



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Reguleringsplan for Snekkevika,

Gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

Føresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID





§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1500, datert 24.11.2021.
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Fritidsbustad
 - b) Avlaupsanlegg
 - c) Øvrig kommunalteknisk anlegg
 - d) Uthus/naust/badehus
 - e) Andre særskilt angitte bygningar og anlegg

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

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

4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5 nr. 5)
 - a) Landbruksføremål

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 5)
 - a) Småbåthamn
 - b) Naturområde i sjø og vassdrag
 - c) Friluftsområde

6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Faresone - høgspent
 - b) Sikringsone – frisikt
 - c) Omsynssone – bevaring av naturmiljø
 - d) Omsynssone – bevaring av kulturmiljø
 - e) Bandlegging etter Lov om kulturminne

§ 2 Siktemålet med planen

Planen tek sikte på å leggje til rette for ei fortetting av område som er sett av til friluftsføremål i Radøy KDP. Planen legg opp til eit heilskapleg hyttefelt med gode kvalitetar, og med fokus på hytte- og båtliv.



§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

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

- a) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- b) 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)

- a) Ved opparbeiding av tiltak i fellesområde skal trinnfrie løysingar vurderast først.

§ 3.3 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.

§ 3.4 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2 og 6)

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

§ 3.5 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

- a) Hushaldningsavfall frå fritidsbustader skal handsamast i samsvar med kommunen sine krav og retningsliner. Felles konteinrarar kan stå utanfor planområdet.

§ 3.5 Miljøtiltak (§ 12-7 nr. 3 og 4)

- a) Alle tiltak i sjø skal vurderast opp mot Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke.
- b) Ved utfylling i sjø skal det nyttast siltduk for å hindre partikkelforureining.
- c) Utfylling i sjø innan planområdet bør ikkje føregå i perioden 1. februar til 30. juni grunna gyteperiode for torsk.
- d) Forureining av Kjesettjørna via tilrenning skal hindrast. Vatn frå anleggsområde skal førast vekk frå Kjesettjørna medan anleggsarbeid pågår.
- e) For å forhindre avrenning frå utfyllingsmassar og deponi i anleggsfasen, skal det etablerast tilstrekkeleg dimensjonerte avskjeringsgrøftar, sedimenteringsbasseng og siltgardiner.
- f) Bruk av vegsalt på veger og parkeringsplassar skal minimerast.

§ 3.6 Utfyllande planar/dokumentasjon

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

For alle nye fritidsbustader innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **20.11.2021** leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin.



- c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- d) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- e) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.
- f) Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn skal vera ein del av VA-rammeplanen.

§ 3.6.2 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 berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.
- c) Generelt bør massar frå området handterast på staden. For å hindre spreiding av framande artar bør massar som skal deponerast køyrast til eige deponi for framande artar.

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.2 a).

§ 4 Føresegn til arealformål

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

§ 4.1.1 Fritidsbusetnad (BFR) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Det kan etablerast fritidsbustader innanfor føremålet.
- b) Det er tillate å oppføre ein fritidsbustad per tomt. Fritidsbustad, uthus, anneks og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) på inntil 150 kvm og bebyggd areal (BYA) på inntil 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering.
- c) Det skal ikkje etablerast parkeringsplass på fritidsbustadtomtane.
- d) Det kan førast opp anneks eller uthus med maksimal storleik på inntil 20 kvm.
- e) Maksimal byggehøgde er 7 meter. Høgda vert målt frå lågaste terrengpunkt under bygget.
- f) Anneks, uthus, bod, støttemur, terrassar og andre mindre tiltak kan plasserast utanfor byggegrense, men innafor formålsgrense.
- g) Anneks, uthus og liknande bør i hovudsak ha same utforming, dvs. takform og takvinkel, som fritidsbustadane.
- h) Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming av fritidsbustadane.

§ 4.1.2 Avlaupsanlegg (BAV) (§ 12-7 nr. 1, 3 og 4)

- a) Innafor f_BAV skal det etablerast kompakt biologisk reinseanlegg med både slamsikringskum og etterpolering.
- b) Anlegget skal sette krava i § 13-7 i forureiningsforskrifta, for utslepp i følsamt område.

§ 4.1.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Arealet skal nyttast til avfallshandtering.



- b) Renovasjonsanlegget skal planerast, og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snumoglegheiter til område.
- c) Faste konstruksjonar, som til dømes busshus m.m., kan ikkje plasserast innafør siktlinje eller langs veg.

§ 4.1.3 Uthus/naust/badehus (BUN) (§ 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- a) BUN1 er regulering av eksisterande naust. Innafor føremålet er det tillate med totalt 7 naust. Nausta kan førast opp med BRA på inntil 100 kvm. Nausta skal ha saltak med ein takvinkel på 30 grader. Takvindaug, altan, utkraging, terrassar ol. er ikkje tillate. Mønehøgda for nausta er maks 8 meter frå lågaste planerte terreng under bygget.
- b) f_BUN2 og f_BUN3 er felles område for fritidsbustadane i BFR1-5. Innafor områda skal det oppførast felles sjøbuer. Sjøbuene kan førast opp med BRA på inntil 90 kvm. Sjøbuene skal ha pulttak. Gesimshøgde for sjøbueene er maks 3 meter frå planert terreng under bygget.
- c) Område BUN4 er regulering av eksisterande naust. Det kan i tillegg til eksisterande naust settast opp eit naust. Innafor feltet gjeld kommuneplanen sine føresegner for utforming av naust.
- d) F_BUN5 er felles område for fritidsbustadane i BFR1-5. Innafor f_BUN5 kan det etablerast eit naust. Naustet skal etablerast i same stil som eksisterande naust i BUN1. Naustet kan førast opp med ein storleik på inntil 100 kvm. Naustet skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Takvindaug, altan, utkraging, terrassar ol. er ikkje tillate. Mønehøgde er maks 8 meter frå lågaste planerte terreng under bygget.
- e) Områda kan nyttast til båttopptrekk, båttopplag og andre funksjonar knytt til naustområde. Utvendig lagring skal ordnast slik at den verkar minst mogleg skjemmaende og skal ha samanheng med bruken av området som naustområde.
- f) Naust og sjøbuer er uthus som skal nyttast til oppbevaring og kan ikkje nyttast til varig opphald.
- g) Innafor føremålet kan det også etablerast kaifront mot sjø. Flytebrygger kan festast i kai.
- h) Den delen av kaianlegget som kjem ut i sjøen skal fundamenterast på pålar.
- i) Byggjegrænse mot sjø er samanfallede med formålsgrensa.

§ 4.1.4 Anna særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BAS) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) f_BAS1 og o_BAS2 skal nyttast til gangveg i tre.
- b) Gangveg f_BAS1 kan enten etablerast i terrenget, eller boltast i fjellet/underliggende terreng.
- c) Gangveg o_BAS2 kan boltast i fjellet/underliggende terreng.

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

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

- a) o_SV1 og o_SV8 er regulering av eksisterande offentleg veg.
- b) SV2 og SV3 er regulering av eksisterande tilkomstveg til Snekkevika.
- c) f_SV4-7 er nye tilkomstvegar til hyttfeltet.
- d) Tilkomstvegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk plan. Teknisk plan er datert 25.10.2021. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- e) Offentlege vegar skal asfalterast.



- f) SV2, SV3 og f_SV3-5 skal grusast.
- g) Under vegen f_SV7 skal det etablerast tilstrekkeleg med kulvertar/rør for å ivareta tilstrøyming og avrenning frå myrområde.

§ 4.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (SVG) (§ 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 med stadeigen vegetasjon.
- 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.

§ 4.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (SGG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) f_SGG er gangveg ned til sjøbu i BUN3 og naustområde BUN4.
- b) Gangvegen skal grusast.

§ 4.2.4 Parkering (SPA) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- c) f_SPA1, f_SPA 2 og f_SPA3 er felles parkeringsplassar for fritidsbustadane i området.
- d) Det skal opparbeidast 35 parkeringsplassar innanfor føremål f_SPA1. Min 2 p-plassar skal vere utforma for rørslehemma.
- e) Det skal opparbeidast 9 parkeringsplassar innafor føremål f_SPA2.
- f) Det skal opparbeidast 8 parkeringsplassar innafor føremål f_SPA3.
- g) Innafor f_SPA1 skal det settast av 10 parkeringsplassar som kan nyttast av allmenta, til friluftsføremål. Desse skal markast til dette formålet.
- h) f_SPA4 er felles parkeringsplass for allmenta. Føremålet er parkeringsplass for friområde GF1, og vert regulert i samsvar med eksisterande situasjon.

§ 4.3 Grønstruktur (pbl 12-5 nr. 3)

§ 4.3.2 Friområde (GF) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Friområda er sett av til felles friluftsområde for allmenta.
- b) Opparbeiding av stiar/gangvegar og etablering av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.
- c) Tiltak som hindrar for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate.
- d) Ved utforming av skjøtseltiltak er det ikkje tillate med flatehogst.
- e) Friområde o_GF1 omfattar badevika i Snekkevika. Innafor o_GF1 er følgande tiltak tillate:
 - i. Gråsteinsmuring i strandsona
 - ii. Handikaprampe/støyppt rampe i sjø, badebrygge med universell tilkomst og padleanlegg
 - iii. Padlehuk/lita overnattingshytte/bu for padling
 - iv. Restaurering av badestranda
 - v. Mindre tiltak som kanostativ o.l.
- f) Innafor friområde GF2 skal eksisterande tursti til Haugstad ivaretakast. Stien skal merkast med skilt.

§ 4.3.1 Turveg (GT) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Innafor føremålet kan det etablerast turveg med inntil 3 meters breidde. Turvegen skal opparbeidast med utforming i samsvar med plankartet.



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

§ 4.4.1 Landbruksføremål (LL) (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)

- a) I områda sett av til landbruksføremål er det tillat med tiltak og drift knytt til landbruk.
- b) Det er berre tillate å oppføre bygningar og anlegg i samband med primærnæringa.

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)

§ 4.5.1 Småbåthamn (VS) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Innanfor føremålet er det høve til å etablere flytebyggjer for småbåtar med forankring på havbotn, samt bølgebrytar.
- b) VS1 er regulert i samsvar med eksisterande situasjon. Innafor føremålet kan det etablerast flytebyggje med totalt 24 oppstillingsplassar for småbåtar.
- c) Innafor VS1 skal det etablerast ny flytebrygge i tilknytning til nytt naust i BUN5. Denne flytebrygga skal vere universelt utforma.
- d) f_VS2 og f_VS3 er felles småbåthamn for fritidsbustadane i BFR1-3. Det kan etablerast flytebrygge med 12 oppstillingsplassar innafor f_VS2 og 12 oppstillingsplassar innafor f_VS3.

§ 4.5.2 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV) (§ 12-7 nr. 1, og 4)

- a) I naturområde i sjø og vassdrag kan det ikkje etablerast tiltak.
- b) Tradisjonelt fiske og naturvern er sidestilt innafor området.

§ 4.5.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- c) Området o_VFV er felles for allmenta. Allmenn bruk og friluftsliv har prioritet i området.
- d) I friluftsområde i sjø kan det ikkje etablerast tiltak. Unntak gjeld for universelt utforma badeplass/badebrygge og tilsvarande allmenntilgjengelege tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsoneverdiene. Gråsteinmuring i strandsona er også tillat.

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

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 5.1.1 Faresone – høgspenn – H370 (§ 11-8 a)

- a) Faresona kjem fram av plankartet.
- b) Det kan ikkje førast opp bygning for varig opphald, bygning for husdyr eller leike- og uteopphaldsareal innafor sona.

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

- a) Frisiktsonene kjem fram av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

§ 5.2 Soner med angitte særlege omsyn (§ 11-8 c)

§ 5.2.1 Bevaring av naturmiljø – H560 (§ 11-8 c)

- a) Det skal takast særleg omsyn til naturmangfaldet innafor sona. Nye tiltak kan ikkje tillatast når dei kan kome i konflikt med naturmangfald av regional eller nasjonal verdi.



- b) Ved utforming av skjøtseltiltak er det ikkje tillate med flatehogst.

§ 5.2.2 Bevaring av kulturmiljø – H570 (§ 11-8 c)

- a) I omsynssona ligg det kulturminne som er freda og bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- b) Alle terrengingrep innafør sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde.

§ 5.3 Bandleggingszone (§ 11-8 d)

§ 5.3.1 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730) (§ 11-8 d)

- a) Omsynssone H730 omfattar automatisk freda kulturminne frå steinalderen. Areala er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje.

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

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) Tiltak som bygging, graving eller liknande, som kan påverke tryggleik eller framkomelegheit i sjøområdet krav løyve frå Bergen og Omland Havnevesen. Aktuelle tiltak skal søkjast om i god tid før iverksetting.

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

- b) For alle nye fritidsbustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- c) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.

§ 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) Følgande skal ferdigstillast før det kan gjevast bruksløyve til fritidsbustader i følgande felt:
- f_SV4 og f_SV5, f_SPA1 og f_SPA2 – Felt BFR1 og BFR2
 - f_SV4 og f_SV6, f_SPA1 – Felt BFR3
 - f_SV4 og f_SV7, f_SPA1 og f_SPA3 – Felt BFR4 og BFR5
 - Avkøyrsløse til fylkesveg o_SV1 skal vere opparbeidd i tråd med teknisk plan og godkjent av Vestland Fylkeskommune
- c) Det kan ikkje gjevast bruksløyve til sjøbu i felt f_BUN2 før gangveg i f_BAS1 er ferdigstilt.
- d) Det kan ikkje gjevast bruksløyve til sjøbu i felt f_BUN3 før gangveg f_SGG er ferdigstilt.
- e) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.