

R planID

4631-12602017000700

arkivID

Ordfører



ALVER

K O M M U N E

Reguleringsplan

Detaljregulering

Toska fritidssenter, gnr 443, bnr 9 m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 28.02.2021

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU					
UDU					
Kommunestyre					

1 Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å konsentrere utbygginga av utleigehytter, naust og flytebrygger til eitt område og ei vik. Hyttene skal vere små og enkle og tilpassa utleige. Planen regulerer storleiken på småbåthamna i tråd med utbygd utstrekning.

2 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

2.1 Offentleg tilgjenge

Det skal vere fri ferdsel for ålmenta i heile området. Flytebryggene/båtplassane kan sikrast mot uvedkommande, men kaier og brygger langs land skal ha fri ferdsel for ålmenta.

2.2 Terrenghandsaming (pbl § 12-7 nr 1)

- a) Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg grad.
- b) Det er ikkje tillate å etablere vegetasjon som ikkje er stadeigen. Det vert ikkje tillate å etablere uønskte framande artar.
- c) Skjering og fylling skal sluttførast på ein tiltalande måte. Tiltaka i planområdet skal etter anleggsarbeid ferdigstillast med vekt på god overgang til eksisterande naturområde. Sår i landskapet skal revegeterast.

2.3 Estetikk (pbl § 12-7 nr 1)

- a) Bygg i planområdet skal ha einskapleg utforming med moderne formspråk. Gapahuk, grillhytte og liknande mindre tiltak i GF2 og GB kan utformast fritt i høve andre bygg i planen.
- b) Bygg skal byggast i naturlege material og ha fargeval som innordnar seg omgivnadane.
- c) Terrengmurar skal byggast med naturstein.

2.4 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr 2 og pbl § 1-8)

- a) Byggegrenser er vist i plankartet.
- b) Byggegrense mot sjø følger byggegrense vist i plankartet.
- c) Golvhøgda i 1.etasje skal ligge høgare enn 2,5 moh. Tiltak som kan tole tidvise overfløymingar (kai, bryggjer, gangareal osv.) kan byggast lågare enn dette dersom konstruksjon og oppføring toler klimabelastinga.

2.5 VA-rammeplan (§12-7 nr.12)

Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av VA-etaten i kommunen og skal minimum vise følgjande:

- Tilknytting til VA-system for alle byggeformål
- Løysingar for tilstrekkeleg brannvasskapasitet
- Løysing for tilstrekkeleg reinsing av avløpsvatn
- Løysing for handtering av overvann

2.6 Parkering (§12-7 nr.7)

- a) For utleige fritidsbustader skal det etablerast 1 parkeringsplass for bil per eining.
- b) For båtplassar som ikkje er disponert av fritidsbygg innanfor planområdet, skal det etablerast 0,3 parkeringsplass for bil per båtplass og 0,1 sykkelparkingsplass per båtplass.
- c) 1 av parkeringsplassane skal opparbeidast for røslhemma.

2.7 Tilgjenge (§12-7 nr.4)

Minimum 10% av utleiehyttene og minst éi eining skal oppfylle krava til universell tilgjenge. Dei andre einingane har ikkje krav til universell tilgjenge. Felles friområde f_GF4 skal vere universelt utforma.

2.8 Eigartilhøve

Planen tek stilling til følgjande eigartilhøve:

Offentleg: Toskavegen o_SV1 og turparkeringsplassen o_SPP1.

Felles for planområdet: tilkomstveg f_SV2, parkeringsplassane f_SPP2 og 3, kaiområdet f_VKA og renovasjonsområdet f_BRE.

Anna eigarform: byggeområda BUH1-3 og BAA, sjøområda VS, VN og VB, friområda GF1-4, badeområdet GB, landbruksområda LJO og L

3 Føresegner til arealformål (§ 12-5)

3.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

3.1.1 Utleiehyttar (BUH)

- Utleiehyttane kan ha ei grunnflate på inntil 50m² BRA.
- Maksimal byggehøgde er 7m.
- Hyttane skal leggast til rette for utleige.
- Maks tal på einingar utleiehytter og bygd areal per felt er avgrensa etter tabellen under.

Feltnamn	Einingar	BYA
BUH1	2	30%
BUH2	1	30%
BUH3	2	50%

- Det kan opparbeidast privat uteopphaldsareal på maksimum 6m² som altan eller svalgang og som del av bygget. Det er ikkje tillate med privat uteopphaldsareal på bakken.
- Det er ikkje tillate med inngjerding av uteareal med gjerde, mur, hekk eller liknande. Inngangsparti eller svbalgang i tilknytning til hytta på mindre enn 6m² kan inngjerast.
- Det er ikkje tillate med frittstående bodar. Lagerplass skal løysast i BAA
- Utleiehyttene skal plasserast 2,5m over 0-vasstand (NN2000).
- Utleiehyttene skal byggast på pålar og terrenginngrep skal minimerast.
- Det kan etablerast sykkelparkeringsplassar innanfor formålet.

3.1.2 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

- Det kan førast opp felles sjøbod med innvendig oppdeling av 1. etasje med bodareal til utleiehyttene og båtplassane.
1. etasje i sjøboden skal nyttast til oppbevaring av småbåtar, reiskapar og utstyr.
- I andre etasje kan det byggast 1 fritidsbustadseining for utleige på inntil 90m² BRA.
- Maksimal byggehøgde er 7m
- Maksimalt bygd areal (BYA) er 100%.
- Det er ikkje tillate med inngjerding av uteareal med gjerde, mur, hekk eller liknande.
- Det vert i sjøboden tillate oppsett av toalett for småbåthamn og badeplass. Toalettet skal ha tilkomst frå utsida.

- h) Sjøboden skal plasserast 2,5m over 0-vasstand (NN2000) eller utførast slik at 1. etasje toler overflauming.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (SV)

- a) Vegar skal opparbeidast med breidder angitt i plankartet
- b) o_SV1 er offentleg køyreveg.
- c) f_SV2 er felles køyreveg for fritidsbusetnad (BUH1-BUH3) og VS, samt landbrukseigedomane gnr 443, bnr 2, 5, 9 og 22.

3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (SVF)

SVG er område for grøfter, fyllingar og skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering knytt til veg.

3.2.3 Parkeringsplassar (SPP)

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

- a) o_SPP1 er offentleg parkering.
- b) f_SPP2-3 er felles parkering for BUH1-3, BAA og VS.
- c) Det er tillate å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i f_SPP2

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

- a) Friområda er for fritidsbustadene og allmenta.
- b) Mindre tiltak som fremjar allmenn bruk av friområda, t.d. benker og enkle stiar og klopper, er tillate.
- c) f_GF4 skal opparbeidast med hardt dekke og universell utforming, og kan nyttast til felles opphalds- og bruksareal for brukarar av utleigehyttene.

3.3.2 Badeplass/-område (GB)

- a) Badeplassen skal vere tilgjengeleg for allmenta.
- b) Det er tillate å etablere feste for badebryggje, badetrapp og stupebrett i området

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

Føresegna til kommuneplanen sin arealdel gjeld. Lovleg bruk av areala skal vidareførast.

3.4.2 Jordbruk (LJO)

Det vert tillate drenering, nydyrking og tilføring av landbruksjord.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Småbåthamn (VS)

- a) Det kan etablerast småbåthamn i formålet.
- b) Maks tal båtplassar er 49 båtar.
- c) Det vert tillate mudring for å sikre naudsynt djupne.
- d) Det skal leggest til rette for enkel tilkomst til sjø for kajakk og kano.

3.5.2 Naturområde (VN)

Installasjonar knytt til oppankring av flytebryggeanlegg frå VS er tillate innanfor naturområde. Det er ikkje tillate med andre tiltak i området.

3.5.3 Badeområde (VB)

Det vert tillate etablering av badebrygge, badestige og stupebrett.

3.5.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)

- a) Det er tillate med etablering av kai, kaifront og brygge.
- b) Det er tillate med opptrekkсанlegg for båt og oppføring av kran/vinsj for båtøpptrekk på kaien. Båtøpptrekket skal ha ei breidde på minimum 3 meter.
- c) Det kan etablerast sykkelparkeringsplassar innanfor formålet.
- d) Kaien skal ligge 2 meter over normalvasstand.
- e) Det er tillate med fellestiltak for småbåthamna som ikkje krev løyve etter pbl §20-1.
- f) Det er ikkje tillate med vinteropplag på kaien.
- g) Det er ikkje tillate med aktivitet som forureinar omgjevnadene. Det gjeld t.d. vedlikehald av båtar og utstyr (maling, botnsmøring, oljeprodukt, blybatteri, o.l.)
- h) Kai/brygge langs land skal avsluttast mot terreng i søraust (framfor og søraust for BUH3) slik at gange vidare ut i terrenget i GF1 er godt tilrettelagt.

4 Føresegner til føresegnområde (§ 12-7)

4.1 Føresegner til føresegnområde (område #1-2)

- a) I GF2 er det innanfor føresegnområde #1 tillate etablering av friluftsfremmande element som permanent teltplass, grillplass, grillhytte og gapahuk.
- b) I GB er det innanfor føresegnområde #2 er mindre tiltak som fremjar friluftsførmålet som til dømes benkar, bord, bålplass, grill, teltplass med meir tillate.

5 Rekkefølgekav (§ 12-7 nr.10)

5.1 Før rammeløyve i BUH1-3 og BAA

- a) Før rammeløyve for tiltak etter pbl 20-1 i planområdet kan bli gitt, skal det liggje føre Tiltaksplan for uønskte framande artar i byggeområde, kaiområde og parkeringsplass.
- b) Før rammeløyve for tiltak etter pbl 20-1 som inneberer endring av massar i planområdet kan bli gitt, skal det liggje føre Plan for handsaming av massar.
- c) Før rammeløyve for til bygningar i området kan bli gitt, skal det liggje føre godkjent VA-rammeplan for heile planområdet.
- d) Før rammeløyve for til bygningar i området kan bli gitt, skal arkeologisk undersøking av heile planområdet vere utført og byggeformåla vere klarert for bygging av kulturminnemynde.

5.2 Før bygg vert teken i bruk i BUH1-3 og BAA

- a) Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt, skal tilkomstveg og parkeringsplass som skal tene det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.
- b) Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt, skal VA-løysingar i tråd med VA rammeplanen som skal tene det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.
- c) Før ferdigattest/mellombels bruksløyve til bygningar i området kan bli gitt, skal det vere etablert renovasjonsplass.