

R planID 4631-12602017000700

arkivID

Ordfører



ALVER

KOMMUNE

Reguleringsplan

Detaljregulering

Toska fritidssenter, gnr 443, bnr 9 m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 22.12.2021

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU					
UDU					
Kommunestyre					

1 Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å konsentrere utbygginga av utleiehytter, naust og flytebrygger til eitt område og ei vik. Hyttene skal vere små og enkle og tilpassa utleige. Planen regulerer storleiken på småbåthamna i tråd med utbygd utstrekning.

2 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

2.1 Offentleg tilgjenge

Det skal vere fri ferdsel for ålmenta i heile området. Flytebryggene/båtplassane kan sikrast mot uvedkommande, men kaier og brygger langs land skal ha fri ferdsel for ålmenta.

2.2 Terrenghandsaming (pbl § 12-7 nr 1)

- a) Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg grad og inngrep i terreng skal minimaliserast.
- b) Det er tillate å gjera tiltak i bekkeløpet for å sikra mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak. Det er, ut frå tryggleiksmessige vurderingar, lov til å etablere delar av bekken i røyr. Tiltak i vassdraget må ha løyve frå vassdragsmynde før igangsetting.
- c) Det er ikkje tillate å etablere vegetasjon som ikkje er stadeigen. Det vert ikkje tillate å etablere uønskte framande artar.
- d) Skjering og fylling skal slutførast på ein tiltalende måte. Tiltaka i planområdet skal etter anleggsarbeid ferdigstillast med vekt på god overgang til eksisterande naturområde. Sår i landskapet skal revegeterast.
- e) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

2.3 Estetikk (pbl § 12-7 nr 1)

- a) Bygg i planområdet skal ha einskapleg utforming med moderne formspråk. Gapahuk, grillhytte og liknande mindre tiltak i GF2 og GB kan utformast fritt i høve andre bygg i planen.
- b) Bygg skal byggast i naturlege material og det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- c) Terrengmurar skal byggast med naturstein.

2.4 Nettstasjon (§12-7 nr.1 og 2)

- a) Nettstasjon kan oppførast i område avsett til bygningar og anlegg, samferdsleanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for frisikt 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 almen 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.

2.5 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr 2 og pbl § 1-8)

- a) Byggegrenser er vist i plankartet. Juridisk byggegrense er påteikna ein illustrasjonsline for å visast betre i plankartet.
- b) Byggegrense mot sjø følgjer byggegrense vist i plankartet.

- c) Golvhøgda i 1.etasje skal ligge høgare enn 2,5 moh. Tiltak som kan tole tidvise overfløymingar (kai, bryggjer, gangareal osv.) kan byggast lågare enn dette dersom konstruksjon og oppføring toler klimabelastinga.

2.6 VA-rammeplan (§12-7 nr.4 og 12)

- a) VA- og overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- b) For byggeområda innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 27.04.2021 leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det ein skilde tiltak.
- c) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, samt avrenning frå tette flater skal leiast til sjø eller infiltrasjonsflater.
- d) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.
- e) Tilkopling til privateigd leidningsnett må avtalast med eigare av anlegget og etablering på anna grunn å avtalast med tinglyste grunnavtalar som sikrar eigar rett til drift og vedlikehald.
- f) Avklaringar rundt trykk må gjerast i dialog med driftsavdelinga til Alver kommune og må avklarast i detaljplanen i samband med prosjektering.

2.7 Massehandtering (§12-7 nr.4 og 12)

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål bygningar og anlegg og samferdsel og teknisk infrastruktur.

2.8 Parkering (§12-7 nr.7)

- a) For utleige fritidsbustader skal det etablerast 1 parkeringsplass for bil per eining.
- b) For båt plassar som ikkje er disponert av fritidsbygg innanfor planområdet, skal det etablerast 0,3 parkeringsplass for bil per båt plass og 0,1 sykkelparkingsplass per båt plass.
- c) 1 av parkeringsplassane skal opparbeidast for røsehemma.

2.9 Tilgjenge (§12-7 nr.4)

Minimum 10% av utleigehyttene og minst éi eining skal oppfylle krava til universell tilgjenge. Dei andre einingane har ikkje krav til universell tilgjenge. Felles friområde f_GF4 skal vere universelt utforma.

2.10 Kulturminne (§12-7 nr.2)

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

2.11 Eigartilhøve

Planen tek stilling til følgjande eigartilhøve:

Offentleg	Toskavegen o_SV1 med tilgrensande Annan veggrunn – grønt o_SVG Turparkingsplassen o_SPP1.
Felles for planområdet	Tilkomstveg f_SV2 med tilgrensande Annan veggrunn – grønt f_SVG Parkingsplassane f_SPP2 og 3 Kaiområdet f_VKA Renovasjonsområdet f_BRE.
Anna eigarform	Byggeområda BUH1-3 og BAA Sjøområda VS, VN og VB Friområda GF1-4 Badeområdet GB

	Landbruksområda LJO og L
--	--------------------------

3 Føresegner til arealformål (§ 12-5)

3.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

3.1.1 Utleiehytter (BUH)

- Det kan førast opp inntil 5 utleiehytter totalt innanfor BUH1-3.
- Utleiehyttane kan ha ei grunnflate på inntil 50m² BRA.
- Maksimal byggehøgde er 7m.
- Hyttane skal leggast til rette for utleie.
- Maks tal på einingar utleiehytter og % bygd areal per felt er avgrensa etter tabellen under.

Feltnamn	Einingar	BYA
BUH1	2	30%
BUH2	1	30%
BUH3	2	50%

- Det kan opparbeidast privat uteoppfallsareal på maksimum 6m² som altan eller svalgang og som del av bygget. Det er ikkje tillate med privat uteoppfallsareal på bakken.
- Det er ikkje tillate med inngjerding av uteareal med gjerde, mur, hekk eller liknande. Inngangsparti eller svbalgang i tilknytning til hytta på mindre enn 6m² kan inngjerast.
- Det er ikkje tillate med frittstående bodar. Lagerplass skal løysast i BAA
- Utleiehyttene skal plasserast 2,5m over 0-vasstand (NN2000).
- Utleiehyttene skal byggast på pålar og terrenginngrep skal minimerast.
- Det kan etablerast sykkelparkeringsplassar innanfor formålet.

3.1.2 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

- Det kan førast opp felles sjøbod med innvendig oppdeling av 1. etasje med bodareal til utleiehyttene og båtplassane.
1. etasje i sjøboden skal nyttast til oppbevaring av småbåtar, reiskapar og utstyr.
- I andre etasje kan det byggast 1 fritidsbustadseining for utleie på inntil 90m² BRA.
- Maksimal byggehøgde er 7m
- Maksimalt bygd areal (BYA) er 100%.
- Det er ikkje tillate med inngjerding av uteareal med gjerde, mur, hekk eller liknande.
- Det vert i sjøboden tillate oppsett av toalett for småbåthamn og badeplass. Toalettet skal ha tilkomst frå utsida.
- Sjøboden skal plasserast 2,5m over 0-vasstand (NN2000) eller utførast slik at 1. etasje toler overflauming.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

- Areal skal nyttast til avfallshandtering.
- Renovasjonsanlegget f_BRE skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst.
- Faste konstruksjoner til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinane eller langs veg.

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

3.2.1 Veg (SV)

- a) Vegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) f_SV2 er felles køyreveg for fritidsbusetnad (BUH1-BUH3) og VS, samt landbrukseigedomane gnr 443, bnr 2, 5, 9 og 22.

3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

- 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.
- a) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.

3.2.3 Parkeringsplassar (SPP)

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

- a) o_SPP1 er offentlig parkering.
- b) f_SPP2-3 er felles parkering for BUH1-3, BAA og VS.
- c) Det er tillate å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i f_SPP2

3.2.4 Avkøyrseplilar

Avkøyrseplilar gitt i plankartet er juridisk bindande for avkøyrslar. Mindre avvik kan tillast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

- a) Friområda er for fritidsbustadene og allmenta.
- b) Friområda GF1-3 skal vere opne for almen rekreasjon.
- c) f_GF4 skal opparbeidast med hardt dekke og universell utforming, og kan nyttast til felles opphalds- og bruksareal for brukarar av utleiehyttene.
- d) Mindre tiltak som fremjar almen bruk av friområda, t.d. benker og enkle stiar og klopper, er tillate.

3.3.2 Badeplass/-område (GB)

- a) Badeplassen skal vere tilgjengeleg for allmenta.
- b) Det er tillate å etablere feste for badebryggje, badetrapp og stupebrett i området

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

Føresegna til kommuneplanen sin arealdel gjeld. Lovleg bruk av areala skal vidareførast.

3.4.2 Jordbruk (LJO)

Det vert tillate drenering, nydyrking og tilføring av landbruksjord.

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

Eigar av eventuell fisk i steng i Hølen skal kontaktast ved sprengingsarbeid.

3.5.1 Småbåthamn (VS)

- a) Det kan etablerast småbåthamn i formålet.
- b) Maks tal båtplassar er 49 båtar.
- c) Det vert tillate mudring for å sikre naudsynt djupne.

- d) Det skal leggest til rette for enkel tilkomst til sjø for kajakk og kano.

3.5.2 Naturområde (VN)

- a) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Installasjonar knytt til oppankring av flytebryggeanlegg frå VS er likevel tillate innanfor naturområde. Eventuelle inngrep må utførast skånsamt.
- b) Tiltak må ikkje vere til hinder for hevdvunnen bruk av sjøområda til fiskeriverksemd, inklusiv fiske med lys.
- c) Ankring er tillate.

3.5.3 Badeområde (VB)

Det vert tillate etablering av badebrygge, badestige og stupebrett.

3.5.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)

- a) Det er tillate med etablering av kai, kaifront og brygge.
- b) Det er tillate med opptrekkсанlegg for båt og oppføring av kran/vinsj for båtopptrekk på kaien. Båtopptrekket skal ha ei breidde på minimum 3 meter.
- c) Det kan etablerast sykkelparkeringsplassar innanfor formålet.
- d) Kaien skal ligge 2 meter over normalvasstand.
- e) Det er tillate med fellestiltak for småbåthamna som ikkje krev løyve etter pbl §20-1.
- f) Det er ikkje tillate med vinteropplag på kaien.
- g) Det er ikkje tillate med aktivitet som forureinar omgjevnadene. Det gjeld t.d. vedlikehald av båtar og utstyr (maling, botnsmøring, oljeprodukt, blybatteri, o.l.)
- h) Kai/brygge langs land skal avsluttast mot terreng i søraust (framfor og søraust for BUH3) slik at gange vidare ut i terrenget i GF1 er godt tilrettelagt.

4 Føresegner til føresegnområde (§ 12-7)

4.1 Føresegner til føresegnområde (område #1-2)

- a) I GF2 er det innanfor føresegnområde #1 tillate etablering av friluftsfremmande element som permanent teltplass, grillplass, grillhytte og gapahuk.
- b) I GB er det innanfor føresegnområde #2 er mindre tiltak som fremjar friluftformålet som til dømes benkar, bord, bålplass, grill, teltplass med meir tillate.

5 Rekkefølgjekrav (§ 12-7 nr.10)

5.1 Før rammeløyve i BUH1-3 og BAA

- a) Før rammeløyve for tiltak etter pbl 20-1 i planområdet kan bli gitt, skal det liggje føre Tiltaksplan for uønskte framande artar i byggeområde, kaiområde og parkeringsplass.
- b) Før rammeløyve for tiltak etter pbl 20-1 som inneberer endring av massar i planområdet kan bli gitt, skal det liggje føre Plan for handsaming av massar.

5.2 Før bygg vert teken i bruk i BUH1-3 og BAA

- a) Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt, skal tilkomstveg og parkeringsplass som skal tene det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.
- b) Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt, skal VA-løysingar i tråd med VA rammeplanen som skal tene det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.
- c) Før ferdigattest/mellombels bruksløyve til bygningar i området kan bli gitt, skal det vere etablert renovasjonsplass.