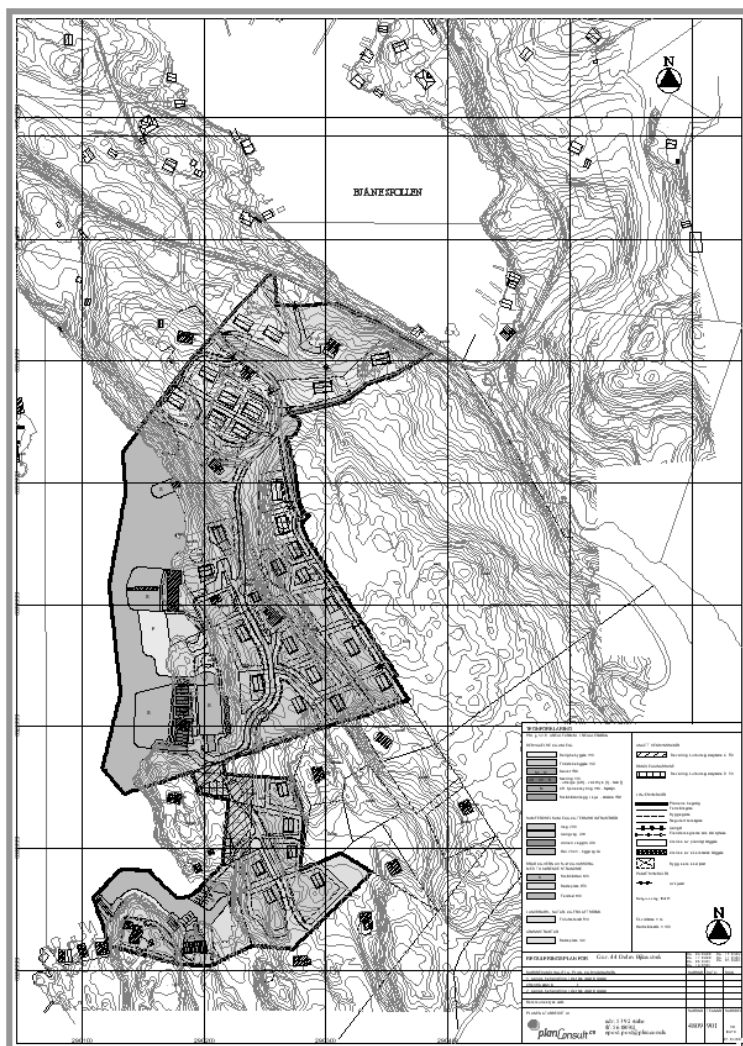




# REGULERINGSFØRESEGNER

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



Tiltakshavar:  
**Svein Martin Sæle m/fl.**

**April 2010**  
**Sist rev. 18.09.2013**

# INNHALDSLISTE

---

	side	
0.00	<b>Reguleringsføresegner</b>	<b>3</b>
1.00	<b>Avgrensing av planen</b>	<b>3</b>
2.00	<b>Reguleringsformål</b>	<b>3</b>
.01	Bebyggelse og anlegg	4
	Boligbebyggelse	4
	Fritidsbustader	5
	Naust	5
	Næring. Utleigebustader	6
	Næring. Utstyrsboder og Vakthytte	6
	Bygningane si plassering	6
	Bygningane si utforming	7
	Bygningshøgde, materialbruk,brannvern	7
	Bygging på branntomt/fornyng.	8
	Småbåtanlegg i sjø – strandsona	8
	Off. Tjenesteyting – Miljøstasjon	8
.02	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
	Veg	8
	Gangveg	8
	Kai / bryggjer	8
.03	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	9
	Småbåthamn	9
	Badeplass (sjø)	9
	Friområde i sjø	9
.04	Landbruk, natur og friluftformål	10
	Friluftformål	10
.05	Grønnstruktur	10
	Badeplass (land)	10
.06	Angitt hensynsone og båndleggingsone	10
	Bevaring, kulturmiljø. Angitt hensynsone – Omsynsone C	10
	Bevaring, kulturmiljø. Båndleggingsone – Omsynsone D	10
<b>3.00</b>	<b>Fellesbestemmelsar</b>	<b>11</b>
	Eksisterande eigedomstilhøve	11
	Bevaring landskap og vegetasjon	11
	Bestemmelser om graving, fylling m.m.	11
	Utbyggingsrekkefylje	11

# REGULERINGSFØRESEGNER

\*\*\*\*\*

## 1.00 AVGRENSING AV PLANEN

Plannområde startar i vestre grense av bnr3, ca 40 m nordfor grensa mellom bnr. 3 og bnr.7. Føl deretter nordetter langs vestre grense av bnr. 3, deretter i nordaustleg retning fram til kommunalveg . Deretter bøyer grensa nordvestleg retning, så i sørvesleg retning langs grensa til bnr. 7 ut i sjøen på vestsida. Deretter i sjøen sørøver og til land mot bnr.48 og følg denne eigedomsgrensa fram til sjøen . Deretter i sjø fram til bnr. 56. Plangrensa følg deretter i ulike retningar bnr. 56, bnr. 59, bnr. 185, bnr.49, bnr. 50, bnr. 78, bnr. 61 og bnr. 7 fram til utgangspunktet.

## 2.00 REGULERINGSMÅL

Område regulerast til følgjande formål:

- .01 Bebyggelse og anlegg :
  - Boligbebyggelse 1110.
  - Fritidsbebyggelse 1120.
  - Naust 1589.
  - Næring 1300.
  - Off. Tjenesteyting – Miljøstasjon 1169.
  - Småbåtanlegg i sjø – Strandsona. 1588
- .02 Samferdselsanlegg og Teknisk infrastruktur:
  - Veg 2010.
  - Gangveg 2016.
  - Annen veggrunn 2019.
  - Kai – brygger 2041.
- .03 Bruk og vern, sjø / vassdrag  
Med tilhøyrande strandsoner:
  - Småbåthavn (S) 6230
  - Badeplass 6770
- .04 Landbruk, natur og friluft: - Friluftsmål 5130
- .05 Grønnstruktur: - Badeplass 3041
- .06 Angitt hensynsone: - Bevaring, kulturmiljø, omsynsone C 570
- .07 Båndleggingsone: -bevaring, kulturmiljø, omsynsone D 730

## .01 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### **Boligbebyggelse.**

Innanfor regulert område for bustader kan det i alt verta oppført 12 stk nye bustadhus slik planen viser.

Garasje under 50 m<sup>2</sup> kan fråvike viste byggegrenser på plankartet.

Utnyttingsgrad: BYA: Varierer frå 12 - 25 % innan dei ulike byggeområda. Mønehøgde framgår nedanfor.

Fargeval på bustadene skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Taktekking skal vere betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

I planframlegget er det synt innregulert bustadtomter i område som på kommuneplanen er vist som bustadområde med krav om plan. Arealbruken her vert såleis i samsvar med kommuneplanen

### **Område for fritidsbustader**

Desse områda omfatar frittliggjande fritidsbustader der parkering for frittliggjande fritidsbustader er føresett innanfor eigen grunn. eller på felles parkeringsplassar. Ny veg til nedste del av planområdet er tiltenkt gjennom utviding av plan i aust som ikkje er med i denne revidering. Vegtilkomsten fall vekk pga kulturminneområde vart funne midt i vegtraseen.

BYA for frittliggjande fritidsbustader skal ikkje vera større enn 100 m<sup>2</sup>. Samla BYA innanfor tomten skal vere inntil 140 m<sup>2</sup>. medrekna uthus, garasje el. Eventuelt gjerde rundt bustadtomtane skal oppførast langs føremålsgrensa mellom fritidsbustad og friluftsområdet.

Bygningane skal i hovudsak utformast i tre. Brannskiljande konstruksjonar utførast i samsvar med gjeldande byggeføresegner.

Fargeval skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Taktekking skal vera betong takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

Område for fritidsbustader er i samsvar med kommuneplanen.

Eit unntak gjeld ei fritidstomt innanfor bustadområde med krav om plan. Årsaka til dette er at vestre del av bustadområde med krav om plan har eit svært brattlendt terreng. Dette medfører også ein bratt tilkomstveg. Desse tilhøva tilseier at tomte her eignar seg betre som fritidstomt enn som bustadtomt.

**Område for naust N**

*Naustområde N1 og N2 består av eksisterande naust og kan ha mønehøgde inntil 5m.*

*Naustområda N3 og N4*

Kommuneplanen viser plassert naustområde i ei vik her som pr. i dag er nytta som badevik og friluftsareal. Disse naustområda er på plankartet ”flytta” fra badevika innanfor. Endringa medfører betre forhold for utøving av bading og friluftsliv. Etter kommuneplanen utgjør samla lengde langs strandlina for naustareal her 107 m. På reguleringsplanen er dette arealet redusert til 43 m inkl. båtfeste. Friluftsområde langs sjøen er auka tilsvarande.

Naust innanfor områda N1 - N4 skal ha BRA ikkje større enn 40 m<sup>2</sup>.

N3 og N4 har alle naturleg tilkomst fra bakomliggjande høgt terreng, Pga. terrengetilpasning og tilkomst kan mønehøgda her vera inntil 6,3 m der tilkomst kan gjerast via loftsetasje.

Bygningane og bruken av dei må ikkje hindre fri ferdsle i strandsona.

Nausta skal i hovudsak utformast i tre, brannskiljande konstruksjoner og elles utførast i samsvar med gjeldande byggeføresegner.

Nausta skal gjevast ei enkel utforming utan takvindaug, arker, andre takoppsett, balkongar/terrasser, karnappar, skorstein, levegger eller andre fasadeelementer som store vindaug. Talet på vindaug skal tilpassast bygget si bruk som naust og med maks glasflate pr.vindaug på 0,4 m<sup>2</sup>. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Taktekking skal vera betong takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

Utnyttingsgrad byggjeområde : N1, N3 og N4: BYA = Inntil 100 %

Nausta skal ikkje innreist eller nyttast som hytte eller bustad.

**Område for næring.**

Innanfor dette området kan utleigebustader for fritidsbygg (UB), vakthytte (VH) oppførast i samsvar med planen, samt boder (B) for utstyr til båt og fiske mm.

Næringsbygga for utleige og utstyrsboder bør ha moderne arkitektur med eit variert uttrykk der ein unngår repetering og monotone uttrykk.

Heile området skal vera sikra allemen ferdsel.

**Område for næring. Utleigebustader til fritidsbygg. (UB)**

Kvart einskild næringsbygg for utleige til fritidsbustad (UB) skal ha ei maks mønehøgde på 7 m og kan ha eit bruttoareal i 1. høgda BTA ikkje større enn 60 m<sup>2</sup> med BYA ikkje større enn 70 m<sup>2</sup>. Første høgda skal ha funksjon som lager eller tilsvarande. Denne høgda skal ikkje vera knytt til eventuell funksjon som fritidsbustad i andre høgda. Bygga kan ikkje nyttast til personleg bruk av eigarane. Området skal vera sikra allemen ferdsel.

### Område for næring. Utstyrsboder (B)

Næringsbygga for utstyrsboder (B) skal berre vera utstyrsboder med avgrensa storleik og høgd slik at terrenginngrepa bak desse vert minimale. Golvarealet på kvar av desse bodene skal ikkje vera større enn 5 m<sup>2</sup> med maks mønehøgd på 3m. Utstyrsbodane skal byggast varierende, gjerne med saksa plassering og forskjellige takformer som saltak og pultak /flatt tak. Ei enkel prinsippskisse under viser eit døme på korleis bodane kan vera.

Bygningane og bruken av dei må ikkje hindre fri ferdsle i strandsona.

Fargeval skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Taktekking skal vera betong takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

Område for næring (utleige) er vist innanfor område som på kommuneplanen er vist som område for fritidsbustader. Bruken samsvar såleis med arealbruken i kommuneplanen.



*Enkel prinsippskisse for utstyrsboder i marina.*

Faste brygger kan byggjast i tre, naturstein eller betong . Dei skal ikkje vere lengre enn rorbua si side mot sjø og ikkje større enn 15 m<sup>2</sup>.

Flytande bryggjer kan byggjast i tre, metall eller betong og skal ikkje vere lengre enn 7 meter og ikkje større enn 15 m<sup>2</sup>

Område skal vera sikra allemen ferdsel.

### Område for næring. Vakthytte. (VH)

Gjeld eksisterande bygning nytta som service-bygning , m.a. utleige for kontor og overnatting vedr. drift av fiskeriverksemd og oppdrett .i området.

Bygningen og bruken av den må ikkje hindre fri ferdsle i strandsona. Område skal vera sikra allemen ferdsel.

**Bygningane si plassering.**

Bygningane skal i hovudsak plasserast som vist på planen. Dei skal plasserast i terrenget på ei slik cotehøgd at bygningane er tilpassa landskap og nabobygg og at ein ikkje murar opp eller spreng seg lenger ned enn det ein treng for å få ei rimleg god plassering. Dette gjeld også bygningar som ikkje er vist på planen, som garasjar, uthus ol. Ved innsending av byggesøknad skal plassering av bygningane og cotehøgd på planering framgå av tilhøyrande situasjonsplan. Kommunen kan i samband med søknad om byggeløyve godkjenne mindre retningsavvik i høve til planen. Dette gjeld for gruppene. Bygningar innanfor kvar gruppe skal ikkje ha retningsavvik i høve til ein annan.

Kommunen skal sjå til at plasseringa medfører ei landskapsmessig god tilpasning til omgjevnadene.

**Bygningane si utforming.**

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming. Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap.

Alle bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 35 gr. og 45 gr. med unntak av utstyrsbodane som også kan ha pultak / flatt tak. (Næring B)

**Bygningshøgde, materialbruk, brannvern**

Fyljande høgder gjeld innan byggeområda:

Felt 1:	Mønehøgde inntil 9 m
Felt 2-5:	Mønehøgde inntil 6.7 m
Felt 6:	Mønehøgde inntil 5.5 m
Fritidsbustader:	Mønehøgde inntil 5,5 m

Næring: UB, VH:	Mønehøgde inntil 7 m
Næring: B	Mønehøgde inntil 3 m
N1 og 2:	Eksisterande naust med mønehøgde inntil 5 m
N3 og 4:	Mønehøgde inntil 6,3 m

Bygningene langs strandlina skal plasserast på byggegrunn som er planert på høgde tilsvarende cote 2.00 etter NGO referanse.

Det same gjeld for oppmurte brygger framfor bygningane.

Trebrygger som elles ikkje skal byggjast på kan vera avslutta med høgde ikkje lågare enn kote 1,60.

Mellom bygningane skal det vera brannmur eller brannvernande kledning slik at konstruksjonen oppnår brannklasse REI 60.

Mellom naustgrupper med mindre avstand enn 8 m, kl REI 60 konstruksjonar.

**Bygging på branntomt/fornyning.**

Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan Kommunen kreve at desse oppbyggjast etter sin opphavelige utsjånad.

Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterende særpreget i området.

**Småbåtanlegg i sjø - Strandsona**

Gjeld deler av landområde med plass for m.a. mellombels lagring av båter og anna utstyr i tilknytning til småbåtanlegg sjø. ( ikkje næring )

Område er areal for båtfeste i land som gjeld tinglyste båtfeste for eigedomar innanfor og utanfor planområdet. Flytebyggje m/utliggarar kan festast i land her.

Område skal vera sikra allemen ferdsel.

**Off. Tjenesteyting - Miljøstasjon.**

Gjeld felles oppstillingsplassar for bosscontainere .

**.02 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****Veg**

Private vegar som har meir avgrensa bruk og som kan vere tilkomst til fleire eigedomar og fellesveg for brukarane/gjester av byggeområda.

Ny veg til nedste del av planområdet er tiltenkt gjennom utviding av plan i aust som ikkje er med i denne revidering. Vegtilkomsten fall vekk pga kulturminneområde vart funne midt i vegtraseen. Omsynssonene C og D.

**Gangveg**

Gjeld felles gangveg i bustadfeltet og langs bryggekanten framfor bygningar ved sjøen. Område skal vera sikra allemen ferdsel.

**Kai (bryggjer)**

Faste brygger kan byggjast i tre, naturstein eller betong . Kan opparbeidast langs molo og småbåtanlegg på land. Kan ha noko større lengde og areal enn bryggene framfor nausta.

Bygging av kaier, utlegging av flytebrygger, utfyllinger m.m. krever tillatelse fra Kystverket , jf. havne- og farvannsloven § 27.1.

Område skal vera sikra allemen ferdsel.



## .03 BRUK OG VERN, SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRANDE STRANDSONE

### **Småbåthamn (S)**

Gjeld deler av hamna med plass for manøvrering, opplag, fortøying av småbåter langs brygger, kaier. I område ved næringsareal er småbåtanlegg vist opparbeidd ved fjerning av jordmasser i lågliggjande vass - sjuk, udrenert myr.

For tilkomst er vist opparbeid kanal mellom sjøen og myra innanfor.

Bygging av kaier, utlegging av flytebrygger, utfyllinger m.m. krever tillatelse fra Kommunen , jmf. havne- og farvannsloven § 27.1. Eit naust må fjernast der kanal kjem.

Overflata av myra ligg ca 2 m over middel vass-stand. Planlagt djupne på ferdig utgravd småbåthavn er ca 2 m under middel vass-stand .

Volumet av utgravde masser vil utgjera ca 4500 m<sup>3</sup> der dei øvre del av massene består av torv/lyng/grasdekke. Røynsle tilseier at massane under torvdekke består av ulike lag dels med evje, silt og dels med skjellsand. Ein vurderer desse massane til ikkje å vera ureinande med omsyn til miljøet. Utgravde masser er pårekna bli nytta innanfor det regulerte område med tanke på planering/dandering av tomter og vegskråningar. Utgravinga medfører tilgang til luft ( aerobe tilhøve ) i massane og ein ventar difor ein reduksjon i volumet inntil ca 25 % p.g.a. nedbrytbar biologisk materiale.

For tilkomst frå sjøen er vist opparbeida ein kanal mellom sjøen og myra innanfor.

Terrenget her er i hovudsak fast fjell. Botn i kanalen vil verta ca 0,5 djupare enn botn i småbåthamna innanfor . Ein unngår difor terskelverknad og eventuell opphopning av masse på botn i hamna.

Straumtilhøva i hamna vert gode med relativt stort tverrsnitt ( 15 m<sup>2</sup> ) i innlaupe i høve til sjøvolumet i hamna. ( 2500 m<sup>3</sup> )

P.g.a flo/fjære vil sjøvolumet i båthamna verta utskifta ein gang pr. døgn.

Sidan vass-hastigeten i kanalen vert låg, ca 0,5 cm/sek, vil det ikkje verta generande straum for båttrafikken gjennom kanalen.

Ved ovannemde tiltak får ein etablert ein lun småbåthavn . Behovet for småbåtanlegg vil auke etter kvart som utbygging innanfor planområdet aukar og det er også regulert for småbåthamn på utsida av marinaen, framfor næringsbygga slik at det vert rom for den trong for båt plassar det vil bli i området. Plassar for småbåt skal konsentrerast her.

### **Badeplass**

To område er merka av som område for bading og leik i sjøen der grunnen har slak overgang til land. Dette er ved småbåthamna der det vert opparbeida strand på innsida av småbåthamna i nord og på utsida mot naustområde 2 (N2) Det andre er heilt sør i planområdet ved naustområde 3. (N3)

### **Friområde i sjø (F)**

Gjeld mindre friområde i sjø.

Friområdet nyttast for brukarar innan planområdet og for ålmenta.

Deler av område kan tilretteleggjast for meir aktiv bruk som badeområde.

#### .04 LANDBRUKS , NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

##### **Friluftsmål (F)**

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal og for tilkomst mellom fellesveggar og byggjeområda.

Stiar kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep.

Område nyttast for brukarar innan planområdet og elles for ålmenta

#### .05 GRØNNSTRUKTUR

##### **Badeplass**

Område for leik, rekreasjon og som elles kan ha nær tilknytning til aktiviteter til badeområde i sjø som er ålmenn tilgjengelig. Her skal det vera gangveggar både frå nord og sør. To område er merka av som område for bading og leik i sjøen der grunnen har slak overgang til land. Dette er ved småbåthamna der det vert opparbeida strand på innsida i nord og på utsida mot naustområde 2 (N2) Det andre er heilt sør i planområde ved naustområde 3. (N3).

#### .06 ANGITT HENSYNSONE OG BÅNDLEGGINGSONE

##### **Bevaring, kulturmiljø. Angitt hensynsone - Omsynssone C**

I omsynssone C, ligg eit automatisk freda kulturminne, Askeladden 149305. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer. Overordna mål er å ta vare på kulturminnet i det landskapet det ligg i. Omsynssone C skal kombinerast med andre føremål i kategori friluft og grønstruktur ol.

##### **Bevaring, kulturmiljø. Båndleggingsone - Omsynssone D**

Omsynssone D, er ein buplass frå steinalder som er automatisk freda – bandlagt etter kulturminnelova, Askeladden 149305. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer. Omsynssone D skal kombinerast med andre føremål i kategori friluft og grønstruktur ol

### 3.00 FELLESBESTEMMELSER

#### **Eksisterende eigedomstilhøve**

Eksisterende eigedomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde.

I den grad det er uoverensstemmelse mellom plankart og grensene slik dei er skildra i eksisterande tinglyste målebrev/ skylddelingsforretningar eller rettsprotokoll etter jordskifte, skal sistnevnte grensebeskrivelser gjelda føre plankartet.

**Bevaring landskap og vegetasjon**

I utbyggingsområda skal utbyggjar ved funn av automatisk freda kulturminne, samsvar med kulturminnelova § 8,2. ledd straks varsle Hordaland Fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga ved arkeologane.

Arbeida stansast til forvaltningsstyremakt har vurdert funnstaden

Vidare skal det ved mudring/utfylling i sjø meldast frå til Bergen sjøfartsmuseum ved funn av kulturminne som skipsvrak, keramikk eller andre maritime kulturminne. Arbeidet stansast til sjøfartsmuseet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

**Bestemmelser om graving, fylling, attendeføring av landskap m.m.**

Skjæringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalande form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast. Overskotsmasse frå gravearbeid, utsprenningar, nedrivningar o.l. skal deponerast på godkjent fyllplass.

Døde tre og anna sterkt skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddast ut og erstattast med ny tilplantning.

**Utbyggingsrekkjefylje**

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

Krysset mellom Fv 152 og kommuneveg 28 (Utanfor planområdet) skal som eit rekkefølgevilkår 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. 10.04.2013 RH: Revidert etter endringar etter mekling.

Rev 7. 15.04.2013 RH: Vegen gjennom omsynsonane C og D er teken vekk.

Rev 8. 09.09.2013 RH: Mindre endringar vedr. delar av brev frå kommunen (09/1222- 13/12056/EAV)

Rev 9. 18.09.2013 RH: Fjerna småbåthamn framfor N1. Omtala allmen ferdel for næring, kai osv.