



ALVER
KOMMUNE



ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Risøy

Nasjonal arealplan-ID 4631-2020001

Del av gnr. 81 bnr. 1 m. fl.

Føresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID
APM	120/20	2.9.2020	§ 12-11	20/1442
APM	031/21	10.3.2021	§ 12-12	20/1442
KO	027/21	25.3.2021	§ 12-12	20/1442



Datert 1.2.2021



§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 01.02.2021.
Planområdet inneheld følgjandeføremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Fritidsbusetnad – frittliggjande
 - b) Energianlegg
 - c) Uthus/naust/badehus

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

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

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)
 - a) Småbåthamn
 - b) Friluftsområde i sjø og vassdrag

6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Frisikt (140)

§ 2 Siktemålet med planen

Formålet med planen er stadfesting av bygd situasjon og oppdatering av føresegner og plankart for fritidsbustader og naust, med tilhøyrande småbåthamn, etter gjeldande regelverk.



§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

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

- a) Det skal ved utføring av tiltak innfor planområdet, leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar.
- b) Inngrep i terreng skal minimaliserast og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter.
- c) 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 og 5)

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

§ 3.3 Nettstasjonar (§ 12-7 nr. 1 og 2)

- a) Nettstasjonar kan oppførast i område avsett til busetnad og anlegg og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for friskt til veg.
- c) Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- e) Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- f) Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15m², og kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.4 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

- a) Hushaldningsavfall frå fritidsbustader skal handsamast etter kommune sine krav og retningslinjer. Felles konteinarar kan stå utanfor planområdet.

§ 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

- a) Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 3.6 VA-anlegg (§12-7 nr. 4 og 12)

- a) Nye fritidsbustader innanfor BFF1, BFF4, BFF5, BFF8 og BFF11 må knyte seg til offentleg vassforsyning og eksisterande felles VA-anlegg.

§ 3.7 Massehandsaming (§ 12-7 nr. 4 og 12)

- a) Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak. Mellombels deponering av massar, inntil 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 strandsone eller i område der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.



§ 4 Føresegn til arealformål

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

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

- a) Maksimal BYA er 20%.
- b) Maksimal storleik på fritidsbustader er BRA 120 m².
 - i. Eitt anneks eller uthus ertillate som frittliggjande bygg med maksimal storleik på inntil 20 m².
 - ii. Det er tillate med overbygd terrasse på inntil 20 m².
 - iii. Eitt anneks, uthus eller overbygd terrasse vert rekna utanom den maksimale storleiken på fritidsbustader i § 3.1.1.2.
- c) For fritidsbustader er maksimal byggehøgde ein etasje pluss eventuell hems.
- d) Fritidsbustader skal hasaltak.
- e) Det er høve til å etablere éin parkeringsplass på kvar fritidsbustadtomt.
- f) Nye fritidsbustader i BFF1, BFF4, BFF5, BFF8 og BFF11 skal plasserast innanfor byggegrenser.
- g) Anneks, uthus, bod, støttemur, parkeringsplass, terrassar og andre mindre tiltak kan plasserast utanfor byggegrense, men innanfor formålsgrense.
- h) All busetnad skal ha en stadtilpassa arkitektur til området og områdetets byggeskikk. Busetnaden skal tilpassast landskapet.
- i) Nye fritidsbustader skal har utvending uttak for vatn.

§ 4.1.2 Energianlegg (BE) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

Innanfor BE kan det etablerast nettstasjon, jamfør krav til utforming gitt ved § 3.3.

§ 4.1.3 Uthus/naust/badehus (BUN) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Innanfor BUN 1 kan det føres opp 6 naust.
- b) Innanfor BUN2 kan det føres opp 10 naust.
- c) Naust kan ha ein BRA på maksimalt 30 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha målverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate.
- d) Maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå topp ferdig golv. Maksimal gesimshøgde er 4 meter.
- e) Vindaugsareal si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA).
- f) Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- g) Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader.
- h) Naust skal ha ein utforming og fargeval som er tiltalende og i tråd med lokal byggeskikk.
- i) Det kan etablerast kaianlegg innanfor BUN1-BUN2. Kaianlegg kan etablerast utanfor byggegrensa i plankartet. Flytebrygger kan innfestes i kai.

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

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

- a) Veg skal ha ein breidde på 4 meter, inkludert vegskulder. Køyrebane skal vere minimum 3 meter.
- b) Stigningsforhold på veg skal tilpassast landskapet. Tekniske teikningar datert 3.12.2020 er rettleiande.



§ 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.
- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 4.2.3 Parkering (SPP) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Innanfor arealformålet skal det etablerast felles parkeringsplass for BFF1-BFF16 og BUN1-BUN2.

§ 4.2.4 Avkøyrseplilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkøyrseplilar gitti plankarteter juridisk bindande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Naturområde (GN) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Arealet skal nyttast til rekreasjon og friluftsliv.
- b) Delfelt f_GN5 og f_GN7 kan nyttast som badeplass. Mindre terrenginngrep og skjøtsel i samband med tilrettelegging for bruk og tilkomst er tillate.
- c) Det er høve til å opparbeide sti for tilkomst til sjø i naturområda.
- d) Felles naturområde, inkludert strandsona, skal ikkje stengast med gjerde eller på anna måte opparbeidast med tiltak som kan virke privatiserande.

§ 4.3.2 Turveg (GT) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Turveg f_GT1-2 skal ha ein maksimal breidde på 1,5 meter. Arealet kan bli rydda og opparbeida som sti.

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

§ 4.4.1 Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag. (§ 12-7 nr. 1, 2 og 9)

- a) Skjøtsel som fremjar friluftsliv og allmenn bruk av strandsoner og vassdrag er tillate.
- b) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøleidning for vatn, avlaup, straum- og telenett mv.). Eventuelle inngrep må utførast skånsamt og terrenget skal verta ført attende til det opphavlege.

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

- a) Innanfor arealformålet er det høve til å legge ut flytebrygger med forankring på havbotn, samt bølgebrytar.
- b) Flytebrygger skal plasserast som synt i illustrasjonsplan datert 1.2.2021 som er rettleiande. Maksimal lengde er 12 meter, ekskludert landgang. IVS1 kan det etablerast maksimalt 8 båtplassar. VS2 kan det etablerast maksimalt 14 båtplassar.

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

- a) Arealet skal nyttast til rekreasjon, friluftsliv og bading.
- b) Innanfor arealet er det forbod mot tiltak, fortøying og motorisert båttrafikk.



§ 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.

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

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) Førøyveomigangsetting blir gitt for nye tiltak innanfor BFF1-BFF16 og BUN1-BUN2 skal frisikt i kryss mellom Revatangane og Risøyvegen vere sikra.

§ 7 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

Prefiks o_: offentlig formål. Prefiks f_: felles formål

Formål:	Felles for:
<i>Energianlegg f_BE</i>	<i>BFF1-16 og BUN1 og 2</i>
<i>Veg f_SV1-9</i>	<i>BFF1-16 og BUN1 og 2</i>
<i>Anna veggrunn – grøntareal f_SVG1-21</i>	<i>BFF1-16 og BUN1 og 2</i>
<i>Parkeringsplassar f_SPP1-3</i>	<i>BFF1-16 og BUN1 og 2</i>
<i>Naturområde f_GN1- 10</i>	<i>BFF1-16 og BUN1 og 2</i>
<i>Turveg f_GT1 og 2</i>	<i>BFF1-16 og BUN1 og 2</i>

Dokument som er retningsgjevande for planen

- a) Tekniske teikningar for stigning og kurvatur, datert 3.12.2020.
- b) Illustrasjonsplan datert 1.2.2021 (For plassering av flytebrygger).