

# Reguleringsplan for Hanevika, gnr. 421, bnr. 2, 11 mfl.

---

## Reguleringsføresegner Detaljregulering

PlanID: 46312021007

## 1. Føremålet med planen

---

Føremålet med planarbeidet er å følgje opp overordna plan og utvikle området som framtidig bustadområde. Planforslaget legg til rette for at det kan etablerast inntil 13 nye bucingar fordelt på 9 einebustadar og 2 tomannsbustadar med tilhøyrande infrastruktur på gnr. 421, bnr. 2, 11, 48 og 78. I strandsona vert det lagt til rette for å opparbeide naust og småbåtanlegg i sjø. Alle tiltaka er i tråd med kommunedelplan for Radøy kommune 2011-2023, delrevisjon 2019, som er overordna plan for området.

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1 Estetisk utforming

2.1.1 Ny bygnad skal gis ei utforming som ivaretek omsyn til natur, omgjevnader og eksisterande bygnad i området.

#### 2.2 Terrenghandsaming

2.2.1 Mindre tiltak som gjeld arrondering og terrengtilpassing kan utførast utanfor byggegrense.

#### 2.3 Vatn, avløp og handtering av overvatn

2.3.1 Godkjend VA-rammeplan, datert 29.06.2022 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

### Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

#### 2.5 Kulturminne

2.5.1 Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i forbindelse med grave- og anleggsarbeid, som kan vere automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stoppast og kulturminnemyndigheit underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8.

### Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

#### 2.6 Massehandtering

2.6.1 Eksisterande matjord ned til 30 cm på felt B1-3 skal takast vare på og nyttast lokalt til forbetring av eksisterande jordbruksareal i området. Løysing for handtering av matjord skal kome fram av ein eigen massehandteringsplan.

#### 2.7 Naturmangfald

2.7.1 Dersom anleggsarbeid skal utførast i hekkeperioden for fugl (februar-juli) skal det føreligge ei fagkyndig vurdering av tiltakets påverknad for art unntatt offentlegheit.

#### 2.8 Tiltak i sjø

2.8.1 Tiltak i sjø krev også løyve frå ansvarleg hamnemynde før det kan etablerast.

## 3. Føresegner for arealformål

---

### Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt B1-12, FBF1-4)

##### 3.1.1 Grad av utnytting

3.1.1.1 Grad av utnytting kjem fram av plankartet. Overflateparkering inngår i %BYA for B1-12.

##### 3.1.2 Byggjeregner

3.1.2.1 Byggjeregne kjem fram av plankartet. Der byggjeregne ikkje kjem fram gjeld avstandskravet i pbl. § 29-4, andre ledd.

3.1.2.2 Tiltak nemnd i pbl. § 29-4, bokstav b kan etablerast nærmare nabogrensa enn regulerte byggjeregner og avstandskravet i pbl. § 29-4, andre ledd.

#### 3.2 Bustadar (felt B1-12)

##### 3.2.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.2.2.1 Innanfor felt B1 og B2 skal det først opp tomannsbustadar.

3.2.2.2 Felt B3 er eksisterande einebustad.

3.2.2.3 Innanfor felt B4-12 skal det først opp einebustadar.

3.2.2.4 Maksimal tillat byggehøgde er 7 m over gjennomsnittleg planert terreng.

##### 3.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

3.2.2.1 Det skal vere minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplassar pr. bueing. Parkering inkl. snuareal skal løysast innanfor kvar enkelt tomt.

3.2.2.2 Tilkømt til B1-12 er merka med avkøyrlepiler i plankartet. Tilkømt til B1-8 kan flyttast langs føremålsgrensa.

3.2.2.3 Minstekrav til privat uteopphaldsareal for felt B1 og B2 er 100 m<sup>2</sup> pr. bueing.

3.2.2.4 Minstekrav til privat uteopphaldsareal for felt B3-12 er 200 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Fritidsbustadar – frittliggande (felt FBF1-4)

##### 3.3.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.3.1.1 Felt FBF1-2 og FBF4 er eksisterande fritidsbustadar.

3.3.1.2 Innanfor felt FBF3 skal det etablerast ny fritidsbustad.

3.3.1.3 Maksimal tillat byggehøgde er 7 m over gjennomsnittleg planert terreng.

##### 3.3.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

3.3.2.1 Det skal vere minimum 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustad. Parkering skal løysast innanfor felt P2, jf. føresegn 3.14.1.1.

3.3.2.2 Ny bygnad skal ha saltak, der møneretning skal samsvare med møneretning på eksisterande fritidsbusetnad.

3.3.2.3 Ny bygnad skal tilpassast eksisterande terreng og byggeskikk.

#### 3.4 Renovasjonsanlegg (felt RA1-2)

##### 3.4.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.4.1.1 RA1 er tilkømt for renovasjonsbil til RA2.

3.4.1.2 RA2 er hentestad for renovasjonsbil.

3.4.1.3 RA2 skal etablerast med trinnfri tilkomst for renovasjonsbilen, og området skal vere fri for hindringar som kan medføre ulemper for tømning.

### **3.4.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

3.4.2.1 Det skal leggast til rette for at kvar buening kan setje ut to fraksjonar kvar.

### **3.4.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.4.3.1 RA2 skal vere felles for B1-12 og gnr. 421, bnr. 9.

## **3.5 Energianlegg (EA)**

### **3.5.1 Utforming (§ 12-77 nr. 1)**

3.5.1.1 Innanfor EA skal det etablerast trafo for området.

### **3.5.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

3.5.2.1 EA har tilkomst frå RA.

### **3.5.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.5.3.1 EA er offentleg.

## **3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (felt SMS1-4)**

### **3.6.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.6.1.1 Innanfor SMS1 skal det etablerast flytebrygge med inntil 4 båtplassar.

3.6.1.2 Innanfor SMS2 skal det etablerast flytebrygge med inntil 11 båtplassar.

3.6.1.3 SMS3 er eksisterande bryggekonstruksjon.

3.6.1.4 SMS4 er eksisterande ilandstigningsrampe.

### **3.6.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

3.6.2.1 Det skal vere minimum 1 parkeringsplass pr. 4 båtplass i SMS1 og SMS2. Parkering skal løysast innanfor felt P2, jf. føresegn 3.14.1.1.

### **3.6.3 Byggjegrænse i sjø**

3.6.3.1 Byggjegrænse er samanfallande med føremålsgrænse.

### **3.6.4 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.6.4.1 SMS1-4 skal vere felles for B1-12 og FBF1-4.

## **3.7 Uthus/naust/badehus (felt UNB1-8)**

### **3.7.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.7.1.1 Innanfor UNB6 kan det etablerast inntil 4 naust.

3.7.1.2 Innanfor UNB7 kan det etablerast inntil 2 naust.

3.7.1.3 Innanfor UNB8 kan det etablerast inntil 3 naust. Det er tillat å nytte området til båtopptrekk for vedlikehald av småbåtar.

3.7.1.4 UNB1-5 er eksisterande naust.

3.7.1.5 Nye naust skal førast opp i ein etasje med bruksareal på inntil 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.

3.7.1.6 Maksimalt tillat mønehøgde er 5 m frå lågaste terreng under bygget. Bygnaden skal ha saltak, med ein takvinkel mellom 35 og 45 gradar.

3.7.1.7 Det er ikkje tillat å etablere terrasse, balkong, altan, karnapp, takvindauge, utkraging eller større takutstikk. Vindauge skal ikkje ha ei dagslysflate som overstig 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Det skal vere tradisjonelle dører.

3.7.1.8 Bygnad som vert plassert innanfor H320\_2 må tole å stå under vatn.

- 3.7.1.9 Ved renovering av naust som er markert som bygg som skal bevarast i plankartet, skal dette utførast slik at ein ivaretek eksisterande bygg si hovudform og -utrykk.
- 3.7.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**
- 3.7.2.1 Det skal vere minimum 1 parkeringsplass pr. naust. Parkering skal løysast innanfor felt P2, jf. føresegn 3.14.1.1.
- 3.7.2.2 Ny bygnad skal tilpassast eksisterande terreng og byggeskikk. Det skal nyttast tradisjonelle byggjematerialar og fargeskala på ny bygnad, som samsvarar med eksisterande naustbygnad.
- 3.7.2.3 Områda rundt UNB1-8 skal vere tilgjengeleg for allmenta. Det er ikkje tillat å føre opp gjerder eller andre konstruksjonar som er til hinder for allmenn ferdsel.
- 3.7.3 Byggjegrense**
- 3.7.3.1 UNB1 og UNB2: Byggjegrense følgjer tak-kant på eksisterande naust.
- 3.7.3.2 UNB6-8: Der byggjegrense ikkje kjem fram av plankartet gjeld avstandskravet i pbl. § 29-4, andre ledd.
- 3.7.4 Byggjegrense mot sjø**
- 3.7.4.1 Byggjegrense er samanfallande med føremålsgrensa.
- 3.7.5 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**
- 3.7.5.1 UNB6-8 er felles for B1-12 og FBF1-4.
- 3.7.5.2 UNB1-5 har anna eigarform.
- 3.8 Uteoppfallsareal (felt UTE1-6)**
- 3.8.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**
- 3.8.1.1 Eksisterande terreng og vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.
- 3.8.1.2 Det er tillat å etablere mindre stiar.
- 3.8.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**
- 3.8.2.1 UTE1-6 skal vere tilgjengeleg for allmenta. Det er ikkje tillat å føre opp gjerder eller andre konstruksjonar som er til hinder for allmenn ferdsel.
- 3.8.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**
- 3.8.3.1 UTE1 er felles tilkomst til UNB1, UNB2, UNB6 og SMS1.
- 3.8.3.2 UTE2 er felles tilkomst til FBF2, FBF3 og FBF4.
- 3.8.3.3 UTE3 er felles tilkomst til UNB3, UNB4, UNB5, UNB7, UNB8, SMS2 og SMS3.
- 3.9 Leikeplass (felt LEK1-2)**
- 3.9.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**
- 3.9.1.1 LEK1 skal etablerast etter prinsipp om universell tilgjenge og terrenget skal ikkje ha brattare helling enn 1:3. Leikeplassen skal etablerast med sandkasse og minimum 1 leikeapparat, bord og benk.
- 3.9.1.2 LEK2 skal vere ein naturleikeplass, der eksisterande terreng skal bevarast i størst mogleg grad. Området kan etablerast med sitjegrupper og stadtilpassa leikeapparat.
- 3.9.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**
- 3.9.2.1 Det skal etablerast fysisk skilje mellom LEK1-2 og tilgrensande vegnett og parkeringsplass.
- 3.9.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**
- 3.9.3.1 LEK1 og LEK2 skal vere felles for B1-12.

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

### **3.10 Veg (felt V1-9)**

#### **3.10.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.10.1.1 V1-9 er køyreveg.

#### **3.10.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

3.10.2.1 V5, V7, V8 og V9 skal ha minimum breidde på 4 m og maksimal stigning 1:8.

#### **3.10.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.10.3.1 V1 er offentlig.

3.10.3.2 V2-3 har anna eigarform.

3.10.3.3 V4 er felles tilkomstveg for gnr. 421, bnr. 11.

3.10.3.4 V5 er felles tilkomstveg for B1-2

3.10.3.5 V6 er felles tilkomstveg for gnr. 421, bnr. 9 og 68.

3.10.3.6 V9 er felles tilkomstveg for B3-7

3.10.3.7 V7 er felles tilkomstveg for B8-10

3.10.3.8 V8 er felles tilkomstveg for B11-12 og P1.

### **3.11 Annan veggrunn – teknisk anlegg**

#### **3.11.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.11.1.1 Innanfor område avsett til anna veggrunn – teknisk anlegg kan det etablerast murar, støyskjermar og andre tekniske installasjonar knytt til teknisk infrastruktur.

### **3.12 Annan veggrunn – grøntareal**

#### **3.12.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.12.1.1 Innanfor område avsett til anna veggrunn – grøntareal kan det utførast mindre tiltak knytt til arrondering og terrengtilpassing.

3.12.1.2 Det er tillat å beplante og etablere murar og andre tekniske installasjonar knytt til teknisk infrastruktur, så lenge det ikkje er til hinder for friskt langs vegane.

### **3.13 Kollektivhaldeplass (felt KH)**

#### **3.13.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.13.1.1 KH er eksisterande busskur.

#### **3.13.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.13.3.1 KH skal vere offentlig.

### **3.14 Parkeringsplassar (felt P1-2)**

#### **3.14.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.14.1.1 P1 er eksisterande parkeringsplass med inntil 4 parkeringsplassar for gnr. 421, bnr. 2.

3.14.1.2 P2 er parkeringsplass for FBF1-4, UNB1-8 og SMS1-2. Parkeringsplassen skal etablerast med inntil 25 parkeringsplassar.

#### **3.14.2 Kvalitets- og funksjonskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

3.14.2.1 Minimum 5% av parkeringsplassane innanfor P2 skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

#### **3.14.3 Om området skal være offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.14.3.1 P2 skal vere felles for FBF1-4, UNB1-8 og SMS1-2.

### **3.15 Kombinerte formål for samferdselsanlegg: Veg og kollektivhaldeplass (felt SAA)**

#### **3.15.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.15.1.1 SAA er kombinert føremål mellom veg og renovasjon.

#### **Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.16 Badeplass/-område (felt BAD1-2)**

3.16.1 BAD1-2 er felles badeplass/-område og skal vere tilgjengeleg for allmenta.

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

#### **3.17 Badeområde (felt VBAD)**

3.17.1. VBAD er felles badeområde i sjø og skal vere tilgjengeleg for allmenta.

## **4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **4.1 Frisikt**

4.1.1 I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

#### **4.2 Flaumfare (H320)**

4.2.1 Sone for flaumfare ligg i kote +1. All ny bygnad som kjem innanfor denne sona må tole å stå under vatn i kortare periodar.

## **5. Rekkjefølgjeføresegner**

---

### **5.1 Før igangsetjingsløyve**

5.1.1 Før det kan gis igangsetjingsløyve for tiltak skal det føreligge ein godkjent teknisk plan for VA-anlegg. Dokumentasjon på godkjenning frå Alver kommune skal føreligge seinast samtidig som innsending av søknad om igangsetjingsløyve.

5.1.2 Før det kan gis igangsetjingsløyve for tiltak skal det føreligge ein massehandteringsplan. Planen skal gjere greie for handtering av overskotsmasser, matjord, transport og forureining.

5.1.3 Dersom anleggsarbeid skal utførast i perioden februar-juli, skal det før det kan gis igangsetjingsløyve føreligge ei vurdering av tiltakets påverknad på naturmangfaldet, jf. § 2.7.1.

5.1.4 Felles VA-anlegg skal vere ferdig etablert før det kan gis løyve til igangsetjing for tiltak i B1-12 og FBF3.

5.1.5 Tilkomstveg V8 og V9, inkludert snuhammar, skal vere ferdig etablert i samsvar med tekniske teikningar for veganlegg godkjend av Alver kommune før det kan gis løyve til igangsetjing for tiltak i B4-7, B11-12 og FBF3.

5.1.6 Tilkomstveg V7 skal vere ferdig etablert i samsvar med tekniske teikningar for veganlegg godkjend av Alver kommune før det kan gis løyve til igangsetjing for tiltak i B8-10.

5.1.7 Felles parkeringsplass P2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gis løyve til igangsetjing for tiltak i SMS1 og SMS2.

### **5.2 Før bygning blir teken i bruk**

5.2.1 Renovasjonsanlegg og tilkomst RA1 og RA2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gis midlertidig bruksløyve/ferdigattest for B1-2 og B4-12.

- 5.2.2 Felles parkeringsplass P2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gis midlertidig bruksløyve/ferdigattest for tiltak i FBF3 og UNB6-8.
- 5.2.3 Leikeplass LEK1 skal vere ferdig opparbeida før det kan gis midlertidig bruksløyve/ferdigattest for B1 og B2. Før LEK1 kan opparbeidast skal det føreligge løysing for midlertidig eller permanent erstatning for eksisterande parkeringsplassar på området. Ved permanent erstatning skal parkering etablerast på P2.
- 5.2.4 Leikeplass LEK2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gis midlertidig bruksløyve/ferdigattest til B4-12.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

VA-rammeplan, datert 29.06.2022 er styrande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.