE)
  - Leikeplass (LEK)
  - Næringsbygningar/tenesteyting (N/T)
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)
3. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr.3)
  - Blågrøntstruktur (BG)
  - Turveg (TV)
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 ressursgrunnlaget på garden. (L)
5. OMSYNSSONER (pbl § 12-6)
  - a) Sikrings-, støy og faresoner
    - Frisiktsone
    - Høgspenningsanlegg
  - b) Sone med særlege omsyn
    - Bevaring naturmiljø
    - Bevaring kulturmiljø
6. OMRÅDE FOR FØRESEGNAR
  - 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 18.11.2023.

## § 3 Fellesføresegner for heile planområdet

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

- § 3.1.1 Alle 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 og plassering av murar skal dokumenterast i utomhusplan.
- § 3.1.3 Inngrep i terreng skal minimerast 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 Uteopphaldsareal (§ 12 – 7 nr. 4)

- § 3.2.1 Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal i hovudsak ikkje reknast inn i uteopphaldsareal, med mindre det ligg føre særleg grunngjeving basert på lokale kvalitetar.
- § 3.2.2 Areala skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dBA), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare. Areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og skjermast mot herskande vindretning.
- § 3.2.3 Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur reknast ikkje som uteopphaldsareal. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse t.d. gjerde.

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

- § 3.3.1 Minst 50 % av nye bueiningar innanfor planområdet skal utformast som tilgjengelege bueiningar. Dette skal framgå av byggesøknaden, og %-andel som er bygd som tilgjengeleg bueining i planområdet skal leggjast fram i kvar byggesak.
- § 3.3.2 Gangvegar skal i hovudsak vera universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.
- § 3.3.3 Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt som råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.
- § 3.3.4 Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan.



## § 3.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 3.4.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet. Mindre tiltak som frittliggende garasjar, mindre murar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjegrensene, men må ikkje kome i konflikt med siktsoner for veg.
- § 3.4.2 Der byggjegrense ikkje er vist i plankartet er byggjegrensa samanfallande med linje for omsynssoner.

## § 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 fjernast på forsvarleg måte for å unngå vidare spreiding. Det same gjeld massar som kan innehalde spreidingsdyktige plantedelar.

## § 3.7 Energiløysingar og klimatiltak

Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for val av energiløysingar og materialbruk, jf. § 7.1.1.5. Det skal veljast energiløysingar og materialar med lågt CO<sub>2</sub>-avtrykk.

## § 3.8 Utfyllande planar/dokumentasjon

### § 3.8.1 Plan for vatn, avløp og overvasshandtering (VAO-plan) (§12-7 nr. 4 og 12)

- § 3.8.1.1 VA-rammeplan sist datert 22.06.2022 (REV. E) frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering, rammesøknad og massehandteringsplan, jf. § 3.8.3.1. Detaljprosjekteringa skal godkjennast av VA-avdelinga i kommunen før det vert gjeve rammeløyve til nye tiltak innafør planområdet, jf. § 7.1.1.6.
- § 3.8.1.2 VAO-planen skal dokumentere tilstrekkeleg vassforsyning, at avlaupsanlegget tilfredstillar krav til bortleiing/reinsing, samt eventuelle tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatt frå tak og tette flater.
- § 3.8.1.3 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. § 7.1.1.2.
- § 3.8.1.4 Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- § 3.8.1.5 Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, samt 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.



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

§ 3.8.2.1 Planen skal vise tiltak og prosedyrar som skal sikre at nedbørsfelta som drenerer mot Mjåtveitelva ikkje blir forureina.

§ 3.8.2.2 Tiltak og teikningar i VA-rammeplan skal vera førande for anleggs- og driftsfase.

§ 3.8.2.3 Det skal gå fram av ytre miljøplan korleis anleggsvatnet blir handsama, og vidare korleis utbygginga kan gjennomførast ved hjelp av fangdammar, siltduk m.v. og omsynsfull plassering av lausmassar.

§ 3.8.2.4 Planen skal vise korleis anleggsfasen er sikra mot at den ikkje medføre forureining som er eller kan vere til skade eller ulempe for miljøet, eller har negative konsekvensar for liv og helse.

§ 3.8.2.5 Tiltak og utbygging i planområdet skal ikkje medføre utslepp av negativ påverknad på vassmiljøet og levevilkår for naturmangfaldet i Mjåtveitelva.

§ 3.8.2.6 Grunnvatn, overflatevatn, jord og elv skal sikrast mot utslepp frå anleggsmaskinar og køyretøy både i anleggs- og driftsfasen av anlegget.

§ 3.8.2.7 Tiltak før anleggsperioden

a) Rutinar for prøvetaking av overvatn skal utarbeidast. Prøvetaking av vasskvalitet skal starte i god tid før oppstart for å dokumentera dagens status.

b) Ytre miljøplan skal ha ein tiltaks- og beredskapsplan som skal redusere konsekvensar og omfang ved eit gitt uhell. Handtering av anleggsvatn, med avskjerande grøfter for å leia anleggsvatn kontrollert mot fangdam, må inngå i planen.

c) Det skal etablerast fangdam for anleggsvatn, slik det er vist på teikn.nr. 004 i VA-rammeplanen, REV E, datert 22.06.2022. Dette må etablerast i periode med lita eller inga vassføring i bekk. I tillegg skal det plasserast sedimenterings-/reinse-/filtreringscontainer på felt N/T for handtering av anleggsvatn frå planområdet. Naudsynt volum på container må dimensjonerast før oppstart.

d) Utløp frå reinsecontainer skal førast i røyr til bekkeinntaket ved Fosseskarvegen. Ved utløp frå container skal det plassert måleutstyr for turbiditet.

§ 3.8.2.8 Tiltak i anleggsperioden

a) I utbygginga skal det takast omsyn ved bruk av kjemikaliar og oljehaldig væske. Forureina overvatn/anleggsvatn skal ikkje førast mot vassdrag.

b) Drivstofftankar skal sikrast slik at det ikkje er fare for at anlegget kan forureina nedbørsfeltet. Tankar skal sikrast med oppsamlingskar slik at eventuelle uhell ikkje fører til forureining av overvatn som renn mot vassdraget.

c) Overvatn frå oppstrams planområdet skal leiast 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 bekkefar oppstrams felt BB1 og til nedstrams felt N/T.



- d) Det skal gravast avskjerande grøfter for å leia anleggsvatn kontrollert mot fangdam.
- e) Anleggsperioden for gravearbeid og masseutskifting skal avgrensast i tid og arealet skal revegeterast omgåande etter ferdigstilt gravearbeid.
- f) 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.
- g) Det skal takast vassprøvar etter utarbeidd rutine.
- h) Anleggsarbeidet skal stansast dersom grenseverdi i overvatnet blir overskride.
- i) Handtering av støy og støv i anleggsperioden skal inngå i Ytre Miljøplan.

### § 3.8.3 **Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)**

- § 3.8.3.1 For nye byggje- og anleggstiltak i planområdet, skal det utarbeidast plan for handsaming av massar. VA-rammeplanen Rev E, datert 22.06.2022, jf. § 3.8.1.1, skal leggjast til grunn for plan for massehandtering.
- § 3.8.3.2 For byggje- og anleggstiltak for tilrettelegging av bustadfeltet med infrastruktur, kan plan for massehandtering inngå som del av Ytre Miljøplan, jf. § 3.8.2 og § 7.2.2.1
- § 3.8.3.3 Det skal gå fram av massehandteringsplan korleis jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir sikra brukt lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- § 3.8.3.4 Mellombels deponering av massar kan berre skje i område med arealformål Bygningar og anlegg, og Samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering skal likevel ikkje skje i omsynssone eller i område for utomhusareal kor eksisterande vegetasjon skal takast vare på. Mellombels deponering av massar skal plasserast i sikker avstand til hovudaksar for avrenning til vassdrag, jf. VA-rammeplanen.
- § 3.8.3.5 Anleggstid for gravearbeid og masselagring skal avgrensast og utførast i periodar med lite nedbør, for å hindre ukontrollert avrenning til vassdrag.
- § 3.8.3.6 Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå §§ 7.2.2.1 og 7.2.2.2.

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

- § 3.8.4.1 Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein kvar tid gjeldande handbok R700 frå Statens vegvesen. Detaljplanane skal vere godkjent av vegmynde før rammeløyve, jf. § 7.1.1.7. Planane skal omfatte veg og fortau i horisontal- og vertikalplan 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. § 7.1.1.2.
- § 3.8.4.3 Det er stilt rekkefølgekrav for utarbeiding av tekniske detaljplanar for det offentlege samferdselsanlegget, jf. § 7.1.1.7.



## § 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.
- § 3.8.5.2 Utomhusplan skal gjere greie for avkøyrse med siktlinje, parkeringsplassar, snumogelegheit, 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.
- § 3.8.5.3 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.
- § 3.8.5.4 Planen skal vise at krav til universell utforming og krav til minste uteopphaldsareal (MUA) kan oppfyllest, der dette er eit krav.
- § 3.8.5.5 For BB1 skal utomhusplanen og omfatte grøntstruktur f\_BG2, kor det skal etablerast ein kanal for overvatn og flaumveg, jf. VA-rammeplanen, jf. § 3.8.1.1.
- § 3.8.5.6 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 18.11.2023 er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering.
- § 3.8.5.7 Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding utomhusplan og til gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå §§ 7.1.1.3 og 7.1.1.4 og §§ 7.2.2.4 a) 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 mogelegheit for ein utleigeining. Minste tomtestorleik for einebustader skal vere 650 m<sup>2</sup>.
- § 4.1.1.2 Maksimal utnyttingsgrader %BYA er vist på plankartet og i tabell under:

Arealformål	Område	Maksimal utnyttning % 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 BF8 og BF9 gjeld mindre del av bebyggd eigedom.



§ 4.1.1.3 Maksimal byggjehøgde BH k+ er vist på plankartet og i tabell under:

Arealformål	Område	Tomt/delområde	Maks byggjehøgde BH k+
Bustader – Frittliggjande småhus	BF1	1	71,0
	BF2	2	73,0
		3	73,0
		4	76,5
		5	78,0
		6	80,5
		7	80,0
		BF3	8
	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 Største bygningshøgde for bustader med 2 etasjar er 6,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.

§ 4.1.1.5 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.

§ 4.1.1.6 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.

§ 4.1.1.7 Einebustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA-min. 200 m<sup>2</sup> per bueining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet til MUA-min. 50 m<sup>2</sup>.

§ 4.1.1.8 For frittliggjande bustader (BF), skal det vera 2 parkeringsplassar pr. eining. For sekundærhusvære skal det vere 1 bilparkering.

§ 4.1.1.9 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn utanfor veg.





## § 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 %BYA = 30 % og maksimal byggjehøgde BH k+ 76,0 som vist på plankartet.

§ 4.1.2.3 Største bygningshøgde for rekkjehuset er 9 m (3 etasjar) målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.

§ 4.1.2.4 Rekkjehuset 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.

§ 4.1.2.5 Rekkjehus skal ha privat uteopphaldsareal MUA-min. 50 m<sup>2</sup> per bueining og felles MUA lik 50 m<sup>2</sup> pr. bueining innanfor BK.

§ 4.1.2.6 Rekkjehuset skal ha 2 parkeringsplassar pr. eining innanfor BK.

§ 4.1.2.7 Parkeringa skal skje i fellesanlegg på bakkeplan. Det kan etablerast carport/garasje. I tilknytning til tilkomstvegen og parkeringsplassen skal det etablerast ein snuhammar for personbil.

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

§ 4.1.3.1 Innafor område BB kan det førast opp blokkbebyggelse.

§ 4.1.3.2 Bygningen 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.

§ 4.1.3.3 Blokkbebyggelsen skal ha privat uteopphaldsareal MUA-min. 10 m<sup>2</sup> per bueining og felles MUA lik 90 m<sup>2</sup> pr. bueining.

§ 4.1.3.4 Bustadparkering skal leggjast til parkeringskjellar innanfor delområdet. Gjesteparkering kan leggjast på bakkeplan.

§ 4.1.3.5 For blokkbusetnad skal det vera 1,5 bilparkeringsplassar og 0,5 sykkelplassar pr. eining.

§ 4.1.3.6 Min. 5 % av parkeringsplassane skal utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangtilkomst til hovudtilkomst og ein tilpassa trasé.

§ 4.1.3.7 Heishus kan overstige angitt byggjehøgde med inntil 1,5 m.

## § 4.1.3.8 **BB1**

a) Innanfor område BB1 kan det førast opp blokker for inntil 26 bueiningar.

b) Maksimal utnyttingsgrad %BYA = 45 % og maksimal byggjehøgde BH k+91,0 (fire bustadetasjar) er vist på plankartet. Byggjehøgda skal variere og min. 25 % av bebyggelsen kan ha maks tre bustadetasjar.

c) Største bygningshøgde for blokk i BB1 er 17,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.



- d) Inntil 100 m<sup>2</sup> av felles MUA kan vere takterrasse på bygningsdel med 3 bustadetasjar.
- e) Innanfor BB1 skal det opparbeidast inntil 6 gjesteparkeringsplassar for eksisterande bustader i reguleringsplanen for Langeland, planID 125620031126. Desse plassane skal plasserast på bakkeplan sør i område BB1, mot renovasjonsområde f\_RA1, jf. illustrasjonsplan. I tillegg kan det opparbeidast gjesteparkeringsplassar på bakkeplan for BB1.

#### § 4.1.3.9 **BB2**

- a) Innanfor område BB2 kan det førast opp blokker for inntil 12 bueiningar.
- b) Maksimal utnyttingsgrad %BYA = 45 % og maksimal byggjehøgde er BH k+ 100,0 (fire bustadetasjar) som vist på plankartet. Byggjehøgda skal variere og min. 25 % av bebyggelsen kan ha maks tre bustadetasjar.
- c) Største bygningshøgde for blokk i BB2 er 17,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
- d) Inntil 100 m<sup>2</sup> av felles MUA kan vere takterrasse på bygningsdel med 3 bustadetasjar.

#### § 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 på inntil 15 m<sup>2</sup>.

Nettstasjonen skal plasserast minimum ein meter frå vegkant, utanfor frisiktsoner, og ha nødvendig faresone -høgspent.

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

§ 4.1.5.1 Område f\_RA1-f\_RA2 skal nyttast til avfallshandtering og evt. postkassestativ.

§ 4.1.5.2 Nedgrave avfallslysing skal vurderast ved søknad om rammeløyve.

§ 4.1.5.3 Området skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst.

§ 4.1.5.4 Arealet skal skjermast i størst mogleg grad. Det skal setjast opp bosshus eller veggjar som hindrar at bosspann veltar.

§ 4.1.5.5 Faste konstruksjonar som bosshus/vegger og postkassestativ, m.m. kan ikkje plasserast innafør siktliner langs veg.

#### § 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 <sup>2</sup> )	Felles (m <sup>2</sup> )
BF1 – BF6	Einebustad	Hovudeining bustad	200	3 sand-leikeplassar i f_LEK1 - f_LEK3 á 150 m <sup>2</sup>
		Utleigeeining bustad < 60 m <sup>2</sup>	50	
		Utleigeeining bustad > 60 m <sup>2</sup>	200	



BK	Rekkjehus	bustadeining	50	50 m <sup>2</sup> pr. eining i BK
BB1 og BB2	Blokk	bustadeining	10	90 m <sup>2</sup> pr. eining i BB1/f_UTE3 og BB2/f_UTE2  <u>Tillegg til MUA:</u> 1 sandleikeplass i BB1 á 150 m <sup>2</sup> 1 sandleikeplass i BB2 á 150 m <sup>2</sup>
Alle felt				1 nærleikeplass i f_LEK4 á 500 m <sup>2</sup>

#### § 4.1.6.2 **Sandleikeplass (f LEK1-3 og i BB-områda)**

- Felles leikeplass f\_LEK1 - f\_LEK3 skal tilretteleggjast som sandleikeplass.
- Sandleikeplass skal opparbeidast og utstyrast med min. 2 leikeapparat for småbarn, sandkasse, bord, benkar og beplantning.
- Arealet som er nødvendig for plassering av leikeapparat og møblar, skal planerast flatt med permeabelt dekke. Resten av arealet bør bevarast med naturleg terreng. Verdifull vegetasjon og tre må takast vare på kor det er mogeleg.
- Leikeplass f\_Lek1 – f\_Lek3 skal sikrast med gjerde og port.
- Innanfor BB1/f\_UTE3 skal min. 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass. Det er ikkje krav om inngjerding, med unntak av krav til sikring etter Teknisk forskrift.
- Innanfor BB2 skal min. 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass. Det er ikkje krav om inngjerding med unntak av krav til sikring etter Teknisk forskrift.
- Sandleikeplassane skal ha universell tilrettelegging.
- Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøgn, kl. 15.
- Ved innsending av byggesøknad skal det sendast inn utomhusplan for leikeplassane som syner tal leikeapparat, møblering, plassering, beplantning og utforming av terrenget. Leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med utomhusplan.

#### § 4.1.6.3 **Nærleikeplass (f LEK4)**

- Felles leikeplass f\_LEK4 skal tilretteleggjast som nærleikeplass.
- Nærleikeplassen skal opparbeidast og utstyrast med bord, benkar, beplantning og min. 2 leikeapparat tilrettelagt aktivitetar for store barn.
- Om lag 50 % av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke. Resten av arealet bør bevarast med naturleg terreng. Verdifull vegetasjon og tre må takast vare på kor det er mogeleg.
- Området skal kunne nyttas for aktivitet med ball, sykling, aking og byggjeleik.
- Nærleikeplassen skal ha universell tilkomst frå o\_KV1 over f\_BG1 og f\_UTE2.
- Minimum 50% av arealet skal ha sol ved jamdøgn, kl. 15.
- Ved innsending av byggesøknad skal det sendast inn utomhusplan for



leikeplassane som syner tal leikeapparat, møblering, plassering, beplantning og utforming av terrenget. Leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med utomhusplan.

#### § 4.1.6.4 **Naturleikeplass (f UTE1)**

- a) Felles uteoppfallsareal f\_UTE1 skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.
- b) Det er tillate med naturlig skjøtsel ved selektiv hogst.
- c) Det kan etablerast stiar, trappar i terreng, bord og benkar bål plass, gapahuk, trehytte o.l. som fremmer friluftsliv.

#### § 4.1.6.5 **f UTE2**

- a) f\_UTE2 skal opparbeidast som felles uteoppfallsareal for BB2. Nordre del av skal bevarast som naturtomt.
- b) f\_LEK4 som grensar til f\_UTE2 skal ha tilkomst over f\_UTE2.

#### § 4.1.6.6 **f UT3**

- a) f\_UTE3 skal opparbeidast som felles uteoppfallsareal for BB1. Det kan etablerast ope bekkeløp og dammar innanfor området, jf. VA-rammeplan.

#### § 4.1.7 **Næringsbygning / 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 %BYA = 40 % og maksimal byggjehøgde BH k+56,0 er vist på plankartet.
- § 4.1.7.3 Parkering for N/T skal løysast innanfor delområdet, i bygget og/eller på bakkeplan. Det kan etablerast inntil 12 utvendige parkeringsplassar.
- § 4.1.7.4 Det skal opparbeidast 1 bilparkeringsplassar per 30 m<sup>2</sup> BRA og 0,5 sykkelplassar pr. 30 m<sup>2</sup> 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 Veg (V), Køyreveg (KV), Fortau (FO) og Gangveg (GG) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankartet. Innanfor arealformål regulert til samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur er det likevel høve til å gjere mindre justeringar mellom desse formåla, for gjennomføring av veganlegget. Naudsynt justering skal avklarast med aktuell vegmynde.
- § 4.2.1.2 Veg (V), Køyreveg (KV), Fortau (FO) skal asfalterast.
- § 4.2.1.3 Gangveg (GG) skal ha fast dekke.



§ 4.2.1.4 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

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

§ 4.2.2.1 Køyreveg o\_KV1 skal tilpassast mot eksisterande Torvvegen i nord.

§ 4.2.2.2 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.

§ 4.2.2.3 Langs KV1-3 skal det vera veglys.

## § 4.2.3 **Gangveg (GG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

§ 4.2.3.1 Gangveg f\_GG er snarveg utan krav om universell utforming.

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

§ 4.2.4.1 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.

§ 4.2.4.2 Fyllingar skal dekkjast til med jord og såast eller plantast til.

§ 4.2.4.3 Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 4.2.4.4 Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg, er privat.

§ 4.2.4.5 Annan veggrunn – grøntareal som grensar til offentlig veg, er offentlig.

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

§ 4.2.5.1 Areal skal utformast som fortau med nedseinka kantstein til avkøyrsel.

## § 4.2.6 **Avkøyrspilar (§ 12-7 nr. 1)**

§ 4.2.6.1 Avkøyrspilar gitt i plankartet er retningsgjevande for avkøyrslar. Avvik kan vurderast ved søknad om rammeløyve og endeleg utforming av veg.

§ 4.2.6.2 Det skal nyttast nedseinka kantstein på begge sider av fortauet i avkøyrslar.

## § 4.2.7 **Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

§ 4.2.7.1 Alle bustadparkeringsplassar innanfor planområdet skal vera opparbeidd med ladestasjon for el-bilar.

§ 4.2.7.2 Gjesteparkeringsplassar skal tilretteleggjast med straum for mogleg ladestasjon.

§ 4.2.7.3 For Næringsbygning / Tenesteyting (N/T) skal alle parkeringsplassar tilretteleggjast med straum for mogleg ladestasjon.

§ 4.2.7.4 Følgende parkeringsdekning skal leggast 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 <sup>2</sup> BRA	1*	0,5

\* For parkering i fellesanlegg, skal min. 5 % av plassane utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg 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 felta 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. Frå o\_KV1 og fram til inngang til f\_UTE2, skal det tilretteleggjast gangtilkomst som kan nyttast av alle på ein likestilt måte.

§ 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 grønstruktur 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 L1 og L2 tillatast skjeringar og fyllingar knytt til veg/ fortau. Areala 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. §5.2.1

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

Omsynssoner kjem fram av plankartet.

### **§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner ( § 11-8 a) (H140, H370)**

#### **§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)**

§ 5.1.1.1 I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan.

#### **§ 5.1.2 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) – H370 (§ 11-8 a)**

§ 5.1.2.1 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 luftleidningsanlegg.

§ 5.1.2.2 Alt som skal etablerast innafør byggjeforbodssona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar.

§ 5.1.2.3 I faresonene skal det ikkje etablerast nye tiltak som fører til lengre tids opphald av personar.

### **§ 5.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H560, H570)**

#### **§ 5.2.1 Bevaring naturmiljø (open bekk) - H560\_1 (§ 11-8 c)**

§ 5.2.1.1 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.

## § 5.2.2 **Bevaring kulturmiljø (steingard) - H570(§ 11-8 c)**

§ 5.2.2.1 Innanfor omsynssone H570 skal steingarden takast vare på.

## § 6 **Føresegnområde**

Føresegnområda kjem fram av plankartet.

### § 6.1 **Føresegnområde #1 – høgspenlinje**

§ 6.1.1 Høgspenlinje innanfor føresegnområde #1, skal leggjast i bakken. Planar for omlegging skal vera godkjent av leidningseigar før IG, jf. § 7.2.2.3.

### § 6.2 **Føresegnområde #2 – renovasjonanlegg BB2**

§ 6.2.1 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.

### § 6.3 **Føresegnområde #3 – Flaumveg**

§ 6.3.1 Flaumveg er synt i plankartet som føresegnområde #3. Flaumveg skal opparbeidast i tråd med omsyn og krav sett i VA-rammeplan Rev E datert 22.06.2022 , jf. § 3.8.1.

§ 6.3.2 Vegane o\_KV1 og nedre del av o\_KV2 har funksjon som flaumveg, og skal ha kantstein på begge sider av vegen, jf. VA-rammeplan.

## § 7 **Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)**

### § 7.1 **Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)**

§ 7.1.1.1 Før det kan gjevast rammeløyve skal det sendast inn ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

§ 7.1.1.2 Før det vert gjeve løyve til byggje- og anleggstiltak i område under marin grense (del av N/T-området og omkringliggjande samferdselsanlegg), skal det liggje føre geoteknisk rapport om grunnforhold og eventuelle avbøtande tiltak skal vera skildra. Kravet gjeld også ved mellombels bruk av området i byggje- og anleggsfasen.

§ 7.1.1.3 Før det kan gjevast rammeløyve for offentleg veg, vassforsyning, spillvatn og overvassanlegg, må det føreliggje dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Alver kommune, jf. §§ 3.8.1.2 og 3.8.4.3.

§ 7.1.1.4 Før det kan gjevast rammeløyve for bygging av infrastruktur til BF1 – BF6, BK og BB2, skal det sendast inn utomhusplan for felles leike- og utomhusareal f\_LEK1 - f\_LEK4 og f\_UTE1 - f\_UTE3 i samsvar med §§ 3.8.5 og 4.1.6.2 – 4.1.6.4. Planen skal godkjennast som ein del av rammeløyve for infrastruktur.



- § 7.1.1.5 Før det kan gjevast rammeløyve på dei enkelte byggjeområde / tomter, skal det leggjast ved utomhusplan for leike- og uteopphaldsareal for det aktuelle byggjeområde / tomt, i samsvar med § 3.8.5 og §§ 4.1.6.2-4.1.6.4. Planen skal godkjennast som ein del av rammeløyve for bustad/næring.
- § 7.1.1.6 Saman med søknad om rammeløyve, skal det redegjerast for energiløysingar og materialbruk, jf. § 3.7.
- § 7.1.1.7 Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak innafør planområdet, skal det sendast inn godkjend detaljplan for vatn, avlaup og overvasshandtering i samsvar med VA-rammeplan, jf. § 3.8.1.1.
- § 7.1.1.8 Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak innanfor planområdet, skal detaljert plan for teknisk infrastruktur (gang-/vegframføring og veglys) vera godkjent av vegavdelinga i kommunen. Prosjekteringsunderlaget, skal i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal og vertikalplan visa fyllings og skjeringsområde og murar, jf. § 3.8.4.

## **§ 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 igangsettingsløyve av byggearbeid for bustader i BF1-BF6, BK, BB1-BB2 og næringsbygg i N/T i planområdet, skal separat tilbod for gåande og syklende langs Fv. 5308 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, vere opparbeidd jf. vedteke reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003. Opparbeiding av infrastruktur innanfor planområdet, så som samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike – og uteopphaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.
- § 7.2.1.2 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bueiningar, skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vera dokumentert.

### **§ 7.2.2 Tiltak innanfor planområdet**

- § 7.2.2.1 Før det kan gjevast IG for byggje- og anleggstiltak for ny infrastruktur innanfor planområdet, må det liggja føre ein godkjent Ytre Miljøplan, inkl. plan for massehandtering, jf. §§ 3.8.2 og 3.8.3.1 - 3.8.3.2. Miljøplanen og massehandteringsplanen skal godkjennast av kommunen.
- § 7.2.2.2 Før det kan gjevast IG for nye bustader/bustadfelt og næringsbygg i planområdet, skal det liggje føre massehandteringsplan, jf. § 3.8.3.1. Massehandteringsplanen skal vere godkjent av kommunen.
- § 7.2.2.3 Før det kan gjevast IG for omlegging/ nedgraving av høgspenkabel/ luftlinje i føresegnområde #1, skal detaljplanar vere godkjent av leidnings-eigar, jf. § 6.1.1.





§ 7.2.2.4 Før det kan gjevast IG for oppføring av bustader i dei ulike byggjeområda, må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Byggjeområde	Krav til ferdigstilte tiltak:
BF1 – BF6 og BK	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Veg o_KV1 med tilhøyrande fortau o_FO2, o_FO3, o_FO4 og o_FO8 må vere ferdig bygd.</li><li>b) Fortau o_FO1 må vere etablert.</li><li>c) Køyreveg o_KV2 med tilhøyrande fortau o_FO5 - o_FO7 og vegane f_V1 – f_V3 må vere ferdig bygd.</li><li>d) Trasé for høgspenlinje i føresegnområde #1, må vere lagt i kabel i bakken i samsvar med godkjent detaljplan, jf. §§ 6.1.1 og 7.2.2.3.</li><li>e) Sti til Storeknappen må vere kopla til blågrøntstruktur (f_BG1) og interne vegar i planområdet.</li><li>f) Renovasjonsanlegg f_RA2 skal vere ferdig bygd.</li><li>g) Leikeplassane f_LEK1 – f_LEK4 skal vere ferdig planert.</li></ul>
BB1	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Veg o_KV1 med tilhøyrande fortau o_FO2, o_FO3, o_FO4 og o_FO8 må vere ferdig bygd.</li><li>b) Fortau o_FO1 må vere etablert.</li></ul>
BB2	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Veg o_KV1 med tilhøyrande fortau o_FO2, o_FO3, o_FO4 og o_FO8 må vere ferdig bygd.</li><li>b) Fortau o_FO1 må vere etablert.</li><li>c) Køyreveg o_KV2 med tilhøyrande fortau o_FO5 - o_FO7 og vegane f_V1 – f_V3 må vere ferdig bygd.</li><li>d) Trasé for høgspenlinje i føresegnområde #1, må vere lagt i kabel i bakken i samsvar med godkjent detaljplan, jf. §§ 6.1.1 og 7.2.2.3.</li><li>e) Sti til Storeknappen må vere kopla til blågrøntstruktur (f_BG1) og interne vegar i planområdet.</li></ul>



	f) Renovasjonsanlegg f_RA2 skal vere ferdig bygd. Unntak gjeld dersom BB2 byggjer eige renovasjonsanlegg i føresegnområde #2. g) Leikeplass f_LEK4 skal vere ferdig planert.
--	---

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

§ 7.3.1 Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar i dei ulike byggjeområda, må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Byggjeområde	Krav til ferdigstilte tiltak:
§ 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 • BF1-BF6, BK	a) Felles leikeplass f_LEK4 skal vere ferdig tilrettelagt som nærleikeplass med leikeapparat og møblar, når alle bustadene i BF1 – BF6 og BK er bygd.
§ 7.3.1.6 • BB1	a) Felles uteopphaldsareal med sandleikeplass innanfor f_UTE3 og BB1 skal vere ferdig tilrettelagt med leikeapparat og møblar. b) Felles nærleikeplass i f_LEK4 skal vere ferdig tilrettelagt med leikeapparat og møblar. c) Kanal for overvatn og flaumveg i f_BG2 skal vere etablert. d) Renovasjonsanlegg f_RA1 skal vere etablert. e) Veg f_V4 skal vere etablert.



§ 7.3.1.7 • BB2	a) Felles uteopphaldsareal med sandleikeplass innanfor f_UTE2 og BB2 skal vere ferdig tilrettelagt med leikeapparat og møblar. b) Felles nærleikeplass i f_LEK4 skal vere ferdig tilrettelagt med leikeapparat og møblar. c) Renovasjonsanlegg f_RA2 eller renovasjonsanlegg i føresegnområde #2, skal vere etablert, jf. § 6.2.1.
§ 7.3.1.8 • N/T	a) Fortau o_FO8 og del av veg o_KV1 og fortau o_FO2, frå kryss med Fossekarvegen og forbi kryss med KV3 (langs o_FO8), må vere ferdig opparbeidd. b) Veg KV3 med fortau FO9 må vere ferdig opparbeidd. c) 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 gjevne 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 ferdiggattest eller midlertidig bruksløyve for bueiningar, skal VA-anlegg vera opparbeid og godkjent.

§ 7.3.5 Det skal liggje føre sluttdokumentasjon som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune VA forvaltning.

§ 7.3.6 Offentleg VA-anlegget skal etter godkjent sluttdokumentasjon 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 sløkkjevathn er etablert.

## § 8 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

Formål med prefiks o\_ er offentlege formål.

Formål med prefiks f\_ er felles private areal for byggjeområde oppgjeve i tabell under.

Formål:	Felles for:
<b>Leike- og uteopphaldsareal</b>	
f_LEK1	BF1 – BF6, BK og BB2
f_LEK2	BF1 – BF6, BK og BB2
f_LEK3	BF1 – BF6, BK og BB2
f_LEK4	BF1 – BF6, BK, BB1 og BB2
f_UTE1	BF1 – BF6, BK og BB2
f_UTE2	BB2
f_UTE3	BB1



<b>Samferdselsanlegg</b>	
<i>f_V1 med tilstøytande annan veggrunn</i>	BK
<i>f_V2 med tilstøytande annan veggrunn</i>	Tomtene 13 (BF4), 14 (BF5) og 16 (BF6)
<i>f_V3 med tilstøytande annan veggrunn</i>	Tomtene 10 (BF4), 11 (BF5) og 12 (BF6)
<i>f_V4 med tilstøytande annan veggrunn</i>	BB1
<i>f_V5 med tilstøytande annan veggrunn</i>	gnr/bnr 324/7, 324/56, 324/57, 324/71 og 324/135 utanfor planområdet, samt eventuelle framtidige fradelte eigedomar frå desse.
<i>f_GG med tilstøytande annan veggrunn</i>	BF1 – BF6, BK og BB2
<b>Renovasjonsanlegg</b>	
<i>f_RA1</i>	BB1
<i>f_RA2</i>	BF1 – BF6, BK og BB2. BB2 kan alternativt ha eige renovasjonsanlegg i #2.

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

VA-rammeplan sist datert 22.06.2022, REV. E frå Haugen VVA.

## § 10 Dokument som er retningsgjevande gjennom henvisning i føresegna

Illustrasjonsplan datert 18.11.2023.