



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Søndre Urhaug, 1260 2019 000 100
gnr 445 bnr 6 m.fl

(jf plan- og bygningslova § 12-7)
Dato: 07.02.2024

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk, Radøy kommune	049/2019	18.09.2019	1. gongs handsaming, pbl. § 12-11	18/2753
Utval for areal, plan og miljø	PS 44/24	17.04.2024	2. gongs handsaming, pbl. § 12-12	23/10169
Kommunestyret, Alver	PS 37/24	02.05.2024	2. gongs handsaming, pbl. § 12-12	23/10169





§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 04.01.2024.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Frittliggjande småhusbebyggelse
 - b) Konsentrert småhusbebyggelse
 - c) Uthus, Naust, Badehus
 - d) Øvrig kommunalteknisk anlegg
 - e) Leikeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Veg
 - b) Anna veggrunn – grøntareal
 - c) Parkering

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

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Frisiktsone
 - b) Kulturmiljø

§ 2 Siktemålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å utarbeida ein detaljplan for å leggje til rette for ei utbygging av bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal. Planarbeidet skal fremje varierte bustader som er tilpassa området rundt.



§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

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

- a) Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.
- b) Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevande.
- c) Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast med stadeigen vegetasjon for å dempe fjernverknaden av muren.

§ 3.2 Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)

- a) Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal i hovudsak ikkje reknast inn i uteopphaldsareal, med mindre det ligg føre særleg grunngeving basert på lokale kvalitetar t.d. akebakke.
- b) Areal skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dBA), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare. Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og skjermast mot herskande vindretning.

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

- a) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- b) Gangvegar skal i hovudsak vere 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.
- c) Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma med prinsipp for universell utforming. Minimum eitt av leikeapparata på BLK1 skal utformast slik at det kan nyttast på ein likestilt måte så langt som rår.

§ 3.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet
- b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

§ 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

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



§ 3.6 Støy (§ 12-7 nr. 2)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal følgjast i bygge- og anleggsfasen.

§ 3.7 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.7.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **10.12.2021 (rev. B)** leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einiskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.

§ 3.7.2 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 rekkefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.2 a).

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

For alle nye bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan i målestokk 1:200 og skal minimum visa: Reguleringsgrensar, eksisterande og planlagt terreng, felles eller privat hentestad for renovasjon, stiar/gangvegar mellom felta, fellesareal og leikeareal, inkl evt støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støytiltak.

§ 4 Føresegn til arealformål

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

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

- a) Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- b) På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustader.
- c) Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. einebustadeining og minimum 100 m² MUA pr. bustadeining i tomannsbustad.
- d) Dersom ein opprette ei sekundærleilighet (utleigedel) skal ein i tillegg ha 50m² MUA for denne eininga.



- e) Maksimal gesimshøgd er satt til 6,5 meter og maks mønehøgd er satt til maks 8,5 meter. Bustadene skal ha maks takvinkel 25 grader. BFS-2 og BFS-4 skal ha einskapleg arkitektur.
- f) I område for frittliggjande bustader (BFS), skal det opparbeidast 2 bilparkeringsplassar per eining.
- g) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- h) Ved bygging av einebustad er det tillate å etablere ein utleigedel på inntil 60m²
- i) Det er tillate å oppføre carport eller garasje på inntil 50 m² BYA/BRA. Garasje eller carport kan førast opp utanfor byggegrensa som er vist i plankartet, inntil 1 meter frå nabogrense.

§ 4.1.2 Bustader – konsentrerte (BKS1) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) På areala kan det i hovudsak etablerast rekkehus/lavblokk.
- c) Rekkehus/lavblokk skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 5 m² per bueining.
- d) Største mønehøgd er 8,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgd er satt til maks 7,0 meter. Naudsynt terrengetilpassing skal vere førande for endeleg utforming.
- e) I område for konsentrerte bustader (BKS), skal det opparbeidast 1,5 bilparkeringsplassar per eining. Det skal og leggest opp til sykkelparkering på 2 sykklar per eining.

§ 4.1.3 Uthus, naust og badehus, U/N/B 01 (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- a) U/N/B 01 er eksisterande naustbebyggelse.
- b) Naustbebyggelsen ligg innanfor Mangersvågen kulturmiljø i verneklasse A og er meldepliktig etter kulturminnelova §25. Alle tiltak på nausta må følgje retningslinjer i Kulturminneplan for Radøy 2017 – 2027.

§ 4.1.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering.
- b) Renovasjonsanlegget f_BKT skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst og snumogleigheitar til område.
- c) Faste konstruksjonar til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinje eller langs veg.



§ 4.1.5 Leikeplass (BLK) (§ 12-7 nr. 4)

- a) f_BLK skal nyttast til leik og opparbeidast med min. 3 leikeapparat og sittebenkar med bord.
- b) Leikeplassen skal ha universelt utforma tilkomst og minimum 1 av leikeapparata skal kunne nyttast på ein likestilt måte så langt som rår.
- c) Leikeplassen skal ha ei tiltalande utforming og utomhusplan for BLK1 skal godkjennast av kommunen før tillatelse til igangsetjing for BKS1.
- d) Leikeplassen skal sikrast på forsvarleg måte i henhold til gjeldande teknisk forskrift.

§ 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)

Løysingar for veg- og gateutforming i den til ein kvar tid gjeldande handbok N100 og N200 skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, fortau og teknisk infrastruktur. Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein til i kvar tid gjeldande handbok R700.

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

- a) Vegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar innafor planområdet.
- c) Parkering er kunn tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- d) Skal asfalterast.

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

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.
- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- d) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg.

§ 4.2.4 Avkøyrseleiar (§ 12-7 nr. 1)

Avkøyrseleiar gitt i plankartet er retningsleiande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.



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

- a) F-SPA1 er felles parkeringsplass for BKS1. Det skal opparbeidast minimum 10 p-plassar innanfor føremålet. Minimum 1 p-plass skal vera tilpassa rørslehemma.
- b) Parkeringsplass skal planerast og asfalterast.
- c) På BFS 1, 2, 3, 4 og 5 skal parkering løysast på eige tomt.

§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Fellesføresegner for grønstrukturane GN1 og GT1 (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda er opne for almen rekreasjon.
- b) Opparbeiding av stiar/gangvegar og etableringa av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.
- c) Tiltak som er til hinder for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate.
- d) Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.
- e) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.
- f) Stiar skal vera min 1,5m bred, ha fast dekke med grus eller treverk, vera tilpassa terreng og ikkje til hinder for naturlege vassvegar.

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

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

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

- a) Frisiktsonene kjem frem 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.

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

§ 5.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570 (§ 11-8 c)

Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar eksisterande naustbebyggelse. Innanfor dette område er det ikkje tillate å rive, endre, eller byggje om utan særskilt tillatelse. Alle tiltak knytt til nausta må skje i tråd med gjeldande Kulturminneplan for Radøy 2017-2027, samt gjeldande kommunedelplan for Radøy. Naustet innanfor området er meldepliktig etter kulturminnelova §25.

§ 6 Rekkfølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) Av BKS1 skal det ligga føre ein godkjend utomhusplan for BLK_1.
- b) Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det føreligg godkjend gjennomføringsavtale med vegeigar for opparbeiding av kryss mellom



kommunalveg og fylkesveg. Tekniske vegteikningar skal godkjennast av vegeigar.

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

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- b) Avkøyrsele mellom vegen f_SV1 og kommunal veg skal vere ferdig opparbeidd før et kan gjevast IG for nye bustader innafor BKS-1 og BFS-2. Innafor regulerte siktsoner ved avkøyrsla skal det sikrast tilfredsstillande sikt i samsvar med krava i § 5.1.1 b.
- c) Det skal utarbeidast ein plan for handtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsetjingsløyve vert gjeve.
- d) Før det kan gjevast IG til grunnarbeid eller oppføring av bygg innafor BKS-1 og BFS-2 må eksisterande avkøyrsele frå f_SV1 til BFS-5 stengast, som vist i plankartet. Ved stenging av eksisterande avkøyrsele skal frisisiktsonen for f_SV1 ryddast – mellom anna må portsøyle og hekk fjernast. Det skal opparbeidast ny avkøyrsele frå f_SV1 til BFS-5. Foreslått lokalisering for ny avkøyrsele er vist i plankartet med avkøyrselepile. Éin av lokaliseringane, enten alternativ 1 eller 2, skal veljast. Illustrasjonsplan 103718230A10 er retningsgivande for utforming av ny avkøyrsele.

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

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- b) Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til nye bustader i planområdet skal delar av vegareala regulert i reguleringsplanen for Urhaug Bustadområde, plan-id: 1260 2016 000 700 vere ferdig opparbeidd. Rekkefølgekravet omfattar opparbeiding av o_SV1 (strekket frå fylkesvegen t.o.m. avkøyrsele til f_SV9), samt o_SGS1 og o_SGS2 og krysset mot fylkesvegen.
- c) For BKS1 må leikeplass BLK_1 væra ferdig opparbeidd i tråd med godkjend utomhusplan.
- d) Skal det liggje føre sluttdokumentasjon i henhold til VA-norm, som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune si avdeling for samferdsle, veg, vatn og avlaup.
- e) Skal VA-anlegget etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaringar utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.