

# REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR: 66 BNR: 4 m/fl. Søndre Drivenes



Januar 2014  
Rev: 01.10.2015

## Innhold

1	AVGRENSING AV PLANEN .....	2
2	REGULERINGSFORMÅL .....	2
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG:.....	3
	3.1 Område for boligbebyggelse - eiebusstader: (T1-T3).....	3
	3.2 Område for blokkbebyggelse (B1 og B2): .....	3
4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:.....	4
	4.1a Off. vegar. ....	4
	4.1b Felles / Private vegar. ....	5
	4.2 Parkering .....	5
	4.3a Gang og sykkelveg.....	5
	4.3b Fortau. ....	6
	4.4 Anna veggrunn- grøntareal (o_AVG).....	6
5	BESTEMMELSESONMRÅDE: .....	6
6	FELLESBESTEMMELSER .....	7
	6.1 Eksisterande eigedomstilhøve: .....	7
	6.2 Bevaring landskap og vegetasjon: .....	7
	6.3 Bestemmelsar om graving, fylling, attendeføring av landskap m.m.: .....	7
	6.4 Universell utforming: .....	7
	6.5 Vatn og avløp: .....	7
	6.6 Bebyggelse som truleg må fjernast: .....	8
	6.7 Utbyggingsrekkjefylje: .....	8

## 1 AVGRENSING AV PLANEN

Planområdet startar frå Selbjørnsbrua og føl Fv 546 (Utvida) langsmed ny fyllingskant og inn den nye Drivenes veggen 150 m innover før plangrense bøyer 80 grader til venstre. Den føl so eigedomsgrensa 41 m til søre grensa mellom bnr 4 og bnr 170. Her går den endå litt mot høgre i 40 m før den bøyer av 90 grader til venstre i bein linje, 100 m til grensepunktet mellom eigedomane 1/26, 1/17 og 66/4. Plangrensa føl då eigedomsgrensa mellom 66/4 og 1/26 og går rett over kommuneveggen og føl då berget helt ut igjrn til krysset ved fv. 546. Vidare går plangrensa langs Fv 546 ned mot Aisen og nokre meter for siden langs denne pga midlertidig anleggsområde som no er teikna inn. Ved Aisen kryss går den vidare ca 100 m ned mot Bekkjarvik til eksisterande fortau før den går tilbake til utgangspunktet ved Selbjørnsbrua langs fylkesveggen og då med varierende avstand frå veggen med tanke på det midlertidige anleggs-område og med avstikkar oppover den gamle kommunale veggen som skal stengast for gjennomkøring.

## 2 REGULERINGSFORMÅL

Området vert regulert til fylgjande føremål:

REGULERINGSSYMBOL	BESKRIVELSE	AREALFØREMÅL
[Symbol]	Boligbebyggelse -einebustader	1111
[Symbol]	Blokkbebyggelse	1113
[Symbol]	Annet uteoppholdsareal	1690
[Symbol]	lekeplass	1610
[Symbol]	Kjøreveg	2011 (Off. bilveg = merka som o_KV)
[Symbol]	Veg	2010 (Felles / privat bilveg = merka som f_KV)
[Symbol]	Parkering	2080
[Symbol]	Annen veggrunn, grønnareal	2019 (Merka som o_AVG)
[Symbol]	Gang og sykkelveg	2015. (Merka som o_G/S)
[Symbol]	Fortau	2012 (Merka som f_F og o_F)
[Symbol]	Uteoppholdsareal	1600
[Symbol]	Off eller privat tjenesteyting (miljøstasjon)	1160

- \*Boligbebyggelse -einebustader 1111
- \*Blokkbebyggelse 1113
- \*Annet uteoppholdsareal 1690
- \*lekeplass 1610
- \*Kjøreveg 2011 (Off. bilveg = merka som o\_KV)
- \*Veg 2010 (Felles / privat bilveg = merka som f\_KV)
- \*Parkering 2080
- \*Annen veggrunn, grønnareal 2019 (Merka som o\_AVG)
- \*Gang og sykkelveg 2015. (Merka som o\_G/S)
- \*Fortau 2012 (Merka som f\_F og o\_F)
- \*Uteoppholdsareal 1600
- \*Off eller privat tjenesteyting (miljøstasjon) 1160

Følgande område har fått arealføremål i planen men dette er pga at planen er utvida med midlertidig anlegg og riggområde. Her har me vist kva arealføremål som er synt i kommuneplanen med unntak av område utafor Aisen me synte som parkering slik det er i dag. Desse har ikkje føresegner knytt til seg forutan det som står under bestemmelsesområde lenger nede i føresegner.:

- \*Nytt bustadområde i kommuneplanen 1113\*
- \*Eks. bustadområde i kommuneplanen 1111\*
- \*Næringsområde i kommuneplan 1300\*
- \*Parkering 2080\*\*

\*=Område, avsett til midlertidig anleggsområde. Arealføremål er det same som i kommuneplan  
 \*\*=Område, avsett til midlertidig anleggsområde. Arealføremål syner eksisterande bruk. (P)

### **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:**

#### 3.1 Område for boligbebyggelse - einebustader: (T1-T3)

Her er det avsett område for 3 stk einebustader. Desse bustadane skal ha parkering på eigen tomt, samt avkjørsel, hage, område for ev garasje og anna uthus skal plasserast i dette arealføremålet.

Utnyttingsgrad: BYA er sett til 200 m<sup>2</sup>. Her inngår også garasje og parkeringsplass og uthus. BYA % for dei tre forskjellige tomtane blir dermed 24% (T1), 25% (T2) og 26% (T3) Maks mønehøgde er sett til 7 m frå gj. snitt planert terreng.

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

Bygningane skal plasserast innafør byggegrensene som er vist på planen. Dei skal plasserast i terrenget på ei slik kotehøgde 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 rimeleg god plassering. Dette gjeld også garasjar, uthus ol. Planeringshøgde er gitt i plan med kote 30 moh (T1), 31 moh (T2) og 32 moh for tomt nr 3 (T3) Dette kan i byggesøknad fråvikast av kommunen om det er hensiktsmessig.

Ved innsending av byggesøknad skal plassering av bygningane og kotehøgde på planering framgå av tilhøyrande situasjonsplan. Kommunen skal sjå til at plasseringa medfører ei landskapsmessig god tilpassing til omgjevnadene og nabohus ved innsending av byggesak. Administrasjonen skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming. Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap. Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan Kommunen krevje at desse oppbyggjast etter sin opphavlege utsjånad. Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreget i området.

Parkering for einebustadane skal vera inne på kvar tomt (T1-T3)

#### 3.2 Område for blokkbebyggelse (B1 og B2):

Her er det avsett område for 4 stk firemannsbustader (3+1) med totalt 16 leilegheiter fordelt på to etasjar. På dette området kan det også anleggast gangvegar, hage, terrassar og ev uthus for desse bygningane.

Utnyttingsgrad: BYA er sett til 200 m<sup>2</sup>.

BYA % for B1 blir dermed 24% medan den for B2 er 20%

Maks mønehøgde er sett til 7 m frå gj. snitt planert terreng.

Fargeval på bustadene skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Taktekking skal vere betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale. Bygningane skal plasserast innafør byggegrensene som er vist på planen. Dei skal plasserast i terrenget på ei slik kotehøgde 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 rimeleg god plassering. Dette gjeld også garasjar, uthus ol. Blokkbebyggelsen er synt plassert i kart, men dette kan fråvikast om anna plassering visar seg å vera betre so lenge ein held seg innafør byggegrenser.

Planeringshøgde er gitt i plan med kote 34, 33 og 30 moh for område B1. Dette er frå vest til aust og er synt i plankart. Område B1 har planeringshøgde på 32 moh. Planeringshøgde kan i byggesøknad fråvikast av kommunen om dette er hensiktsmessig, men berrelågare enn det dom står i denne tabellen..

Ved innsending av byggesøknad skal plassering av bygningane og kotehøgde på planering framgå av tilhøyrande situasjonsplan. Kommunen skal sjå til at plasseringa medfører ei landskapsmessig god tilpassing til omgjevnadene og nabohus ved innsending av byggesak. Administrasjonen skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming. Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap. Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan Kommunen krevje at desse oppbyggjast etter sin opphavlege utsjånad. Ved utbetring og fornying av blokkbebyggelsen, skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreget i området / er tilpassa eksisterande blokkbebyggelse.

### 3.3 Område for off. eller privat tjenesteyting (miljøstasjon).

Miljøstasjon er teikna inn ved fortau og parkeringsplass ved blokkbebyggelse. Dette skal vera planert område som oppstillingsplass for bossdunkar, ev bosscontainer. Ved bruk av bossdunkar, skal desse berre vera plassert der i dagane rundt tømning. Området skal alltid haldast reint og skjermast med levegg som er meir estetisk, samstundes som det steng ute vind.

### 3.4 Område for anna uteoppholdsareal

Ein del av planområdet er sett av til uteoppholdsareal: Her kan det anleggjast ute plassar som felles raste / grill plass, benkar eller ein stad for meir leik, som aking / sklibakke ol. Nye gangveggar og stiar skal opparbeidast med krav til universell utforming.

### 3.5 Område for leik

Det er satt av eit stort område til leik. Her er det god plass til allslags leikeapparat, ballplass, benk og bord osv. Det skal plantast litt trer og buskar inne på området for å skapa ei flott ramme rundt leikeplassen. Dette kan og bidra for å gje ly for vind framfor til dømes sandkasse. Leikeplass skal ha lyssetting.

## **4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:**

### 4.1a Off. vegar.

Off. Veg (o KV): Dette er Fylkesveg 546 og kommunale vegar (K1, K2, K3 og K4). Den kommunale vegen inn til Søndre Drivenes (K1) er ferdig bygd asfaltert. Den har vegbreidde på ca 4,6 m. Her skal det byggast fartsdumper. Frisiktsona ved kryss til Fv. 546 skal vera på 6x66 m. Veg K2, samt K3 er innkjøring til Nordre Drivenes. Denne har og stor trafikk og kryss skal utbetrast når fylkesvegen vert utvida med svingradius og breidde synt i kart på 9 m radius. Krysset skal også få trafikkøy. Stinginga opp til Fv. 546 må også minkast og veg K3 har i planteikninga blitt flytta slik at hellinga vert slakkare. Denne er også teikna inn breiare (5,5m). Frisiktsona til fylkesvegen vert også her 6x66 m. Små avkjørslar til veg K2 får friskt på 4x10m medan avkjørsla frå K3 til K2 får 4x20 m.

K4 er eksisterande kommunal veg som skal stengast for gjennomkjøring når bustadane i planen vert teken i bruk. Avkjørsel skal likevel utbetrast når fylkesvegen vert utvida. Denne får her frisisiktsone på 6x45 m.

Hovudvegen - Fv 546 er regulert utvida til 2 feltsveg etter handbok N100 standar (U-Hø1). Denne får kjørebanebreidde på til saman 6.5 m. Det skal settast opp autovern mellom køyreveg og gang/sykkelveg (Merka som anna veggrunn – grønt areal). Vegen frå Aisen og ned-over mot Bekkjarvik har meir gatepreg og er teikna utan autovern. Autovern utgår også ved buss-haldeplassar. Tekniske teikningar av fylkesvegen og tiltaka i tilknytning til denne ligg vedlagt regulerings-planen og meir utdjupande teikningar vert sendt direkte til Statens vegvesen. Støydempande tiltak som jordvoll skal anleggjast ved gnr. 1. Bnr. 36

Mindre avvik i skråningsutslag innafør område, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL, § 12-5, nr 2) vil kunne skje som følgje av uventa tilhøve, som til dømes, grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget. Det kan medføra at areal som skal disponerast til vegføremål vil fråvika noko frå det som går fram av føremålsgransene i planen. Areal som ikkje vert disponert til vegføremål er føresett brukt som tilstøytande føremål.

Vann og avløp, samt høgspent er nedgrave under det som vert ny høgve kjørebane frå nord til sør Denne grøfta kan plasserast til høgve for vegen under anna veggrunn. Det er vegljøs langs hovudvegen og desse skal tilfredstillast krav til belysning når vegen no vert utvida med gang og sykkelveg. Nye vegjos skal vurderast utan leidningar i forbindelse med ny grøft. Ved den kommunale vegen (K1) skal det plasserast vegljøs med nedgrave leidningar.

#### 4.1b Felles / Private vegar.

Dette er vegane inne i bustadområde (V1) og dei resterande vegane som går ut i hovudvegen (V1-V4). Gamle vegen opp til Drivenes frå Aisen er ikkje teken med, men dette er kommunal veg i dag. Vegane inn på bustadområdet (V1) får ei breidde på min 3,5 m. Nye vegar skal vera universelt utforma, då med tanke på td. stigningsforholda. Veg, V2 er ny bygd veg som er bygd inn på den kommunale vegen slik at det berre vert ein utkjørsel. Denne skal asfalterast i lag med den kommunale vegen og ha frisisiktsone på 4x10 m. V3 er privat veg ned til 3 bustadhus. Ved utbetring av Fv 546 skal avkjørsel til V3 utbetrast med radie 4 m slik at det vert noko meir oversikteleg i kryss. Gang og sykkelvegen vil og kryssa denne innkjørselen. Frisisiktsona er her sett til 6x60 m.

#### 4.2 Parkering

Parkering er felles for firemannsbustader med 1,6 plasser pr. leilegheit. Nokon av desse kan då vera gjesteparkering. Elles skal parkering opparbeidast på eigen tomt for einebustadane. Parkering i og langs offentleg veg skal ikkje førekomma. Dette gjeld ikkje område for parkering ned ved Aisen som har bestemmelsesområde-skravur over seg med teksten MA-P/N. Dette område ligg ikkje under reguleringsføresegnene og er berre teken med då ein har lagt over midlertidig anleggsområde.

#### 4.3a Gang og sykkelveg.

Gang og sykkelveg (o\_G/S) er teikna inn frå Selbjørnsbrua og til eksisterande fortau ned mot Bekkjarvik. Gang og sykkelvegar skal vera universelt utforma og ha vegljøs. (Felles vegljøs med bilveg) Breidda skal vera 3 m og skal skiljast frå vegbana med autovern der dette er synt på kart.

Nivåsprang er ikkje ynskjeleg i fotgjengarareal og skal ikkje førekomma i planen. Unntak er ved opparbeiding av gangfelt. Nivåspranget skal her vera på 2 cm slik at svaksynte ved hjelp av dette kan registrera overgong mellom veg og fortau. Det skal elles vera lys på alle vegar, gong og sykkelveg, samt leikeareal i den nye planen.

#### 4.3b Fortau.

Fortau er teikna inn i heile bustadområdet (f\_F) og på den kommunale vegen (o\_F) inn til Søndre Drivenes. Forta skal vera universelt utforma og ha vegljøs. (Ev. Felles med bilveg) Fortauet langs kommunal veg skal ha breidde på 2,5 m. Dei private fortaua (f\_F) er teikna inn smed breidde 2,5 men kan buggast mindre.

Nye gangveggar og stiar skal opparbeidast med krav til universell utforming. Krav for breidde og stigningsforhold på veg, kan avvika noko frå handbok 278 om dette er vanskelig å unngå sidan det ligg utanfor sentrum. Maks stigning skal i dei eventuelle unntakstilfella likevel ikkje vera brattare enn 1:10.

#### 4.4 Anna veggrunn- grøntareal (o AVG).

Sideområde og autovern for offentlig veg som kan innehalda støttemur i skjeringar og anna teknisk anlegg. Dette er område som Statens vegvesen sett egne krav til. Områda for anna veggrunn kan innehalda leidningsnett som høgspenn, breidband, vann og avløp og straum til vegljøs. Det ligg slike infrastruktur nedgrave ved eksisterande veg.

## **5 BESTEMMELSESONOMRÅDE:**

### 5.1 Anlegg og riggområde (MA-):

Dette gjeld midlertidig anleggsområde for område MA-P/N, MA-B, MA-N og MA-LNFR.

Det skal avsettast midlertidig anleggsområde i forbindelse med utbetring av Fv. 546 med gong og sykkelveg. Dette er for at anleggsmaskinene ol. skal vera sikra nok areal til vegbygging. Områda skal tilbakeførast i slik stand dei var, seinast 2 mnd etter at gang og sykkelvegen er ferdig. Midlertidig eller permanent avståing av jord og bygg i forbindelse med bygging eller utviding av veg skjer ved grunnerverv på bakgrunn av vedtatt reguleringsplan.

Det skal inngåast avtale mellom råka grunneigarar og utbyggjar før byggeperioden, både i høve til omfang, konsekvensar for marka og vurdering i høve vassleidningar og kompensasjon, før midlertidig anleggsområde eventuelt blir nytta.

### 5.2 Anlegg og riggområde (MR-LNFR):

Dette gjeld område på sør sida av den kommunale vegen (K1) som i dag er beiteområde og er synt som LNFR område i kommuneplanen. Dette er for at ein kan setja av plass for brakkerigg, maskiner og utstyr, samt midlertidig plassering av massar ol., ein treng i forbindelse med utbetring av Fv, 546 med ny gong og sykkelveg. Områda skal tilbakeførast i slik stand dei var, seinast 2 mnd etter at gang og sykkelvegen er ferdig. Midlertidig eller permanent avståing av jord og bygg i forbindelse med bygging eller utviding av veg skjer ved grunnerverv på bakgrunn av vedtatt reguleringsplan.

Det skal inngåast avtale mellom råka grunneigarar og utbyggjar før byggeperioden, både i høve til omfang, konsekvensar for marka og vurdering i høve vassleidningar og kompensasjon, før midlertidig anleggsområde eventuelt blir nytta.

## **6 FELLESBESTEMMELSER**

### 6.1 Eksisterande eigedomstilhøve:

Eksisterande grenser skal gjelde der dei ikkje er markert med at dei utgår i kart. Innafor bustadområdet vert det oppretta nye grenser som vist i kart.

### 6.2 Bevaring landskap og vegetasjon:

Vegetasjonen skal som lang som rå er bevarast der det ikkje skal byggast ut og er til hinder for utsikt og fare for nedblåsing. Ny vegetasjon skal opparbeidast i området for å pynta opp staden. Døme på slike områder er uteopphaldsareal og leikeplass. Her kan det plantast flotte trer og buskar, i tillegg til blomar. Ein busk eller hekk kan gje ly for vind framfor ein sandkasse.

### 6.3 Bestemmelsar om graving, fylling, attendeføring av landskap m.m.:

Skjeringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalande form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast. Overskotsmasse frå gravearbeid, utsprengingar, nedringingar o.l. skal deponerast på godkjent fyllplass. Døde tre og anna sterkt skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddast ut og ev erstattast med ny tilplanting om dette er naturleg. Område som vert øydelagd i anleggsperioden skal tilbakeførast i god stand.

### 6.4 Universell utforming:

Nye vegar skal opparbeidast med krav til universell utforming. Det skal opparbeidast kvilerepos for til dømes rullestol eller folk med barnevogn, for kvar 60 cm stigning på veg og gangveg der dette er påkravd. (jf handbok 278)

Bustader, leikeplass, veg, parkeringsplassar og fortau, skal utformast slik at dei i hovudsak kan brukast av alle heile året.

Nivåsprang er ikkje ynskjeleg i fotgjengarareal og skal ikkje førekomma i planen. Unntak er ved opparbeiding av gangfelt. Nivåspranget her skal i so tilfelle vera 2 cm slik at svaksynte ved hjelp av dette kan registrera overgong mellom veg og fortau. Det skal elles vera lys på alle vegar, gong og sykkelveg, samt leikeareal.

### 6.5 Vatn og avløp:

Vatn vert offentleg i knytt til eksisterande vassleidning i området som har god kapasitet. Dette gjeld også avløpsanlegg for buområdet, men denne må vurderast oppgradert. Det skal også lagast til påkoblingspunkt for sløkkevatn for 6" leidning. Ved utviding av fylkesveg må eksisterande vassleidning flyttast lenger vekk. Austevoll VA har planar om å skifte ut denne og må takst med i prosessen kring utviding av veg når denne tek til.

Det skal utarbeidast eigen vann og avløpsplan der alt skal målast inn før grøfter vert dekkta til. Denne skal ta for seg VA for bustadområde.

### 6.6 Bebyggelse som truleg må fjernast:

I forbindelse med utviding av Fv, 546 med tilhøyrande gong og sykkelveg, skal bygg som står i vegen for utvidinga fjernast. I denne planen er det to løer som ligg i faresona for å måtte rivast. Løene det er snakk om er merka som BSR 1 og BSR 4. Førstnemde ligg like ved buss-haldeplass i nordvest og er plassert i det som vert anna veggunn – grønt areal. Riving kan unngåast ved bygging av veg, men vil ved vedlikehald av veg komme i skade for å skadast. Dette kan vera ved brøyting og salting mm. Den andre løa eller uthuset er BSR4 og er plassert vest for og nedafor eksisterande fylling mellom Veg K2 og Selbjørnsbrua. Ved ordiner utviing her, med større fylling, ligg denne inne i den nye fyllinga på prosjekterte teikningar. Riving kan unngåast om ein vel å bygga mur over fyllinga om dette let seg gjera. Dette vert eit kostnadsspørsmål. Midlertidig eller permanent avståing av jord og bygg i forbindelse med bygging eller utviding av veg skjer ved grunnerverv på bakgrunn av vedtatt reguleringsplan.

### 6.7 Utbyggingsrekkjefylje:

Utomhusplan skal leverast inn ved byggesak om kommunen krev dette. Leikeplass skal vera ferdig før firemannsbustader vert teken i bruk, noko som også gjeld for felles parkeringsplass. Gong og sykkelvegar, asfaltering, fartshumpar, samt vegljøs i og frå bustadområdet og ut til fv. 546 skal vera ferdig før bustadane vert tekne i bruk.

Før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggeplan vera godkjent av Statens Vegvesen og det må vera inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesen og tiltakshavar.

Austevoll VA skal vera med i planlegging med plassering av ny vasseleidning langsmed vegen.

### Storebø: 16.01.2014 – RH\*

*Rev1: 22.05.2014 –RH: Etter 1. gongs behandling*

*Rev2: 19.03.2015 –RH: Etter 2. gongs behandling*

*Rev3: 10.07.2015 –RH: Etter trekking av rekkefølgekrav og retting av plankart*

*Rev4: 20.08.2015 -RH: Fjerning av dei tre siste linjene i punkt 6.7 etter oversyn hos SVV.*

*Rev5: 01.10.2015 -RH: La til ekstra tekst i punkta 5.1 og 5.2 etter ynskje frå kommunen.*