



**ALVER**  
KOMMUNE



**ALVER**  
KOMMUNE

## Detaljreguleringsplan

*Valdersneset*

*Gnr. 502 bnr. 2 m.fl.*

**Føresegner**

**(jf plan- og bygningslova § 12-7)**

**Dato: 06.06.2023**

| Utval | Sak | Dato | Vedtakstype | ArkivID |
|-------|-----|------|-------------|---------|
|       |     |      |             |         |
|       |     |      |             |         |
|       |     |      |             |         |
|       |     |      |             |         |
|       |     |      |             |         |
|       |     |      |             |         |





### **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 06.06.2023.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Renovasjonsanlegg (1550)
  - b) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
  - c) Uthus/naust/badehus (1589)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
  - a) Veg (2010)
  - b) Gangveg/gangareal/gågate (2016)
  - c) Parkering (2080)
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
  - a) Vegetasjonsskjerm (3060)
4. Landbruk, natur- og friluftsområde (pbl § 12-5 nr.3)
  - a) LNFR-areal for naudsynte tiltak for LNFR (5100)
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner (pbl § 12-5 nr.3)
  - a) Småbåthamn (6230)
  - b) Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Frisiktsone (H140)

### **§ 2 Siktemålet med planen**

*Planen legg opp til ein regulering av eksisterande tiltak. Planen gjev med dette løyve til å fortsette bruken av området som det er i dag, men med godkjende kaianlegg, bod, og asfaltert veg.*



### **§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet**

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

- a) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng.
- b) 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 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfalande med formålsgrensa.

#### **§ 3.3 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2 og 6)**

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

#### **§ 3.4 Krav til parkering (§ 12-7 nr. 7)**

Naust, småbåtanlegg og småbåthamn i planområdet er i hovudsak knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader, og parkering for desse føremåla vert løyst på eigedomane. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. To parkeringsplassar i planområdet skal vere knytt til naust, småbåtanlegg og småbåthamn.

#### **§ 3.5 Miljøtiltak (§ 12-7 nr. 3 og 4)**

Alle tiltak i sjø skal vurderast opp mot Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke.

#### **§ 3.6 Søknadsplikt (§ 12-7 nr. 10)**

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan ha ein verknad på sikkerheita eller ferdselen i sjøområda krev løyve frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS.

### **§ 4 Føresegn til arealformål**

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

##### **§ 4.1.1 Renovasjonsanlegg (BRE) (pbl § 12-5 nr.1 og 4)**

- a) Innafor område BRE kan det etablerast miljøstasjon.

##### **§ 4.1.2 Småbåtanlegg i sjø (BSB) (pbl § 12-5 nr.1 og 14)**

- a) Felt BSB er regulering av eksisterande kaifront mot sjø. Kaifront skal utførast i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevnad og anlegg elles.
- b) Området kan nyttast til kaifront, båtopplag og andre funksjonar som har samanheng med bruken av området som småbåtanlegg. Utvendig lagring ordnast slik at den verkar minst mogleg skjemmande.
- c) Det kan knytast flytebryggeanlegg til kaien.
- d) Området er ope for allmenn ferdsle.



**§ 4.1.3 Uthus/naust/badehus (BUN) (pbl § 12-5 nr.1, 2 og 4)**

- a) BUN1 er regulering av eksisterande bod. Innafor føremålet er det tillate med totalt 1 bod. Boden kan ha bruksareal (BRA) på inntil 17 kvm. Boden skal ha saltak med ein takvinkel på 20 gradar. Mønehøgde er maks 3,6 m frå lågaste planerte terreng.
- b) BUN2 er regulering av eksisterande naust. Innafor føremålet er det tillate med totalt 1 naust. Naustet kan ha bruksareal (BRA) på inntil 60 kvm. Takvindaug, altan, utkraging, terrassar ol. er ikkje tillate. Naustet skal ha saltak.
- c) BUN3 er regulering av eksisterande naust. Innafor føremålet er det tillate med totalt 1 naust. Det kan også tillate med kaifront mot sjø og båtslipp for småbåtar innafor føremålet. Naustet kan ha bruksareal (BRA) på inntil 55 kvm. Naustet skal ha saltak. Mønehøgde er maks 5,6 m frå lågaste planerte terreng. Maksimal gesimshøgde er 3,6 m.
- d) BUN4 og BUN5 er regulering av naustformål i samsvar med KDP Radøy. Kommunedelplanens føresegn vert gjeldande for områda.
- e) Områda kan nyttast til båtopptrekk, båtopplag og andre bunksjonar knytt til naustområde. Utvendig lagring skal ordnast slik at det vert minst mogleg skjemmaende og skal ha samanheng med bruken av området som naustområde.
- f) Naust og bodar skal nyttast til oppbevaring, og kan ikkje nyttast til varig opphald.

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

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

- a) F\_SV1, SV2 og SV3 er regulering av eksisterande vegar.
- b) Vegane kan asfalterast.

**§ 4.2.2 Gangveg/gangareal/gågate (SGG) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) SGG1-3 er regulering av eksisterande gangvegar.
- b) Gangvegen SGG1 kan asfalterast.
- c) SGG2 og SGG3 kan utformast i treverk.

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

- a) SPA er regulering av eksisterande parkeringsplass.
- b) SPA er gjesteparkering for brukarar av småbåthamna VS1.
- c) Området kan asfalterast.

**§ 4.3 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

**§ 4.3.1 Vegetasjonsskjerm (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Vegetasjonsskjerm GV1 og GV2 er buffersone mellom veg- og parkeringsareal, og Søre Vallersvågen.
- b) Områdene skal bevarast som grøntområde, og kan beplantast med busker og trær.

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

**§ 4.4.1 LNFR-areal for naudsynte tiltak for LNFR (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)**

- a) Føremålet er område for landbruk, natur og friluftsliv. Her er berre høve til å føre opp naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring.



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

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

- a) VS1 er regulering av eksisterande småbåthamn. Innafor området er det tillat med flytebrygge med inntil 10 båtplassar.
- b) Det kan det leggst til rette for fortøying og ankring av båtar innafor VS1. Det er også tillat med etablering av båtslipp innan føremålet.
- c) VS2 og VS3 er regulering av småbåthamn i samsvar med kommuneplanen. Innafor desse felte gjeld kommuneplanen sine føresegn.

**§ 4.5.2 Naturområde i sjø og vassdrag (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) I naturområde i sjø og vassdrag kan det ikkje etablerast tiltak.
- b) Tradisjonelt fiske og naturvern er sidestilt innafor området.

**§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)**

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

**§ 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.