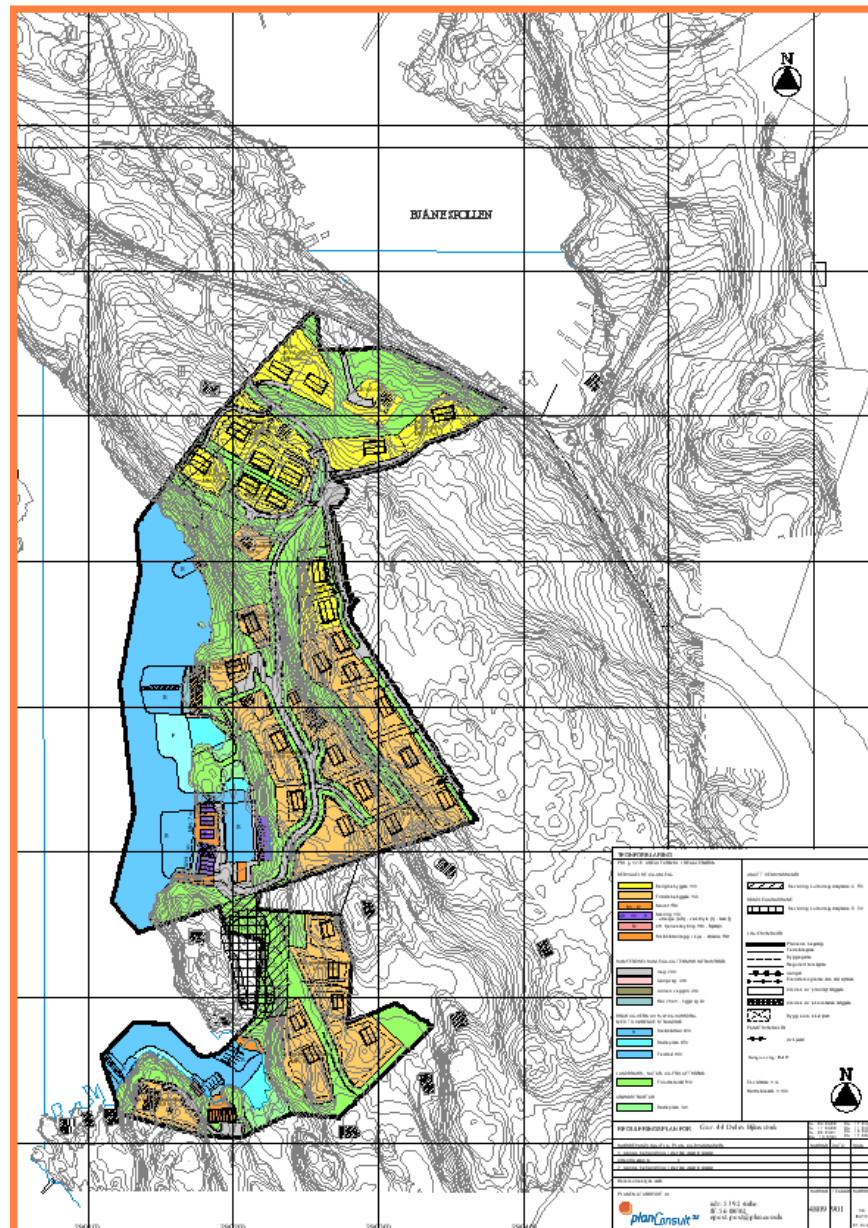




PLANSKILDING

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 44 BNR. 03,05 m/fl



Tiltakshavar:
Svein Martin Sæle m/fl

April 2010
Sist rev. 19.08.2013

INNHALDSLISTE

| | side | |
|-------------|---|----------|
| 0.00 | Generelt om planen | 2 |
| 1.00 | Ulike føringar m.m. | 4 |
| .01 | Landskap/estetikk. | 6 |
| .02 | Kulturlandska og naturminne | 6 |
| .03 | Barn / unge | 6 |
| .04 | Universel utforming | 6 |
| .05 | Støy | 6 |
| .06 | ROS (Sjå eige ROS analyse utanom) | 6 |
| .07 | Bustader, skule .Barnehage. Forretning og offentleg service | 7 |
| .08 | Energibruk / Klimatilpassing | 7 |
| .09 | Utbyggingsrekkefølge | 8 |

PLANSKILDING

0.0 GENERELT OM PLANEN

Planområdet ligg i hovudsak i utmark innanfor garden Bjånes ,Austevoll kommune.

Planen omfemner område som i dag inngår kommuneplanen og området er her vist utlagt som område for fritidsbustader, bustader, naust og LNF område.

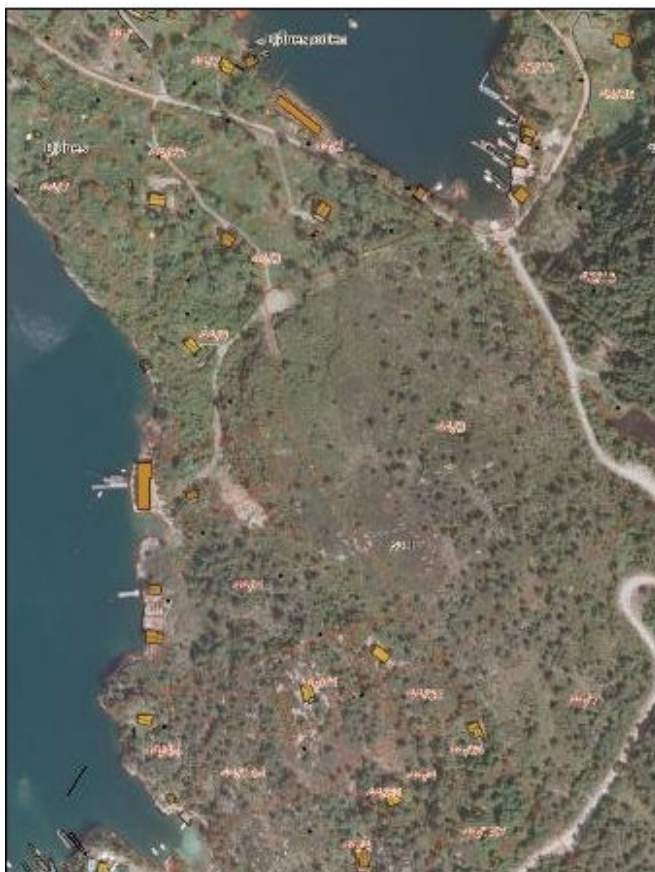
I kommuneplanen er det og avsett bustadområde med krav om plan.

Kommunen har oppmoda om å ta med større areal med i planarbeidet enn det som framkjem i kommuneplanen.

Dette for m.a. å oppnå ei betre utnytting og universell utforming ved utbygging og opparbeiding av infrastruktur i området.

Austevoll kommune v/ordføraren har gjeve samtykke til oppstart planarbeid, jmf. brev frå kommunen dat. 6.07.2009.

Då det kom inn fleire motsegner til planen, vart det helde mekling på kommunehuset med synfaring på Bjånes 03.12.12. No er planen revidert slik meklinga kom fram til. Vegen som gjekk til nedste del gjennom omsynssone C, er og teken vekk.



Planområde ligg i utmark Bjånes sør for Bjånespollen.

Planområdet utgjør ca 83 da medrekna regulert sjøareal.

Planen omfatter i hovudsak område for bustader, fritidsbustad, naust og næringsområde.

Vidare inngår m.a. ferdsel, småbåtanlegg, kaiar friluftsmål og badestrand.

Vassforsyning og avlaup til område er planlagt tilknytt offentleg leidningsanlegg via opparbeiding av interne leidningsanlegg innan planområdet.

Elles viser ein til at det i planarbeidet er teke omsyn til jordskifteforretning for garden Bjånes fra 1956. Det er m.a. teke omsyn til dei tilkomstretter, vegtrasear med meir slik dei er skildra jordskifteforretninga. I tillegg til utmarksteigar er det og utlagt nausttomter ved sjøen, men fleire av desse er vist som friluftsmål etter meklingsa.

Det er teke omsyn til plan- og bygningslova sitt formål i § 1-1 ,1. setning der det heiter:

”Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.”

Vidare er teke omsyn til intensjonane i stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) om Regjeringas miljøpolitikk og rikets miljøtilstand og stortingsmelding nr. 29 om Regional planlegging og arealpolitikk. I Srtm. 29 heiter det:

”Virkingen av kommuneplanens arealdel sikres gjennom at plankartet med utfyllende bestemmelser har rettsvirkning overfor myndigheter og grunneiere. Dette innebærer at bruk av grunn som avviker fra planvedtaket bare kan gjennomføres etter endret kommuneplan eller reguleringsplan, eller, i særlige tilfeller, etter dispensasjon.

Slik kartet i arealdelen til kommuneplanen er vist i dette området, vart det ei utfordring å tilpasse reguleringsplanen til kommuneplanen når det gjaldt arealbruken. m.a. avdi grensene for dei ulike arealføremåla i hovudsak føl gjeldande eigedomsgrenser.”

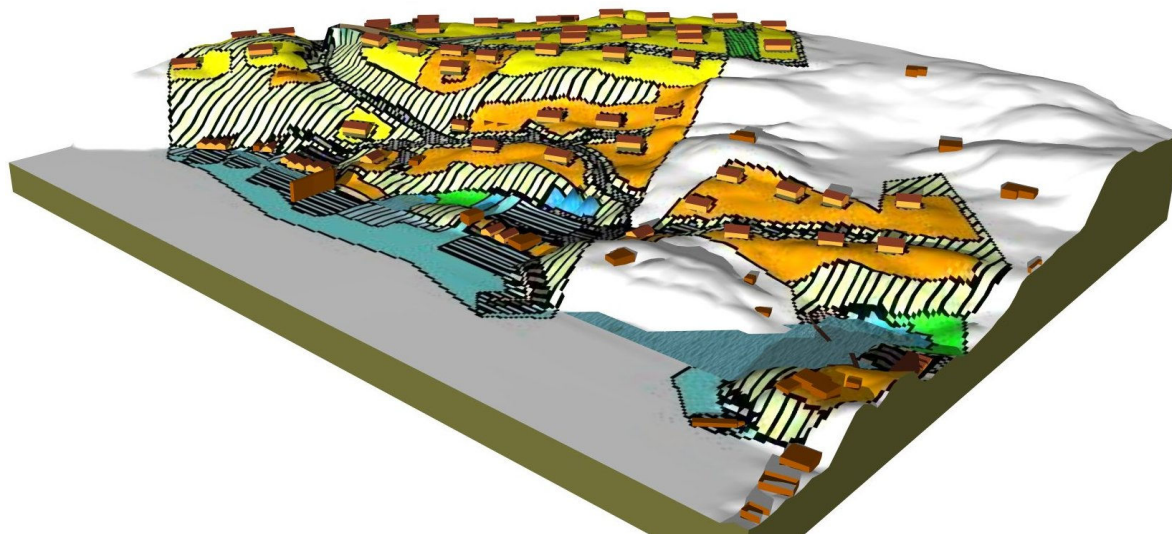
Viser og til bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) for å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir vurdert under førebuing av planer eller tiltak.

Etter vår vurdering er omsynet til miljø og friluftsliv ivareteken med denne planen . Nærare grunngjeving for dette framgår i pkt. 2 nedanfor der dei ulike arealformåla som avviker fra kommuneplanen er nærare omhandla.

0.1 ULIKE FØRINGAR, PROBLEMSTILLINGAR I PLANARBEIDET.

.01.01 Landskap/estetikk.

Området ligg relativt åpent til, dels på eit nord-syd høgdedrag. Store deler av området har elles vestvendt terreng mot sjøen. Deler av område har hellande terreng, dels mot Tretlidalen og dels mot Bjånespollen.



Store deler av regulert område ligg vestvendt til med gode soltilhøve både vinter og sommar. (Fleire av bustad og naustområda synt her, er no teke ut av planen.

Utbyggingsområda vil i hovudsaka liggja i hellande terreng mot vest, aust og mot sør.

Det blir vektlagt god terrengtilpassing for vegane og for byggjeområda elles.

I tilhøyrande reguleringsføresegner er det sett krav om mønehøgde samt tal på etasjar.

Det vert vektlagt form og materialval i vanlege byggemetodar med stads- og tidsmessige tilpassingar.

Deler av område er frå før utbygd med spreidd fritidsbusetnad.

.01.02 Kulturlandskap og kulturminne.

Hordaland Fylkeskommune har ved kultur og idrettsavdelinga gjennomført ei arkeologisk registrering (Rapport 44 2011). Registreringa vart utført den 26 og 29 september 2011 der ein grov 15 prøvestikk. Det vart funne eit automatisk freda kulturminne, ein steinalderbuplass som har fått namnet Askeladden id. 149305. Det er då komme inn ei båndlegging og hensynsone rundt dette området. Dette har ført til det er teke vekk 3 stk fritidsbustadtomter. Vegen som gjekk gjennom her er og ned til nedste del av planområdet måtte takast vekk.

Det er ikkje registrert nokon andre kulturminne i dette området.

Nærare bestemmelsar ved eventuelle funn i område framgår i føresegnene til planen.

.01.03 Barne/unge.

Det skal vera ei variert utforming for aktiv bruk dels i naturleg lett kupert terreng og dels som opparbeida areal.

Opparbeiding av vegar ,stier, tilkomst skal ha ei variert utforming for aktiv bruk og dei skal for alle vera lette å ferdast på.

.01.04 Universell utforming.

Bygningar, utomhusanlegg, vegar, parkeringsplassar, stiar, fellesareal og friluftsareal skal utformast slik at dei i hovudsak kan brukast av alle, medrekna born, eldre og funksjonshemma heile året.

For infrastruktur skal det såleis setjast særlege krav m.a. til stigningstilhøve, vegbreidde mv.

.01.05 Støy.

Det ligg ikkje føre støysonekart i område.

Bruken av området som i hovudsak er til bustad-, fritids- nærings og naustføremål tilseier at det jamt over truleg vert lite fare for generande støy.

0.1.06 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) – Sjå også eige vedlegg av ROS analyse.

Ras

Aktuelt byggeområde ligg til sjøen og har bakland med høgdsdrag samt terreng som heller jamnt mot sjøstrandlina og mot Tretlidalen. Max terrenghøgde i område er ca 53 m.o.h. Grunntilhøva i område er fast fjell delvis med eit relativ tynt lausmasselag tilvaks med lyng og låg vegetasjon. Alle bustadtomtane har terrenghelning under 30 gr. Nokre få fritidsbustader har terrenghelning ca 34 gr. Desse har likevel relativ lite overliggjande terreng med nedslagsfelt for nedbør. Utover dette vurderer ein det ikkje å vere rasfare i område.

Vind

Der er relativ opent landskap med jamne vindtilhøve. Dominerande vindretning vert frå sør, vest og frå nord.

Det er ikkje fare for uheldige verknader av kastevinder pga terrengtilhøva.

Havnivå/flaum.

Sidan deler av område ligg ved sjøen vil arealet som skal utbyggjast verta planert noko høgre i høve til vanleg høgde for tidligare bygningar i nærleiken av planområde.

Dette gjeld byggjeområde medrekna oppmura fast brygge nærast bygningane.

Ytre del av brygge som vert i tre kan avsluttast ca 40 cm lågare enn planert areal.

Kotehøgder for brygger og kaier vil framgå i føresegnene.

Beredskap

Vegar, infrastruktur er planlagt slik at det vert kjørbar veg fram til sentralt plasserte oppstillingsplassar ved kaier/brygger i område.

Dette mogleggjer god tilkomst for brannbil og etterfylling slokkevatn.

Bustadområda vert planlagt for slokkevatn via brannkummer/hydrantar.

Desse plasserast langs tilkomstvegane i bustadområda.

Natur

Det kom inn motsegn mot å grava ut myr til småbåthamn av fleire årsaker.

Myra kan vera ein buffer for å hindra eventuelle utslepp frå overliggande terreng og eksisterande Fritidbustader. Fjerning av myr kan føre til at dette renner rett ut i sjøen og ein vil unngå dette ved at ein bygger betongmur langs heile sjøfronten. Innafor denne muren skal det enten leggest sandfilter eller gjerast slik at dei eksisterand fritidsbustadane ovanfor myra får knytt seg på reinseanlegg.

Myra er i dag vassjuk der den ikkje får tilført oksygen i dei lågare laga som gjer den til ei ”dårleg” myr. Den har heller ikkje noko estetisk verdi og området slik det framgår av plan og skisser med småbåthavn vil få seg eit løft og bli betre tilgjengeleg for allmenheita, overnattingsgjester og båteigarar, når det vert oppretta badeplass med flott tilhøyrande friområde og bryggeområde. Småbåtane får også her ei lun hamn og ei slik utgraving av myr vil gli betre inn i terrenget enn td det ein molo ville ha gjort.

Motsegna vart trekt etter synfaring på staden men med nokre endringar i føresegner.

01.07 Energibruk/klimatilpasning.

Område har relativ gode soltilhøve både sumar og vinter.

Bygningane er i hovudsak vist plasserte i helningar mot sør og i flatlendt høgdedrag.

Dette , saman med plan-og bygninglova sine skjerpa krav til isolasjon med mer.

medverkar til eit relativ lågt energibruk gjennom heile året.

01.08 Bustader, skule .Barnehage. Forretning og offentleg service.

Aktuelt område har relativ kort avstand til Storebø sentrum med skule,

Servicefunksjonar som butikkar, post ,bank med osv.

Storebø sentrum ligg ca 1,7 km vekke , målt langs offentleg veg.

01.09 Utbyggingsrekkefylje

Infrastruktur med interne vegar, vatn og avaupsanlegg og straum, skal vera ferdig utbygde før byggjeløyve vert gjeve.

Krysset mellom Fv 152 og kommuneveg 28 (Utanfor planområdet) skal som eit rekkefølgjevilkår opparbeidast i samsvar med sentrumsplanen før utbygginga av Bjånesplanen tek til.

Badeplass mot naustområde 2 (N2), badeplass heilt sør i planen og områda rundt desse skal opparbeidast og tilretteleggast for friområde før vidare utbygging med næringsbygg og fritidsbustader. Badeplassen nord i den planlagde småbåthamna skal opparbeidast før småbåthamn og utstyrboder vert tekne i bruk.

Storebø, den 17.04.2010

Rev 1. 08.03.2011 SH

Rev 2. 14.05.2011 SH

Rev 3. 16.05.2011 RH

Rev 4. 20.01.2012 RH

Rev 5. 11.01.2013 RH: Revidert etter meklingsmøte 03.12.2012.

Rev 6. 05.04.2013 RH: Revidert etter endringar etter mekling.

Rev 7. 19.08.2013 RH: Vegen gjennom omsynssonssone C er teken vekk. Sonene er noko utvida.