



ALVER
KOMMUNE



ALVER

KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

*Reguleringsplan for Toska Hytteområde,
1260 2018 000 800*

Gnr. 443 bnr. 7, 101 mfl.

**Føresegner datert 18.01.2022
(jf. plan- og bygningslova § 12-7)**

Utval	Sak	Dato	ArkivID
PLT		15.2.2013	
PLT	025/2019	10.4.2019	18/2516
ADM	Delegert	25.1.2021	21/8500





§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 26.08.2021.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Bustader – frittliggjande småhus (1111)
 - b) Fritidsbustad – frittliggjande (1121)
 - c) Øvrige kommunalteknisk anlegg (1560)
 - d) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)
 - e) Uthus/naust/badeplass (1589)
 - f) Uteopphaldsareal (1600)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)
 - a) Køyreveg (2011)
 - b) Gangveg/gangareal/gågate (2016)
 - c) Anna veggrunn – grøntareal (2019)
 - d) Haldeplass/plattform (2023)
 - e) Kollektivhaldeplass (2073)
 - f) Parkeringsplassar (2082)
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
 - a) Turveg (3031)
 - b) Friområde (3040)
 - c) Badeplass (3041)
4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5 nr. 5)
 - a) Jordbruk (5111)
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 5)
 - a) Småbåthamn (6230)
 - b) Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)
 - c) Badeområde (6770)
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Faresone – høgspenn (H370)
 - b) Sikringssone – friskt (H140)
 - c) Omsynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)
 - d) Bandlegging etter Lov om kulturminne (H730)

§ 2 Siktemålet med planen

Føremålet med planframlegget er å regulere området for bustader, fritidsbustader og småbåthamn med tilhøyrande infrastruktur.



§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

§ 3.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa
- b) Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett:
 - 15 m frå senterlinje til fylkesvegen og den kommunale vegen
 - 20 m frå sjølina for tomtene 1, 2, 3, 4, 12 og 18
 - 15 m frå sjølina for tomtene 13,15, og 17.
 - 10m frå strandlina for tomtene 22 og 27.
 - 4m frå teiggrenser og vegar i planen.
 - Der eksisterande bygg ligg nærare nabogrenser enn 4m eller nærare offentleg veg eller strandlina enn omtalt over, er grensene satt i eksisterande bygg og ikkje nærare andre bygg enn 8m.
- c) Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Omsynssoneane skal haldast heilt fri for tiltak.

§ 3.2 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2 og 6)

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.

§ 3.3 Miljøtiltak (§ 12-7 nr. 3 og 4)

- a) Ved utfylling i sjø skal det nyttast siltduk for å hindre partikkelforureining.
- b) Utfylling i sjø innan planområdet skal ikkje føregå i perioden 1. februar til 30. juni grunna gyteperiode for torsk. ⁽²⁾

§ 3.4 Søknadsplikt for tiltak i sjø

For alle tiltak i sjø skal det søkjast om løyve frå Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS, jf. Havne- og farvannslova §14, første ledd. Løyve frå BHF IKS skal ligge føre før tiltak kan setjast i gang. ⁽²⁾

§ 4 Føresegn til arealformål

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

§ 4.1.1 Bustader – fritliggjande småhus (BF01-03) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) I områda BF01 - BF03 er det tillata oppføring av einebustadar.
- b) BF04 og BF05 er område i frisktsoner og det er ikkje tillata bygningar på areala.
- c) 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 båttilhengar.
- d) Høgste tillata bygd areal er 20% inkludert parkeringsareal.
- e) Høgste tillata mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
- f) Takvinkel på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.
- g) Garasje, carport, bodar og liknande skal ha same utforming og detaljering som bustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.



§ 4.1.2 Fritidsbuseiend (FF01-FF08) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

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

§ 4.1.3 Andre kommunalteknisk anlegg (f_ØK01) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Andre kommunaltekniske anlegg er areal for renovasjonshandsaming, postkasse og liknande.
- b) Området er felles for bustadane i planen.

§ 4.1.4 Uthus/naust/badehus (U/N/B) (§ 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- a) 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.
- b) 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.
- c) Fargen på naust og bodar skal haldast i ein tradisjonell fargeskala.
- d) Det kan ikkje settast opp gjerdje eller andre stengsle på naust- og bodområda.
- e) Nausta kan ikkje verte innreidd for varig opphald.
- f) Nausta skal være maks 40m² BRA. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Nausta skal harmonera med omgjevinga. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillete. Mønehøgda skal være under 5 meter frå terrengnivå under bygning. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk. Det skal nyttast tradisjonelle materiale, som naturstein i fundament, trekledning på veggjar, og panner eller skifer på tak. Andre material kan nyttast i miljø der anna spesifikt materiale er dominerande. Det skal vere tradisjonelle dørar i naustet. ⁽¹⁾
- g) I U/N/B.01 er det tillata oppført to naust.
- h) I U/N/B.02 er det tillata oppført to naust.
- i) I U/N/B.03 er det tillata oppført tre naust.
- j) I U/N/B.04 er det tillata oppført 20 bodar.
- k) Byggjegrensa går i formålsgrrensa.
- l) Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevnad og anlegg elles.
- m) Naustområde U/N/B.03 kan planerast. Konstruksjonar som vert plassert lågare enn kote + 2,5 m skal utførast slik at desse ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand. ⁽¹⁾



§ 4.1.4 Uteoppfallsareal (f_UA01-f_UA07) (§ 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- a) Områda er felles for bustader i planen.
- b) Det er ikkje tillata å oppføre bygg i områda.

§ 4.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_BBS01) (§ 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- a) f_BBS01 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.
- b) Byggegrensa går i formålsgrensa.
- c) Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevnad og anlegg elles.

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

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

- a) o_KV01 er offentlig. Vegen er fylkesveg og regulert omtrent som vegen ligg i dag, men er regulert med 5m breidde.
- b) o_KV02 er offentlig kommunal veg og er regulert til 4m breidde.
- c) o_KV03 er offentlig fylkesveg og snuplass dimensjonert for buss.
- d) o_KV04 og o_KV05 er offentlege kommunale vegar regulert til 3,5m breidde.
- e) f_KV06 og f_KV07 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.
- f) f_KV08 er felles og regulert til 3,5m breidde. Vegen skal stengast med fysisk stengsel ved f_GV01.
- g) f_KV09 og f_KV10 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.
- h) f_KV11 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.
- i) f_KV12 - f_KV16 er felles vegar regulert til 3,5m breidde.
- j) f_KV17 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.
- k) f_KV18 er felles veg for FF07 og regulert til 3,5m breidde.

§ 4.2.2 Gangveg/gangareal/ (f_GV01-f_GV06) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) f_GV01 er felles og regulert til 3m breidde
- b) Tilkomst til tomtene 21 og 23 (Gnr. 443/bnr. 122 og 124) med bil er tillata på f_GV01.
- c) f_GV02 - f_GV05 er regulert til 2,5m breidde. F_GV06 er regulert til 2m breidde.
- d) Bilkøyring er tillata på f_GV03 - f_GV05 i samband med båthald.

§ 4.2.3 Annan veggrunn – grøntareal (o_AVG01-o_AVG10) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda er offentlege og ligg langs fylkesvegen og dei kommunale vegane.
- b) Områda kan nyttast til tekniske anlegg knytt til vegane.
- c) o_AVG01 - o_AVG09 skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon.
- d) o_AVG10 skal tilsåast eller utformast med fast dekke.

§ 4.2.4 Haldeplass/plattform (o_HP01) (§ 12-7 nr. 1 og 14)

Området er offentlig og haldeplass for passasjerar til buss.

§ 4.2.5 Kollektivhaldeplass (o_KH01) (§ 12-7 nr. 1 og 14)

Området er offentlig og haldeplass/reguleringsplass for buss.



§ 4.2.6 Parkering (f_PP01-f_PP05) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) f_PP01 - f_PP03 er felles for bustader og fritidsbustader i planområdet.
- b) f_PP04 og f_PP05 er felles for FF07.
- c) Det er tillete å setje båttilhengarar på parkeringsplassane
- d) 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.
- e) f_PP03 er knytt til aktivitetar i småbåthamn og bodane, og skal nyttast som av- og pålessingsplass.

§ 4.3 Grønstruktur (pbl 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Turveg (f_TV01) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

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

§ 4.3.2 Friområde (f_FRI01-FRI11) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda er felles og det tillatast ikkje bygg eller anlegg i områda.
- b) Vegetasjon og natur skal bevarast i områda.

§ 4.3.3 Badeplass (f_BP01) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Området er felles og kan nyttast til fritidsaktivitetar.
- b) Det er tillata å nytte området til vinteropplag for fritidsbåtar.

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

§ 4.4.1 Jordbruk (LNFRJ01) (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)

I området tillatast tiltak og drift knytt til jordbruk.

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

§ 4.5.1 Småbåthamn (f_SH01 og f_SH02) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

I områda tillatast flytebrygge for småbåtar.

§ 4.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_FSS01) (§ 12-7 nr. 1, og 4)

- a) Området er felles for fri ferdsle i sjø.
- b) Tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkomst i sjøområda er søknadspliktig jf. Havne- og farvannslova § 27, første ledd.

§ 4.5.3 Badeområde (f_BO01) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

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



§ 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 – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenstkablar) – H370 (§ 11-8 a)

Området er sikringssone 7,5m frå høgspenningskablar.

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

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

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

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.

§ 5.3 Bandleggingssone (§ 11-8 d)

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

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. ⁽²⁾

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

§ 6.1 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest)_(pbl § 12-7 nr.10)

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

(1) Føresegner markert raudt, lagt til 12.11.21.

(2) Føresegner markert raudt, lagt til 18.01.22, etter offentlig ettersyn