



**ALVER**  
KOMMUNE



**ALVER**  
KOMMUNE

## Detaljreguleringsplan

*Reguleringsplan for Snekkevika,*

*Gnr. 464 bnr. 41 m.fl.*

**Føresegner dato: 19.04.2022**  
**(jf plan- og bygningslova § 12-7)**

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID





## **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 19.04.2022.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Fritidsbustad (1120)
  - b) Avlaupsanlegg (1542)
  - c) Øvrig kommunalteknisk anlegg (1560)
  - d) Uthus/naust/badehus (1589)
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)
  - a) Veg (2010)
  - b) Gangveg/gangareal/gågate (2016)
  - c) Anna veggrunn – grøntareal (2019)
  - d) Parkering (2080)
  
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
  - a) Turveg (3031)
  - b) Friområde(3040)
  
4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5 nr. 5)
  - a) Landbruksføremål (5110)
  
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)
  - a) Småbåthamn (6230)
  - b) Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
  - c) Badeområde (6770)
  
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Faresone – høgspent (H370)
  - b) Sikringsone – frisikt (H140)
  - c) Omsynssone – bevaring av naturmiljø (H560)
  - d) Omsynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)
  - e) Bandlegging etter Lov om kulturminne (H730)

## **§ 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. Fritidsbustader skal utformast med inntrekt sokkel for å sikre god terrengtilpassing.
- b) Bygningar skal gis ein god arkitektonisk utforming, og oppførast med materialar av høg kvalitet.
- c) Det skal nyttast byggemateriale som gjev bygningar eit dempa uttrykk i høve til omgivnadene. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- d) Fritidsbustadane skal ha innbyrdes harmonisk utforming. Situasjonsplan er datert **20.04.22** og illustrasjonar er datert **18.04.22**, og følgjer som vedlegg til planen. Desse skal vere retningsgivande for utforminga av fritidsbustadane.

### **§ 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 retningslinjer. Felles konteinrarar kan stå utanfor planområdet.

### **§ 3.6 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 skal 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 vegsilt på veger og parkeringsplassar skal minimierast.
- g) Ved uttak av torv frå myrar i samband med utbygging, skal utgravne torvmassar brukast til rehabilitering av myrar i nærområdet.



## **§ 3.7 Uffyllande planar/dokumentasjon**

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

For alle nye fritidsbustader innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **18.04.2022** leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutføring og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveggar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leiingsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin.
- 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) Tilstreккеleg kapasitet for sløkkjevatt skal vera ein del av VA-rammeplanen.

### **§ 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 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 spreining 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 og uthus innanfor føremålet.
- b) Det kan etablerast totalt 21 fritidsbustadar innafor BFR1-5. BFR6 er regulering av eksisterande fritidsbustad.
- c) Det er tillate å oppføre ein fritidsbustad per tomt. Fritidsbustad og uthus kan ha samla bruksareal (BRA) på inntil 114 kvm og bebyggd areal (BYA) på inntil 134 kvm.
- d) Maksimal byggehøgde er 7 meter. Høgda vert målt frå lågaste terrengpunkt under bygget.
- e) Uthus og liknande bør i hovudsak ha same utføring, dvs. takform og takvinkel, som fritidsbustadane.
- f) Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utføring 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 bosshus m.m., kan ikkje plasserast innafor siktlinje eller langs veg.

## § 4.1.4 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, der 6 av nausta er dobbeltnaust, og eit naust er eit einskildnaust. Nausta kan førast opp med BRA på inntil 100 kvm. Nausta skal ha saltak med ein takvinkel på 30 grader. Takvindauge, 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 naust. Det kan førast opp 2 naust innafor f\_BUN2, og 2 naust innafor f\_BUN3. Nausta kan førast opp med BRA på inntil 40 kvm per naust. Nausta skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Maks mønehøgde er 5 meter målt frå planert terreng under bygget. Innafor føremålet kan det også etablerast kaifront mot sjø. Flytebrygger kan festast i kai.
- c) Område f\_BUN4 er regulering av eksisterande naust. Det kan i tillegg til eksisterande naust settast opp 2 naust innafor feltet. Innafor feltet gjeld kommuneplanen sine føresegner for utforming av naust.
- d) Innafor f\_BUN5 kan det etablerast totalt 1 naust. Innafor feltet gjeld kommuneplanen sine føresegner for utforming av naust.
- e) F\_BUN6 er felles område for fritidsbustadane i BFR1-5. Innafor f\_BUN6 kan det etablerast eit naust. Naustet skal etablerast i same stil som eksisterande naust i f\_BUN1. Minimum 50% av naustets grunnflate skal vere tilgjengeleg for allmenta. Naustet skal utformast med ein open gjennomgang til kaifront og flytebrygge innafor f\_VS1. Naustet kan førast opp med ein storleik på inntil 100 kvm, og skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Takvindauge, altan, utkraging, terrassar ol. er ikkje tillate. Mønehøgde er maks 8 meter frå lågaste planerte terreng under bygget. Innafor føremålet kan det også etablerast kaifront mot sjø. Flytebrygger kan festast i kai.
- f) Områda kan nyttast til båtopptrekk, båtopplag 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.
- g) Naust er uthus som skal nyttast til oppbevaring og kan ikkje nyttast til varig opphald.
- h) Den delen av kaianlegget som kjem ut i sjøen skal fundamenterast på pålar.
- i) Byggjegrænse mot sjø er samanfallede med formålsgrænse.



## **§ 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 eksisterende offentlig veg.
- b) f\_SV2 og f\_SV3 er regulering av eksisterende tilkomstveg til Snekkevika.
- c) f\_SV4-7 er nye tilkomstvegar til hyttefeltet.
- d) Tilkomstvegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i teknisk plan. Teknisk plan er datert **25.10.2021** (D-teikningar) og **09.12.2021** (C-teikning og U-teikningar). Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- e) f\_SV2-7 skal grusast.
- f) Under vegen f\_SV7 skal det etablerast tilstrekkeleg med kulvertar/rør for å ivareta tilstrøyming og avrenning frå myrområde.

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

- a) f\_SGG1 og o\_SGG2 skal nyttast til gangveg i tre eller stål.
- b) Gangveg f\_SGG1 kan enten etablerast i terrenget, eller boltast i fjellet/underliggende terreng.
- c) Gangveg o\_SGG2 kan boltast i fjellet/underliggende terreng.
- d) Gangvegen o\_SGG2 skal etablerast med høg grad av tilrettelegging.
- e) f\_SGG3 er gangveg ned til naustområda f\_BUN3 og f\_BUN4. Denne gangvegen skal grusast.
- f) f\_SGG4 er gangveg til fritidsbustadane i felt BFR1 og BFR2. Gangvegen 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. Køyring til og frå eigedomane langs gangvegen er tillate.

### **§ 4.2.3 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) Anna veggrunn – grøntareal som grensar til offentlig køyreveg er offentlig.

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

- a) f\_SPA1, f\_SPA 2 og f\_SPA3 er felles parkeringsplassar for fritidsbustadane i området.
- b) Det skal opparbeidast 30 parkeringsplassar innanfor føremål f\_SPA1. Min 3 p-plassar skal vere utforma for rørslehemma.
- c) Det skal opparbeidast 7 parkeringsplassar innafor føremål f\_SPA2.
- d) Det skal opparbeidast 8 parkeringsplassar innafor føremål f\_SPA3. Min 1 p-plass skal vere utforma for rørslehemma.
- e) Innafor f\_SPA1 skal det settast av 10 parkeringsplassar som kan nyttast av allmenta, til friluftsføremål. Ein av desse skal vere utforma for rørslehemma. Desse skal markast til dette formålet.



- f) o\_SPA4 er felles parkeringsplass for allmenta. Føremålet er parkeringsplass for friområde o\_GF1, og parkeringsplassen vert regulert i samsvar med eksisterande situasjon.

## § 4.3 Grønstruktur (pbl 12-5 nr. 3)

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

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

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

- a) Friområda er opne for allmenn rekreasjon.
- 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/støypt 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 f\_GF3 skal eksisterande tursti til Haugstad ivaretakast. Stien skal merkast med skilt.
- g) Innafor friområde f\_GF3 kan det etablerast stiar til fritidsbustader i felt BFR1.

## § 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 strandsoner (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 flytebryggjer for småbåtar med forankring på havbotn, samt bølgebrytar.
- b) f\_VS1 er regulert i samsvar med eksisterande situasjon. Innafor føremålet kan det etablerast flytebrygge med totalt 20 oppstillingsplassar for småbåtar.
- c) Innafor f\_VS1 skal det etablerast ny flytebrygge i tilknytning til nytt naust i f\_BUN6. Denne flytebrygga skal vere utforma med omsyn til personar med nedsett funksjonsevne. Flytebrygga skal nyttast til kajakslepp. Flytebrygga skal ikkje nyttast til småbåtplass.
- d) f\_VS2 og f\_VS3 er felles småbåthamn for fritidsbustadane i BFR1-5. Det kan etablerast flytebrygge med 12 oppstillingsplassar innafor f\_VS2 og 10 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 innafør området.

## **§ 4.5.3 Badeområde (VB) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) Området o\_VB skal nyttast til allmenn ferdsel, bading og rekreasjon. Området er ope for fri ferdsel.
- b) I badeområdet kan det ikkje etablerast tiltak. Unntak gjeld for universelt utforma badeplass/badebrygge og tilsvarande allmennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med badeområdet 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 – høgspent – 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 innafør 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 innafør sona. Nye tiltak kan ikkje tillastast 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 terrenginngrep innafør sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde.

### **§ 5.3 Bandleggingssone (§ 11-8 d)**

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

- a) Omsynssone H730 omfattar automatisk freda kulturminne frå steinalderen. Areal 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 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)**

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

- a) For tiltak som bygging, graving eller liknande, som kan påverke tryggleik eller framkomlegheit i sjøområdet, skal det liggje føre løyve frå Bergen og Omland Havnevesen.

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

- a) For alle nye fritidsbustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- b) 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 følgjande felt:
  - f\_SV2, f\_SV4 & f\_SV5, f\_SGG4, f\_SPA1 og f\_SPA2 – Felt BFR1 og BFR2
  - f\_SV2, f\_SV4 & f\_SV6, f\_SPA1 – Felt BFR3
  - f\_SV2, f\_SV4 & 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 naust i felt f\_BUN2 før gangveg f\_SGG1 er ferdigstilt.
- d) Det kan ikkje gjevast bruksløyve til naust i felt f\_BUN3 før gangveg f\_SGG3 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.