

Valestrandsfossen, 06.11.18

**Til offentlege instansar, samt grunneigarar
og naboar av del av Toska hyttefelt, gnr./bnr. 43/7, 101 m.fl.
Radøy Kommune**

VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN m/ FØRESEGNER

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-8 varslast det mindre reguleringsendring av:

DEL AV TOSKA HYTTEFELT - GNR. 43, BNR. 7, 101 M.FL. RADØY KOMMUNE

INNHALD

<u>FORORD</u>	<u>2</u>
<u>FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV PLANEN</u>	<u>2</u>
<u>KONSEKVEN SAR AV ENDRINGSFORSLAGET</u>	<u>3</u>

VEDLEGG

- Vedlegg 1 Forslag til reviderte reguleringsføresegner, sist redigert 02.11.18
- Vedlegg 2 Forslag til endring av reguleringsplan for Toska hyttefelt, datert 02.11.18
- Vedlegg 3 Gjeldande reguleringsføresegner.
- Vedlegg 4 Gjeldande reguleringsplan.

FØRORD

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønske frå Jan Erik Utvik m.fl. som eigarar av nausttomtane. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av desse.

FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV REGULERINGSPLAN TOSKA HYTTEFELT - GNR. 43, BNR. 7, 101 m.fl.

Framlegg til endring av reguleringsplanen fører med seg følgjande endringar i gjeldande plankart og reguleringsføresegner:

Endringsforslaget går i hovudsak ut på at ein betrar praktisk bruk av område U/N/B.03 og samtidig gjere planen mindre inngripande i eksisterande terreng/utfylling i sjø. Ein foreslår å rotere nausta slik at dei ligg cirka same retning som dei nausta som er bygd i område U/N/B.02.

Ein foreslår også å skilje ut naustområda U/N/B.01 - U/N/B.03 og bodområdet U/N/B.04 og knytte dei opp mot den enkelte hytteeigar. Ein har difor endra feltnamna på alle desse frå f_U/N/B til U/N/B. Ein foreslår å endre dette for å skape eit betre samsvar mellom plan og verkeleg bruk, då eigarane i planområde slepp å inngå åremålsavtalar for å fordele bruken av nausta og bodområdet. Ein legg til rette for å kun skilje ut naust og bodane i veggiv for å privatisere minst mogleg. Føresegna under punkt 3.4 er foreslått endra i tråd med dette. Ein har i tillegg skilt ut kaifronten frå U/N/B.03 for å sikre at strandlina rundt dette området er felles for bustader og fritidsbustader i planen. Det er lagt inn føringar for utforming og bygging av nausta i tråd med strandsonerettleiaren i Hordaland.

Stien til nausta er endra i plankartet til slik den vil ligge ved opparbeiding. Den er lagt slik for å unngå mest mogleg inngrep. Stien er avslutta inn til felles kaiområde.

Naustområdet i U/N/B.03 er gjort større og trukket bak der stien tidlegare låg. Det er ingen andre føremål enn stien som vert berørt av denne endringa.

Punktvis endringar i føresegnene:

3.4 Uthus/naust/badepus (U/N/B.01, U/N/B.02, U/N/B.03, og U/N/B.04) (**f_ er fjernet**)

3.4.1 Områda U/N/B.01 - U/N/B.04 er felles for bustader og fritidsbustader i planen. (**HELE FJERNES**)

3.4.6 Nausta skal være maks 40m² BRA. Nausta skal harmonera med omgjevninga. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillete. Mønehøgda skal være under 5meter frå terrengnivå under bygning. Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk. (**DENNE ER LAGT TIL**)

3.4.11 Byggjegrensa går i formålgrensa. (**DENNE ER LAGT TIL**)

3.4.12 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevning og anlegg elles. (**DENNE ER LAGT TIL**)

§3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS01) (LAGT TIL)

3.6.1 f_BBS01 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.

3.6.2 Byggegrensa går i formåls grensa.

3.6.3 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevnad og anlegg elles.

KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET

Ein ynskjer å endre denne planen for å skape ein heilheitlig plan som vil samsvara mellom verkeleg bruk og planlagt bruk. Planen vil få konsekvensar i teorien, men det vil vere lite endringar som skjer i praksis. Ein av dei synlege endringane vil vere dei som er gjort innanfor U/N/B.03 der ein tilrettelegg for naust inntil 40m² og endrar retninga på desse.

Punktvis konsekvensar av planforslaget:

- Ved å endre retning på nausta vil ein få betre tilgang på sjøen frå nausta utan å måtte fylle ut like mykje i sjøen som ein måtte ha gjort i den originale planen. Retninga vil og samsvare meir med eksisterande bebyggelse og gje ei meir tiltalende utforming. Dette vil skape ei betre flyt mellom eksisterande og ny naustbebyggelse.
- Gangveg f_GV04 inn til nausta i U/N/B.03 vil verte kortare som fylgje av endringsforslaget og vil endrast til å vere mindre inngripande i terrenget slik den blir lagt opp til i forslaget. Stien er lagt slik i planforslaget for å samsvare meir med eksisterande terreng. Ein ynskjer å kutte stien inn til nausta for å få tilkomst på framsida av felles kaiområde.
- Nausttomtane er foreslått endra frå felles til privat. Ein foreslår denne endringa for å skape eit betre samsvar mellom plan og den verkelege/tiltenkte bruken, då eigarane i planområde slepp å inngå åremålsavtalar for å fordele bruken av nausta. Føresegna under punkt 3.4 er foreslått endra i tråd med dette. Ein har i tillegg skilt ut kaifronten frå U/N/B.03 for å sikre at strandlinja i dette område er felles for bustader og fritidsbustader i planen. Dette vil sikre at kaien i front er felles til bruk for allmennheita i område. Alle i område vil kunne nytta seg av kaien til fiske, opphald eller bading. Tilkomsten til nausta og felles kai blir frå stien slik som det var i eksisterande plan. Konsekvensen av denne endringa vil verte eit kaiområde som er åpent for allmennheita og naust der bruk og plan samsvarar.
- Bodområdet U/N/B.04 er foreslått endra frå felles (f) til privat. Dette gjer ein for å skapa eit betre samsvar mellom planen og verkeleg bruk. I uttale frå forslagsstillar vert det skrevet følgjande:

«Alle i hyttefeltet har fått muligheten til å melde seg på både boder og naust, men det har vist seg å være særdeles vanskelig å få nok interesserte til å bygge ut alle bodene som det er mulig å bygge (2 bygg x 40 kvm = 2 x 10 boder = 20 boder). Denne prosessen har gått over flere år, og tilslutt så fikk vi nok interesserte til å bygge naustene, og det ble nok involverte til å begynne på naustbod prosessen. Reguleringsplanen åpner for å bygge 2 bygg med boder. Pr i dag så er det planer om å bygge ett bodbygg på 40 kvm og ett bodbygg på 24 kvm. Eierløsning for bodene kan kanskje være lik den som vi har for det delte naustet, der bygget (ene) skilles ut for deretter å opprette et realsameie. Hver bod blir da en andel i dette sameiet. Jeg har isåmåte anbefalt de å lage en kontrakt lik den som vi har fått laget med

dere for å formalisere forholdet med bodfordeling etc. Men vi som bygger naust er ikke en del av denne planleggingen. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil komme merknader internt i feltet angående privatisering og at ikke alle får anledning til å være med på naust eller bod. Det er også en utvikling i feltet, etter at det ble åpnet opp for å bygge frittstående boder på egen tomt, at flere har laget seg en egen bod selv. Diskusjonen angående bygging av boder og naust har også vært oppe i årsmøtet til hyttefeltet, der var det enstemmig enighet om at dette var noe laget ønsker å gå videre med for å ferdigstille.»

Etter uttale frå forslagsstillar er det sagt at dersom fradeling av bodområdet er aktuelt vil desse og kun bli skild ut i veggliv og ikkje heile området. Slik som det og er for naustområda. Me kan etter dette ikkje sjå at fjerning av felles (f) i plankartet vil ha noko negativ konsekvens for eigarane i feltet. Me tenkjer interessa til eigarane vert ivareteke gjennom møter og avgjersler internt i hyttefeltet.

- Storleiken på kvart av nausta er foreslått endra til 40 kvm, noko som er innanfor dei grensene som er satt i kommuneplan for Radøy 2011-2023. Det er og satt krav til utforming av nausta i samsvar med strandsonerettleiaren for Hordaland datert 2007. Dette vil medføre at ein får eit naustområde som er i tråd med dei regionale og kommunale føringane ein har. Konsekvensen av endringa vert at ein vil få ei bestemt maks utbygging, som samtidig vil verte bygd innanfor estetiske og tekniske rammer ein har. På denne måten vert strandlinja i tråd med kommunale og regionale interesser.
- Naustområdet er i plankartet gjort større ved å strekka dette bak der stien låg. Ved å auka storleiken på naustområde får ein eit større spelerom ved byggjemelding på nausta. Det er viktig for forslagsstillarane at bygginga kan skje mest mogleg terrengtilpassa. Det vil ikkje ha noko konsekvens for storleiken på nausta då dette er regulert i føresegna, sjå førre punkt. Konsekvensen av utvida naustområde vil være at ein kan sette opp naustet på ein mest mogleg skånsom plassering. Ved å ha litt spelerom får ein større moglegheit til å tilpassa nausta. På den måten får ein naust som er tilpassa naturen og terrenget og ikkje motsett. Ei anna konsekvens kan være at ein beslaglegg anna formål til naustformål, men her er det kun tale om å beslaglegge delar av stien som var lagt rundt bakkant av nausta. Dette meinte me var unødig då ein vil få tilkomst til nausta i framkant frå felles kaiområde.

Konsekvensane av planforslaget opp mot endringane ein gjer i planen er etter vår vurdering av mindre karakter. Det vil ikkje bli nokon større, synlege konsekvensar anna enn til det betre med tanke på omgjevnad og terrengtilpassing. Ein vil og oppnå ein plan som vil samsvara med den planlagde bruken av nausta og området.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Yvonne Bruvik Hauge
Landskapsingeniør

Direkte: +47 47331556 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: yvonne@arkoconsult.no



FØRESEGNER FOR TOSKA HYTTEOMRÅDE GNR. 43, BNR 7, 101 m.fl. I RADØY KOMMUNE

Plan-id: 1260 2018 000 800

Føresegner revidert 02.11.2018

Føremålet med endringsforslaget er å omregulere området for naust og tilhørende infrastruktur.

VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:1000, datert 02.11.2018

Føresegner datert 02.11.2018

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

FØRESEGNER

§1 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 27.07.2018

§1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande formål:

1. Bygningar og anlegg
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustader-frittliggjande-småhus
 - Fritidsbusetnad-frittliggjande
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Uthus/naust/badehus
 - Andre særskilte angitt bygningar og anlegg
 - Uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl § 12-5, ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Gangveg/gangareal
 - Anna veggrunn – grøntareal
 - Haldeplass/plattform

- Kollektivhaldeplass
 - Parkeringsplassar
3. Grønstruktur
(Pbl § 12-5 ledd nr 3)
- Turveg
 - Friområde
 - Badeplass
4. Landbruk, natur- og friluftsområde
(Pbl § 12-5 ledd nr 5)
- Jordbruk
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
(Pbl § 12-5 ledd nr 6)
- Småbåthamn
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
 - Badeområde
6. Omsynssone
(Pbl § 12-5 ledd nr 6 & 11-8 a)
- Frisiktsone ved veg
 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)
 - Bevaring kulturmiljø
 - Bandlegging etter lov om kulturminne

§ 2 FLLES FØRESEGNER

§2.1 Byggegrenser

2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa

2.1.2 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett

- 15m frå senterlinje til fylkesvegen og den kommunale veg.
- 20m frå sjølina for tomtene 1, 2, 3, 4, 12 og 18.
- 15m frå sjølina for tomtene 13, 15 og 17.
- 10m frå strandlina for tomtene 22 og 27.
- 4m frå teiggrensar og vegar i planen.
- Der eksisterande bygg ligg nærare nabogrensar enn 4m eller nærare offentleg veg eller strandlina enn omtalt over, er grensene satt i eksisterande bygg og ikkje nærare andre bygg enn 8m.

2.1.3 Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Omsynssonene skal haldast heilt fri for tiltak.

§ 2.2 Rekkefølge

2.2.1 Før bruksløyve for tomt 23 vert gjeve, skal f_KV08 fysisk stengjast for gjennomkøyring ved f_GV01.

§ 2.3 Automatisk freda kulturminne

2.3.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

§3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5, ledd nr 1)

§3.1 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF01 - 03)

3.1.1 I områda BF01 - BF03 er det tillata oppføring av einebustadar.

3.1.2 BF04 og BF05 er område i frisktsoner og det er ikkje tillata bygningar på areala.

3.1.3 Det er tillata å oppføre éin bustad per tomt og det skal settast av areal for to bilar og per bustadeining. Det kan òg settast av areal for båttilhengjar.

3.1.4 Høgste tillata bygd areal er 20% inkludert parkeringsareal

3.1.5 Høgste tillata mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.6 Takvinkel på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.

3.1.7 Garasje, carport, boder og liknande skal ha same utforming og detaljering som bustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

§3.2 Fritidsbusetnad-frittliggjande (FF01 - FF08)

3.2.1 I områda FF01 - FF08 er det tillata oppført fritidsbustadar.

3.2.2 Det er tillata å oppføre éin fritidsbustad per tomt og maksimalt to parkeringsplassar for bil og éin for båttilhengjar.

3.2.3 Høgste tillata mønehøgde er 7m over gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.4 Takvinkelen på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.

3.2.5 Garasje, carport, boder og liknande bør i hovudsak ha same utforming og detaljering som fritidsbustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

§3.3 Andre kommunaltekniske anlegg (f_ØK01)

3.3.1 Andre kommunaltekniske anlegg er areal for renovasjonshandsaming, postkasse og liknande.

3.3.2 Området er felles for bustadane i planen.

§3.4 Uthus/naust/badepus (U/N/B.01, U/N/B.02, U/N/B.03, og U/N/B.04) (f_ er fjernet)

3.4.1 Områda U/N/B.01 - U/N/B.04 er felles for bustader og fritidsbustader i planen. (denne fjernes)

3.4.1 I U/N/B.01 - U/N/B.03 er det tillata å oppføre naust. I U/N/B.04 er det tillata å oppføre bodar.

3.4.2 Bodar kan oppførast med maksimal mønehøgde er 3m, og grunnflate på 4m². Bodar kan ikkje settast i grupper større enn 10 einingar eller meir enn 40m². Bodar kan ikkje oppførast nærare tomt 4 enn 1m og ikkje nærare gangveg eller køyreveg enn 0,5m.

3.4.3 Fargen på naust og bodar skal haldast i ein tradisjonell fargeskala.

3.4.4 Det kan ikkje settast opp gjerde eller andre stengsle på naust- og bodområda.

3.4.5 Nausta kan ikkje verte innreidd for varig opphald.

3.4.6 Nausta skal være maks 40m² BRA. Nausta skal harmonera med omgjevninga. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillete. Mønehøgda skal være under 5 meter frå terrengnivå under bygning. Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk.

3.4.7 I U/N/B.01 er det tillata oppført to naust.

3.4.8 I U/N/B.02 er det tillata oppført to naust.

3.4.9 I U/N/B.03 er det tillata oppført tre naust.

3.4.10 I U/N/B.04 er det tillata oppført 20 bodar.

3.4.11 Byggjegrensa går i formålsgrensa.

3.4.12 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevning og anlegg elles.

§3.5 Uteoppfallsareal (f_UA01 - f_UA07)

3.5.1 Områda er felles for bustader i planen.

3.5.2 Det er ikkje tillata å oppføre bygg i områda.

§3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_BBS01)

3.6.1 f_BBS01 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.

3.6.2 Byggjegrensa går i formålsgrensa.

3.6.3 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevning og anlegg elles.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg (o_KV01 - f_KV13)

4.1.1 o_KV01 er offentleg. Vegen er fylkesveg og regulert omtrent som vegen ligg i dag, men er regulert med 5m breidde.

4.1.2 o_KV02 er offentleg kommunal veg og er regulert til 4m breidde.

4.1.3 o_KV03 er offentleg fylkesveg og snuplass dimensjonert for buss.

4.1.4 o_KV04 og o_KV05 er offentlege kommunale vegar regulert til 3,5m breidde.

4.1.5 f_KV06 og f_KV07 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.

4.1.6 f_KV08 er felles og regulert til 3,5m breidde. Vegen skal stengast med fysisk stengsel ved f_GV01.

4.1.7 f_KV09 og f_KV10 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.

4.1.8 f_KV11 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.

4.1.9 f_KV12 - f_KV16 er felles vegar regulert til 3,5m breidde.

4.1.10 f_KV17 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.

4.1.11 f_KV18 er felles veg for FF07 og regulert til 3,5m breidde.

§4.2 Gangveg/gangareal (f_GV01 - f_GV06)

4.2.1 f_GV01 er felles og regulert til 3m breidde

4.2.2 Tilkomst til tomtene 21 og 23 (Gnr. 43/bnr. 122 og 124) med bil er tillata på f_GV01.

4.2.3 f_GV02 - f_GV05 er regulert til 2,5m breidde. F_GV06 er regulert til 2m breidde.

4.2.4 Bilkøyering er tillata på f_GV03 - f_GV05 i samband med båthald.

§4.3 Anna veggrunn-grøntareal (o_AVG01 - o_AVG10)

- 4.3.1 Områda er offentlege og ligg langs fylkesvegen og dei kommunale vegane.
- 4.3.2 Områda kan nyttast til tekniske anlegg knytt til vegane.
- 4.3.3 o_AVG01 - o_AVG09 skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon.
- 4.3.4 o_AVG10 skal tilsåast eller utformast med fast dekke.

§4.4 Haldeplass/plattform (o_HP01)

- 4.4.1 Området er offentleg og haldeplass for passasjerar til buss.

§4.5 Kollektivhaldeplass (o_KH01)

- 4.5.1 Området er offentleg og haldeplass/reguleringsplass for buss

§4.6 Parkeringsplassar (f_PP01 - f_PP05)

- 4.6.1 f_PP01 - f_PP03 er felles for bustader og fritidsbustader i planområdet.
- 4.6.2 f_PP04 og f_PP05 er felles for FF07.
- 4.6.3 Det er tillata å setje båttilhengjarar på parkeringsplassane
- 4.6.4 f_PP02 må vere fysisk skilt i frå f_KV12 og f_GV01, og det må vere ein tydeleg avkøyring til parkeringsplassane frå f_KV11.
- 4.6.5 f_PP03 er knytt til aktivitetar i småbåthamn og bodane, og skal nyttast som av- og pålessingsplass.

§5 GRØNTSTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 3)

§ 5.1 Turveg (t_TV01)

- 5.1.1 I området kan det anleggjast turveg. Turvegen kan grusleggjast, og vegetasjon og natur elles skal bevarast.

§ 5.2 Friområde (f_FRI01 - FRI11)

- 5.2.1 Områda er felles og det tillatast ikkje bygg eller anlegg i områda.
- 5.2.2 Vegetasjon og natur skal bevarast i områda.

§ 5.3 Badeplass (f_BP01)

- 5.3.1 Området er felles og kan nyttast til fritidsaktivitetar.
- 5.3.2 Det er tillata å nytte området til vinteropplag for fritidsbåtar.

§6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

(Pbl § 12-5, ledd nr. 5)

§6.1 Jordbruk (LNFRJ01)

6.1.1 I området tillatast tiltak og drift knytt til jordbruk.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE.

(Pbl § 12-5, ledd nr 6)

§ 7.1 Småbåthamn (f_SH01 og f_SH02)

7.1.1 I områda tillatast flytebrygge for småbatar.

§7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_FSS01)

7.2.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.

7.2.2 Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkomst i sjøområda er søknadspliktig jf. Lov om havner og farvann § 27, første ledd.

§ 7.3 Badeområde (f_BO01)

7.3.1 Området er felles og motorisert ferdsle er ikkje tillata anna enn i samband med vinterlagring av småbatar.

§ 8 OMSYNSSONE

§ 8.1 Frisiktsone veg

8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 8.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)

8.2.1 Området er sikringssone 7,5m frå høgspenningskablar.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø

8.3.1 I området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer.

VEDLEGG 2

6729600

6729700

6729600

6729500

6729400

279700

279800

279900

280000

280100

280200

280300

280400

Teiknforklaring

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bygning (1111)
- Frilandsbeholdning - fritliggende småhus (1121)
- Andre kommunaltekniske anlegg (1500)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Uteoppholdsareal (1600)

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

- Køyevveg (2011)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Anna veggrunn - grøntareal (2019)
- Holdeplassplattform (2025)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Badeplass (3041)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5)

- Jordbruk (5111)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL)

- Småbåtområde (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)
- Badetområde (6770)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Friskitoner ved veg (140)
- Hegspenningsanlegg (inkl. hegspenningskabler) (370)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Juridiske tekster, linje- og punktysymbol

(Uf. reguleringsforesegner)

- Plan grense (RyGrense)
- Formålsgrense (RyFormålGrense)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendoms grense som skal oppbevart (1204)
- Byggelinje (1211)
- Omriis av planlagt bygning
- Bygninger som inngår i planen (1214)
- Regulert senterlinje (1221)
- Friskitoner i vegkryss (1222)
- Regulert kant køyrebane (1223)
- Avkjørsel (inn og utkjørsel) (1242)
- Veststengning/fysiske kjørespærre (1231)

BASISKART

- Tellegrense
- Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref89
- Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
- Ekvidistanse: 1m
- Siste utskatsdato basiskart: 31.07.18
- Kartmålestokk 1:1000 ved arkformat A1


Reguleringsplan med tilhørende foresegner for:

Velforeningen for Toska hytte- og boligfelt RADØY KOMMUNE, TOSKA, gnr. 43, bnr 7,101 m.fl. TOSKA HYTTEOMRÅDE

Sakshandsaming i følge Plan- og bygningslov

Sakshandsaming	Dato	Dato plankart	Dato foresegner
Oppstart, vedtak			
Kunngjøring oppstart	28.03.12		
1.gangs handsaming, vedtak			
Offentleg ettersyn, vedtak	23.01.13	14.02.13	14.02.13
2.gangs handsaming, vedtak			
Hovedutval for plan, landbruk og teknisk, vedtak	15.02.13	19.02.13	14.02.13
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	21.02.13	19.02.13	19.02.13
Kunngjøring oppstart reguleringsendring			
1.gangs handsaming, vedtak			
Offentleg ettersyn, fra - til			

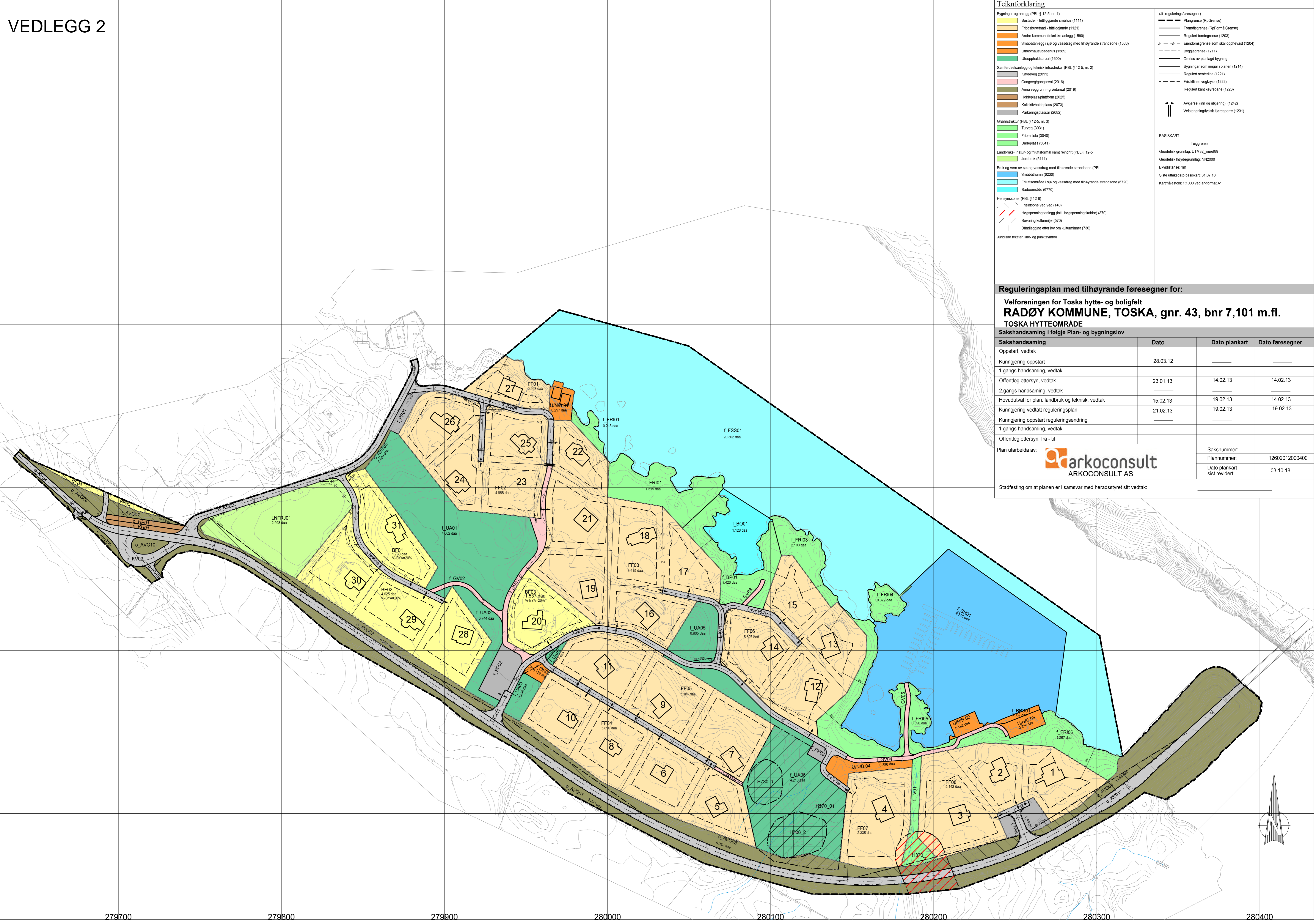
Plan utarbeida av:



ARKOCONSULT AS

Saksnummer: _____
 Plannummer: 12602012000400
 Dato plankart sist revidert: 03.10.18

Stadfesting om at planen er i samsvar med heradsstyret sitt vedtak:



**PLANFØRESESEGNER FOR
TOSKA HYTTEOMRÅDE,
RADØY KOMMUNE
GNR. 43 BNR. 7, 101 m. fl.
Plannr: 12602012000400
(pbl § 12-7)**

Saksnummer: 12/728

Dato sist revidert: 14.02.2013

Føremålet med planforslaget er å regulere området for bustadar og småbåthamn med tilhørende infrastruktur.

VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:1000, datert 19.02.2013

Føresegner datert 14.02.2013

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 29.11.2012

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustadar-frittliggjande-småhus
 - Fritidsbusetnad-frittliggjande
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Uthus/naust/badeplass
 - Andre særskilt angitt bygningar og anlegg
 - Uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Gangveg/gangareal

- Anna veggrunn – grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Kollektivhaldeplass
- Parkeringsplassar

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - Turveg
 - Friområde
 - Badeplass
4. Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - Jordbruk
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)
 - Småbåthamn
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Badeområde
6. Omsynssone (Pbl § 12-ledd nr 6 & 11-8 a)
 - Frisiktsone ved veg
 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)
 - Bevaring kulturmiljø
 - Bandlegging etter lov om kulturminne

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett

- 15m frå senterlinje til fylkesvegen og den kommunale veggen,
- 20m frå sjølina for tomtene 1, 2, 3, 4, 12 og 18.
- 15m frå sjølina for tomtene 13, 15 og 17.
- 10m frå strandlina for tomtene 22 og 27.
- 4m frå teiggrensar og vegar i planen
- Der eksisterande bygg ligg nærare nabogrensar enn 4m eller nærare offentleg veg eller strandlina enn omtalt over, er grensene satt i eksisterande bygg og ikkje nærare andre bygg enn 8m.

2.1.3 Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Omsynssonene skal haldast heilt fri for tiltak.

§ 2.2 Rekkefølge

2.2.1 Før bruksløyve til tomt 23 vert gjeve, skal f_KV08 fysisk stengjast for gjennomkøyring ved f_GV01.

§ 2.3 Automatisk freda kulturminne

- 2.3.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristingar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5, ledd nr 1)

§ 3.1 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF01 – BF03)

- 3.1.1 I områda BF01 - BF03 er det tillata oppføring av einestadar.
- 3.1.2 BF04 og BF05 er område i frisktsoner og det er ikkje tillata bygningar på areala.
- 3.1.3 Det er tillata å oppføre éin bustad per tomt og det skal settast av areal for to bilar og per bustadeining. Det kan òg settast av areal for båttilhengjar.
- 3.1.4 Høgste tillata bygd areal er 20 % inkludert parkeringsareal.
- 3.1.5 Høgste tillata mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.6 Takvinkelen på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.
- 3.1.7 Garasje, carport, boder og liknande skal ha same utforming og detaljering som bustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2 Fritidsbusetnad-frittliggjande (FF01 – FF08)

- 3.2.1 I områda FF01 - FF08 er det tillata oppført fritidsbustadar.
- 3.2.2 Det er tillata å oppføre éin fritidsbustad per tomt og maksimalt to parkeringsplassar for bil og éin for båttilhengjar.
- 3.2.3 Høgste tillata mønehøgde er 7m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.4 Takvinkelen på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.
- 3.2.5 Garasje, carport, boder og liknande bør i hovudsak ha same utforming og detaljering som fritidsbustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg (f_ØK01)

- 3.3.1 Andre kommunaltekniske anlegg er areal for renovasjonshandsaming, postkassanlegg og liknande.
- 3.3.2 Området er felles for bustadane i planen.

§ 3.4 Uthus/naust/badehus (f_U/N/B.01 – f_U/N/B.04)

- 3.4.1 Områda U/N/B.01 - U/N/B.04 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.
- 3.4.2 I U/N/B.01 - U/N/B.03 er det tillata å oppføre naust. I U/N/B.04 er det tillata å oppføre bodar.
- 3.4.3 Bodar kan oppførast med maksimal mønehøgde er 3m, og grunnflate på 4m². Bodar kan ikkje settast i grupper større enn 10 einingar eller meir enn 40m². Bodar kan ikkje oppførast nærare tomt 4 enn 1m og ikkje nærare gangveg eller køyreveg enn 0,5m.
- 3.4.4 Fargen på naust og bodar skal haldast i ein tradisjonell fargeskala.
- 3.4.5 Det kan ikkje settast opp gjerde eller andre stengsle på naust- og bodområda.
- 3.4.6 Nausta kan ikkje verte innreidd for varig opphald.
- 3.4.7 I U/N/B.01 er det tillata oppført to naust.
- 3.4.8 I U/N/B.02 er det tillata oppført to naust.
- 3.4.9 I U/N/B.03 er det tillata oppført tre naust.
- 3.4.10 I U/N/B.04 er det tillata oppført 20 bodar.

§ 3.5 Uteopphaldsareal (f_UA01 – f_UA07)

- 3.5.1 Områda er felles for bustadar i planen.
- 3.5.2 Det er ikkje tillata å oppføre bygg i områda.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg (o_KV01 – f_KV13)

- 4.1.1 o_KV01 er offentleg. Vegen er fylkesveg og regulert omtrent som vegen ligg i dag men er regulert med 5m breidde.
- 4.1.2 o_KV02 er offentleg kommunal veg og regulert til 4m breidde.
- 4.1.3 o_KV03 er offentleg fylkesveg og snuplass dimensjonert for buss.
- 4.1.4 o_KV04 og o_KV05 er offentlege kommunale vegar regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.5 f_KV06 og f_KV07 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.
- 4.1.6 f_KV08 er felles og regulert til 3,5m breidde. Vegen skal stengast med fysisk stengsel ved f_GV01.
- 4.1.7 f_KV09 og f_KV10 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.
- 4.1.8 f_KV11 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.
- 4.1.9 f_KV12 – f_KV16 er felles vegar regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.10 f_KV17 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.
- 4.1.11 f_KV18 er felles veg for FF07 og regulert til 3,5m breidde.

- § 4.2 Gangveg/gangareal (f_GV01 – f_GV06)**
- 4.2.1 f_GV01 er felles og regulert til 3m breidde.
- 4.2.2 Tilkomst til tomtene 21 og 23 (gnr. 43/ bnr. 122 og 124) med bil er tillata på f_GV01.
- 4.2.3 f_GV02 – f_GV05 er regulert til 2,5m breidde. F_GV06 er regulert til 2m breidde.
- 4.2.4 Bilkøyring er tillata på f_GV03 – f_GV05 i samband med båthald.
- § 4.3 Anna veggrunn – grøntareal (o_AVG01 - o_AVG10)**
- 4.3.1 Områda er offentlege og ligg langs fylkesvegen og dei kommunale vegane.
- 4.3.2 Områda kan nyttast til tekniske anlegg knytt til vegane.
- 4.3.3 o_AVG01 – o_AVG09 skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon.
- 4.3.4 o_AVG10 skal tilsåast eller utformast med fast dekke.
- § 4.4 Haldeplass/plattform (o_HP01)**
- 4.4.1 Området er offentlig og haldeplass for passasjerar til buss.
- § 4.5 Kollektivhaldeplass (o_KH01)**
- 4.5.1 Området er offentlig og haldeplass/reguleringsplass for buss.
- § 4.6 Parkeringsplassar (f_PP01 – f_PP05)**
- 4.6.1 f_PP01 – f_PP03 er felles for bustader og fritidsbustader i planområdet.
- 4.6.2 f_PP04 og f_PP05 er felles for FF07.
- 4.6.3 Det er tillata å setje båttilhengjarar på parkeringsplassane.
- 4.6.4 f_PP02 må vere fysisk skilt i frå f_KV12 og f_GV01, og det må vere ein tydeleg avkjøring til parkeringsplassane frå f_KV11.
- 4.6.5 f_PP03 er knytt til aktivitetar i småbåthamn og bodane, og skal nyttast som av- og pålessingsplass.
- § 5 GRØNTSTRUKTUR**
(Pbl § 12-5, ledd nr 3)
- § 5.1 Turveg (f_TV01)**
- 5.1.1 I området kan det anleggjast turveg. Turvegen kan grusleggjast, og vegetasjon og natur elles skal bevarast.
- § 5.2 Friområde (f_FRI01 – f_FRI11)**
- 5.2.1 Områda er felles og det tillatast ikkje bygg eller anlegg i områda.
- 5.2.2 Vegetasjon og natur skal bevarast i områda.
- § 5.3 Badeplass (f_BP01)**
- 5.3.1 Området er felles og kan nyttast til fritidsaktivitetar.

- 5.3.2 Det er tillata å nytte området til vinteropplag av fritidsbåtar.
- § 6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT**
(Pbl § 12-5, ledd nr 5)
- § 6.1 Jordbruk (LNFRJ01)**
- 6.1.1 I området tillatast tiltak og drift knytt til jordbruk.
- § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE.**
(Pbl § 12-5, ledd nr 6)
- § 7.1 Småbåthamn (f_SH01 og f_SH02)**
- 7.1.1 I områda tillatast flytebrygge for småbåtar.
- § 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_FSS01)**
- 7.2.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.
- 7.2.2 Tiltak som kan påverke sikkerheten eller framkomst i sjøområda er søknadspliktig jf. Lov om havner og farvann § 27, første ledd.
- § 7.3 Badeområde (f_BO01)**
- 7.3.1 Området er felles og motorisert ferdsle er ikkje tillata anna enn i samband med vinterlagring av småbåtar.
- § 8 OMSYNSSONE**
- § 8.1 Frisiktsone veg**
- 8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar vere fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.
- § 8.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)**
- 8.2.1 Området er sikringszone 7,5m frå høgspenningskablar.
- § 8.3 Bevaring kulturmiljø**
- 8.3.1 I området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemma kulturmiljø, eller framkalle fare for at det skjer.
- § 8.4 Bandlegging etter lov om kulturmiljø**
- 8.4.1 I området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemma automatisk freda kulturmiljø, eller framkalle fare for at det skjer.

AREALFORMÅL (PBL §12-5)

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- BF Bustader-frittliggende-småhus (1111)
- FF Fritidsbustad-frittliggende (1121)
- OK Andre kommunaltekniske anlegg (1560)
- UNB Uthus/maust/badehus (1589)
- ABA Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- UA Uleoppfallsareal (1600)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

- KV Keyeveg (2011)
- GV Gangveg/gangareal (2016)
- AVG Anna veggrunn - grøntareal (2019)
- HP Holdeplass/plattform (2025)
- KH Kollektivholdeplass (2073)
- PP Parkeringsplassar (2082)

GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)

- TV Turveg (3031)
- FRI Friområde (3040)
- BP Badeplass (3041)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT (PBL §12-5 nr.5)

- LNFRJ Jordbruk (5111)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr.6)

- SH Småbåthamn (6230)
- FSS Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (6720)
- BO Badeområde (6770)

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8)

- Friskitsone ved veg (140)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar) (370)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter lov om kulturmiljø (730)

JURIDISKE TEKSTER, LINE- OG PUNKTSYMBOL (J.F. REGULERINGSFØRESEGNER)

- Plangrense (RpGrense)
- Formålsgrense (RpFormålGrense)
- Regulert løntegrens (1203)
- Eigedomsgrense som skal opphevast (1204)
- Byggjeggrens (1211)
- Bygningar som inngår i planen (1214)
- Regulert senterline (1221)
- Friskitline i vegkryss (1222)
- Regulert kant køyrebane (1223)
- Avkøyrse (1242)
- Vegstenging / fysisk sperre (1231)
- Illustrasjon, snuplass for buss
- Illustrasjon, parkeringsfelt

BASISKART

- Eigedomsgrense (6011)
- Geodetisk grunnlag: UTM32, Euref 89
- Geodetiske høydegrunnlag: NN1954
- Uttaksdato basiskart: 16.3.2012 (infoland.no)
- Kartmålestokk: 1:1000 @ A1
- Ekvidistanse: 1m

RpOmråde
123.229 daa.

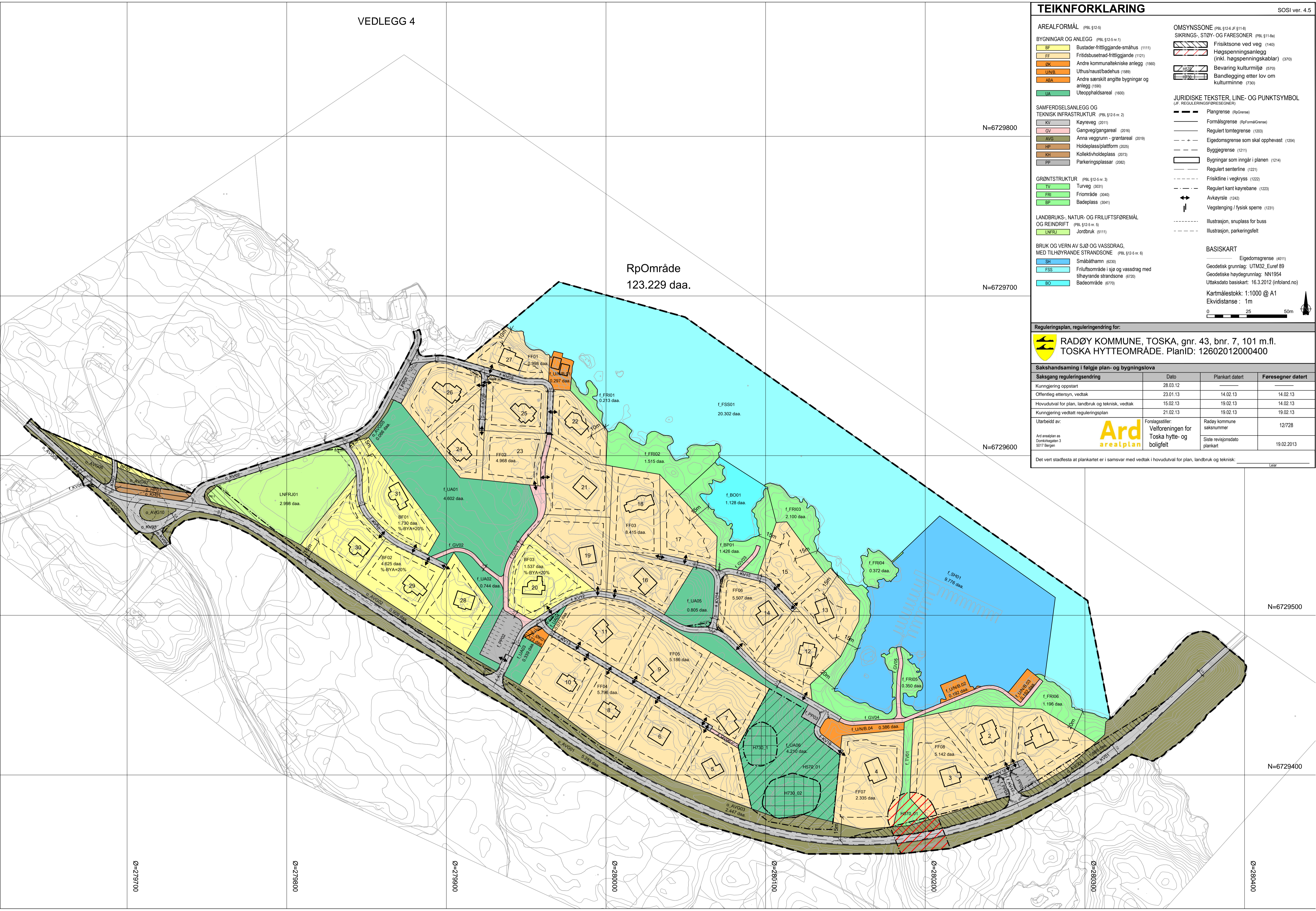
N=6729800

N=6729700

N=6729600

N=6729500

N=6729400



Reguleringsplan, reguleringsendring for:

RADØY KOMMUNE, TOSKA, gnr. 43, bnr. 7, 101 m.fl. TOSKA HYTTEOMRÅDE. PlanID: 12602012000400

Sakshandsaming i følge plan- og bygningslova

Saksgang reguleringsendring	Dato	Plankart datert	Føresegner datert
Kunngjering oppstart	28.03.12		
Offentleg ettersyn, vedtak	23.01.13	14.02.13	14.02.13
Hovedutval for plan, landbruk og teknisk, vedtak	15.02.13	19.02.13	14.02.13
Kunngjering vedtatt reguleringsplan	21.02.13	19.02.13	19.02.13

Utarbeidd av: **Ard arealplan** Forslagsstiller: Velforeningen for Toska hytte- og boligfelt

Radøy kommune saksnummer: 12/728

Siste revisjonsdato plankart: 19.02.2013

Det vert stadfesta at plankartet er i samsvar med vedtak i hovudutval for plan, landbruk og teknisk: _____

Ø=279700

Ø=279800

Ø=279900

Ø=280000

Ø=280100

Ø=280200

Ø=280300

Ø=280400