

REGULERINGSFØRESEGNER

ENDRA REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR: 5 KALVANES
OG GNR. 6 VEIVÅG PÅ SELBJØRN I AUSTEVOLL

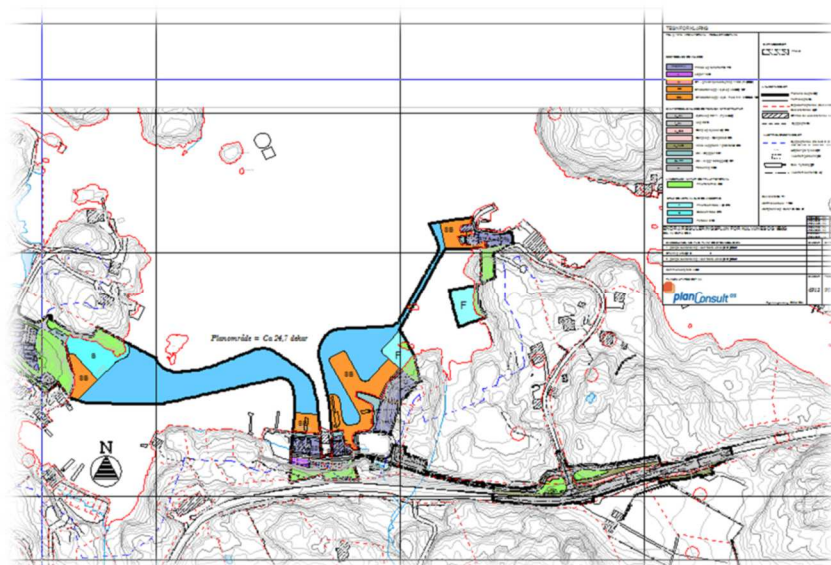


MAI 2005

Rev. 08-02-2018

Innhold

1	SAMANDRAG	3
2	REGULERINGSFORMÅL.....	3
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG:.....	4
3.1	Område for fritids og turistføremål (FT).....	4
4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:.....	7
4.1	Kjøreveg:o:KV (Ff. 151).....	7
4.3	Gangveg / gangareal:.....	7
4.4	Gong- og sykkelveg o_G/S:.....	7
4.5	Anna veggrunn – grøntareal O_AVG:.....	7
4.6	Kai:.....	8
4.7	Parkering:.....	8
5	LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL:.....	8
5.1	Friluftsmål:.....	8
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG:.....	8
6.1	Ferdsele:.....	8
6.2	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (K):.....	8
6.3	Friluftsområde i sjø og vassdrag:.....	9
6.4	Badeområde i sjø:.....	9
7	OMSYNSSONER.....	9
8	FELLESBESTEMMELSER.....	9
8.1	Eksisterende eigedomstilhøve:.....	9
8.2	Bevaring landskap og vegetasjon:.....	9
8.4	Universell utforming:.....	10
8.5	Bygging på branntomt / fornying:.....	10
8.6	Utbyggingsrekkefylje:.....	10
8.7	Om byggegrense i plankart:.....	11



1 SAMANDRAG

Planområdet ligg i dels innanfor gardane Kalvenes og Veivåg på nordre del av øya Selbjørn i Austevoll kommune. Planområde vart i første omgang utvida noko i retning vest nedanfor fylkes-vegen i anledning endringa som vert gjort i forbindelse med at fleire av områda er sett av til fritids og turistføremål i kommuneplanen frå juni 2013. Då prosessen stoppa opp pga. av forskjellige tolkingar av den nye kommuneplanen mellom kommunen og fylkeskommunen har plan-område i forslag frå 13.10.15 blitt redusert kraftig. Det er no berre områda som skulle endrast, samt tilhøyrande infrastruktur som er med i planområde. Resten av planen som ikkje skulle endrast på er difor ikkje teke med og oppdatert til dagens arealføremål. Vegkryss og buss-haldeplassar er derimot utvida etter dagens krav. Det har vorte helde førehandskonferanse med kommunen der tiltakshavar og andre interessentar i område har vore til stades. Vidare har det vore mange nye møter og meklingsmøte med kommune og fylkesmann. Ulike tolkingar av den nye kommuneplanen fekk og konsekvensar for andre reguleringsplanar. Føremålet har alltid vore nemnd som næring men vart i oktober 2015 endra til fritids og turisme då dette ikkje var synt i tittel-feltet i kommuneplanen. Me vart gjort oppmerksom på dette då kommunen oppdaga feilen i hausten 2015. Opphavleg plan som var til 1. gongs høyring synte 8 bustadhusområde, 22 fritids-husområde, 10 naust / småbåtanlegg på land og 12 næringsområde der hovudføremålet er næring for overnatting utleige. No er det berre 8 av desse «næringsområda» som syner i planen og som no har fått føremålet fritids og turisme. Plangrensa er hovudsakleg (Ikkje ved FT2) justert til å berre dekkja dei områda som vart endra i kommuneplanen med tilhøyrande parkering og vegsituasjon og sjøområde. Etter nytt meklingsmøte mellom kommunen og Fylkesmannen hausten 2016 og med korrespondanse etter dette har plankartet på nytt vorte endra. Ein fekk positive signal på meklingsmøtet, men det var framleis moment som ville føra til motsegn. 2 stk. område (FT1 og FT10) for fritids og turisme er teken vekk medan to andre område er justert ned (FT8 og FT11). Småbåthamn områda er og justert og delvis erstatta med badeområde. Meklinga heldt fram. I april 2017 kom det brev der Fylkesmann var nøgd me mykje av endringane som var gjort og hadde forståing for planane, men meinte at FT2 likevel måtte flyttast vekk frå sjølinja. Dette er no gjort. Planområde for denne endringa er 25,6 dekar.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området vert regulert til fylgjande føremål:

- *fritids og turistføremål 1170
- *Lager 1350
- *Off. / privat tjenesteyting (M) 1160 (Mijøstasjon)
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 1587
- *Kjøraveg (o_KV) 2010 (Fylkesveg 151)
- *Veg (f_KV) 2010 (private bilvegar i planområde)
- *Anna veggrunn – grøntareal (o_AVG) 2016
- *Gang og sykkelveg (G/S) 2015
- *Gangveg / gangareal 2016
- *Kai 2041 (Brygger)
- *Parkering (P) 2080
- *Friuftsformål 5130
- *Bruk og vern av sjø og vassdrag (K) 1600
- *Ferdsl 6100
- *Badeområde i sjø 6770

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

3.1 Område for fritids og turistføremål (FT)

FT vert i hovudsak utleige fritidshus / turisme med tanke på kortidsleige. Dette kan vera utleige hytter eller rorbuer – leilegheiter. FT ved sjø kan ha første høgda til naustføremål – bod. FT2 som ligg lenger oppe på land vert innreiast med to etasjar.

Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk og tilpassing til eksisterande bebyggelse. Ein kan også bygge meir moderne stilartar, men dog med same fokus på dette med eksisterande bygg og omgjevnader. (Sjå illustrasjonsforslag frå arkitekt Melanie Bergeron i planskildringa). Desse er meir moderne bygg, men med flott arkitektur som ein ser vil passa til område. Desse bygga (i denne storleik) høver best framfor fjell skjæringar,

Bygningar og anlegg skal tilpassast terrenget mest mogleg.

Verdifull vegetasjon og terreng vert teken vare på. Særlege kulturhistoriske og/eller arkitektoniske kvalitetar skal takast omsyn til. For FT 2 er tanken at det kan byggast utleige bygg med takterrasse.

FT skal plasserast innanfor arealføremåla og nærmare plassering skal framgå av byggesøknad. Det er viktig at ein ser heilskapen i området når ein bygger ut, men at ein ikkje bygger monotone rekker med naust utan variasjon. Forskjellige mønehøgder, vinklar og takretning er element som kan gjera at bygga glir betre inn i landskapet.

Balkong kan byggast der den i hovudsak skal ha lengde tilsvarande breidda på bygningane og ikkje vera breiare enn 1,5 m.

Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen krevje at desse oppbyggast etter sin opphavelige utsjånad. Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreg i området.

Eit eventuelt avvik frå desse krava skal grunnjevast og ikkje medføra negative konsekvensar for naboar og naturomsyn ol.

Det er teikna inn fleire felles parkeringsplassar. Parkering inngår dermed ikkje i BYA for byggeområda dersom ikkje anna er spesifisert under:

Det er forskjellige mønehøgder for kvart FT – felt slik det framgår under:

Mønehøgda på FTB (fritids og turistformålsbygg) er fordelt slik:

*FT2: **6,5 m -7,5 m**

*FT4 og FT5 og FT11: **7 m**

*FT7 og FT8: **8,5 m**

Dersom det er flatt tak skal gesimshøgda ikkje overstiga mønehøgda.

BYA på FTB er fordelt slik: (rekna ut frå byggeområde og ikkje tomtegrenser)

*FT2:Byggeområde=476m². BYA%=**50%** = **BYA 238 m²**

*FT4:Byggeområde=342m². BYA%=**68%** = **BYA 233 m²**

*FT5:Byggeområde=220m². BYA%=**68%** = **BYA 150 m²**

*FT7:Byggeområde=374m². BYA%=**60%** = **BYA 224 m²**

*FT8:Byggeområde=355m². BYA%=**60%** = **BYA 213 m²**

*FT11:Byggeområde=430m². BYA%=**40%** = **BYA 172 m²**

Det er teikna inn fleire felles parkeringsplassar. Parkering inngår dermed ikkje i BYA for byggeområda dersom ikkje anna er spesifisert under:

*For byggeområde FTB 11 skal avsett parkeringsareal inngå i BYA.

Antall utleigeeiningar:

Antall utleigeeiningar i planområdet skal ikkje vera meir enn 30 stk. For område FT2 skal det ikkje etablerast færre enn 2 og fleire enn 5 utleigeeiningar.

3.3 Område for renovasjon (M).

Gjeld oppstillingsplassar for bosscontainere for brukarane innan planområdet. Dette området skal alltid holdast reint. Bossdunkar skal bli henta tilbake igjen til hus / hytter / næring kort tid etter at dei er tømde

3.4 Småbåthamn i sjø og vassdrag (SB).

Gjeld deler av hamna med plass for manøvrering, opplag, fortøyning av småbåtar langs brygger og flytebrygger. Deler av området er grunt der båt-tilkomst berre kan vera ved flo sjø. Utdjuping for fortøyingssjå for småbåtar kan gjerast etter at løyve til tiltak er gjeve frå offentleg mynde. Flytebrygger kan leggest ut i dette område med ei slik lengd og breidde som tabell under spesifiserer. Sjå også skisse over kor desse bryggene er. Etablering av nye flytebrygge-anlegg er tiltak som krev løyve frå kommunen etter hamne og farvanslova § 27.1 og skal omsøkast som eige byggesak etter at planen er godkjent. Det skal avsetjast plassar for gjestebrygge utanfor FT7 og FT8. Skal ein bygga flytebryggjer som ikkje er illustrert og synt under, so er det rom for dette om kommunen ser at det ikkje vil føra til ulempe for nokon samt andre negative konsekvensar.

Stor flytebrygge: 1 stk.

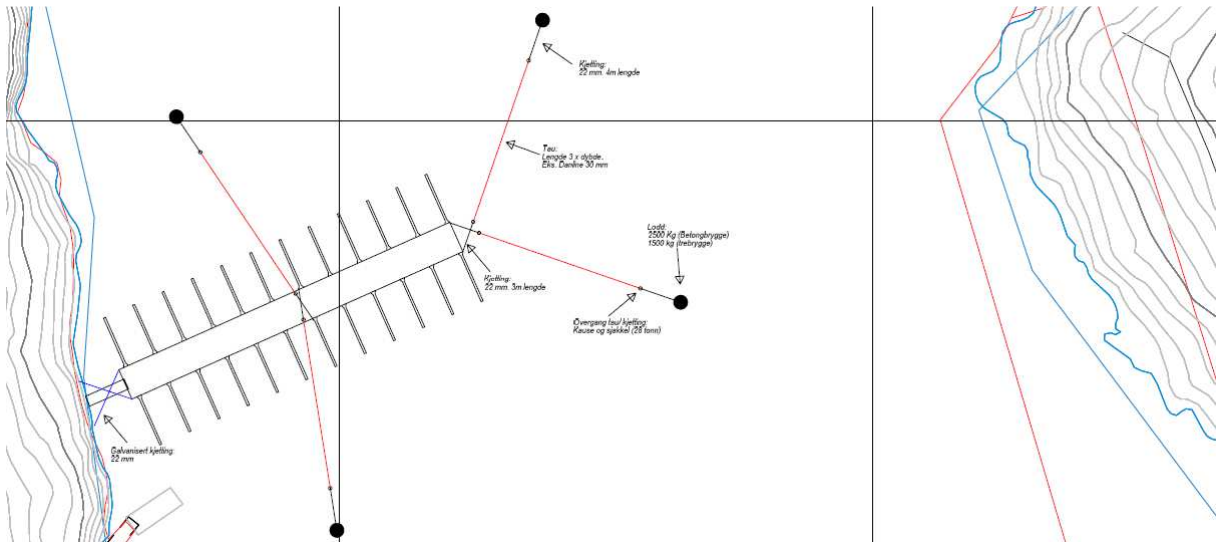
Denne kan vera 30 m lang og 3 m brei. Landgang kjem i tillegg, men brygga skal uansett ikkje strekka seg lenger ut enn innanfor det oransje området for småbåtanlegg i sjø.

Mindre flytebrygge. 2 stk.

Desse kan vera 10 m lang og 2 m brei. Landgang kjem i tillegg, men brygga skal uansett ikkje strekka seg lenger ut enn innanfor det oransje området for småbåtanlegg i sjø.

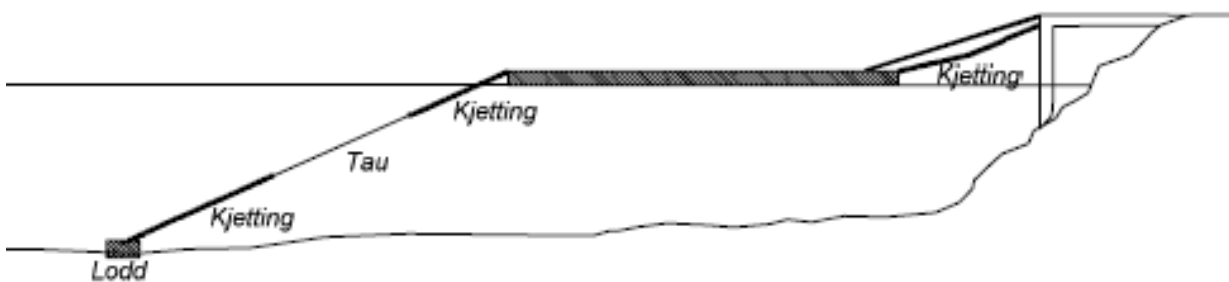


Oversikt over tenkt plassering av flytebrygger.



Fortøyningsplan A: Prinsippskisse for fortøying av flytebrygger.

Det kan vera båsar normal på flytebryggene slik at ein får plass til fleire båtar.



Fortøyningsplan A: Prinsippskisse for fortøying av flytebrygger.

3.5 Lager (L).

Lagerbygg er bygg for reiskapsbuer – lagring av båtar knytt til fritids og turisme, samt næringsområde i og utanfor plangrensa. Mønehøgde er her maks 5m. Skur kan ha flatt tak. Saltak eller pulltak. BYA er 90%

BYA på lagerbygg: (rekna ut frå byggeområde og ikkje tomtegrenser)

*L: Byggeområde=116m². BYA%=**90%**

Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen krevje at desse oppbyggjast etter sin opphavelige utsjånad. Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreg i området.

Eit eventuelt avvik frå desse krava skal grunnjevast og ikkje medføra negative konsekvensar for naboar og naturomsyn ol.

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

4.1 Køyreveg: o KV (Ff. 151)

Gjeld Fylkesveg 151 mellom Bekkjarvik og Stolmen. Ved avkøyrslar til Kobbaneset er det vist 2 stk. busshaldeplassar. Vegen er ikkje synt utvida utan at det skal anleggjast nye busslommer som rekkefølge krav. Busslommene skal byggast etter handbok N100 – utbetningsstandard.

4.2 Veg f KV: (Private vegar)

Vist kryss ved avkøyrslar til FV. 151 og resterande vegar gjeld for brukarane / gjester av område. Vegbreidda på vegane innanfor planen er 3 og 4 m. med utviding til 5 rett før kryss mot fylkesvegen.

Dimensjonerings grunnlag for avkøyrslar til fylkesvegen er køyretøy L (lastebil). Frisikt-soner i avkøyrslar skal vera minst 4 x 65 m, med svingradius på 9 m. Vegane kan utvidast noko i breidda, utan store inngrep, deriblant med møteplassar. Det kan og lagast veg og avkøyrslar til fritidshusa utanfor denne plangrensa. Bygging av vegstubb kan gjerast over føremålet friluftsmål. Dette gjeld ikkje parkering. Vegane skal leggast fint i landskapet, Skråningar skal dekkast til med mold og såast i. Det er teikna inn veg mot FT8 (Gnr. 5 bnr. 2) men den stansar ved naboeigedom (Gnr. 5 bnr. 3) som ikkje ville ha din eigedom teikna inn, Eigarane av FT8 har vegrett over denne eigedomen og veg kan her byggast ved byggesøknad når denne vegretten er gjeldande. Utbyggjarar har ansvar for at vegane er i forsvarleg stand. Eventuelle skadar på vegen i utbyggingsperioden skal rettast opp.

4.3 Gangveg / gangareal:

Gjeld interne gangvegar i området som til dømes går frå parkeringsplass i aust og ned til naustområde. Vidare er vist gangvegar langs ytre del av bryggekantane. Gangvegar skal kunne nyttast av ålmenheita.

4.4 Gong- og sykkelveg o G/S:

Gjeld ved innkøyrslar til Kobbaneset til og med begge busshaldeplassane i planen. Breidde på desse og G/S skal vera 3 m.

4.5 Anna veggrunn – grøntareal O AVG:

Sideområde for offentleg veg. Dette er område som Statens vegvesen sett eigne krav til. Dette inneheld blant anna område for autovern for offentleg veg og støttemur i skjeringar, samt anna teknisk anlegg. Områda for anna veggrunn kan også innehalda leidnings-nett som vatn og avløp og straum til vegljøs.

4.6 Kai:

Nye kaiar og brygger skal ha kotehøgde på 2 m. Den delen som ikkje vert bygd på slik som brygger til gangareal, kan ha kotehøgde på ikkje lågare enn 1,6m. Det kan utanom dette byggast endå lågare brygger med føremål til kajakk / kano. Kaiområde er område for allmenheita. Desse områda skal ikkje verka privatiserande. Ein skal ikkje plassera hindringar i vegen.

For kaiområde merka slipp: Gjeld deler av landområde med plass for m.a. mellombels lagring av båtar og anna utstyr i tilknytning til småbåtanlegg sjø. Her kan ein og ha slipp – båttoppdrag.

4.7 Parkering:

Det er opparbeida fleire parkeringsområde (4 stk) innanfor denne plangrensa for bruk til næringsbygg, fritids og turisme-bygg og enkelte av fritidshusa utanfor plangrensa. Det kan elers lagast meir parkering på byggeområda for fritids og turistføremål. Det er eigarane av eigedomen som bestemm kva parkeringsplass ein får utdelt. Dette skal framgå ved sal og utleige av bygning / buening. Det skal ikkje skje parkering langs felles veg og langs offentleg veg. Dette gjeld også langs busshaldeplassar og på G/S vegar.

5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL:

5.1 Friluftformål:

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal og for tilkomst mellom busetnad, vegar, fellesvegar samt mellom naust og båtfeste ved sjøstrandlina. Stiar, stupebrett og mindre tilkomstvegar kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep. Ein skal ikkje setja i gang slike tiltak utan å vore i kontakt med kommunen for å sjå om tiltaket krev søknad til kommunen. Område nyttast for brukarar innan planområdet. Ein skal spesielt vurdera omsyn til brukarar med funksjonshemming som rullestol slik at også desse får tiggong til strandsona. Om ein får bygd tilkomstveg langs sjøkanten, skal dette ikkje vera lagd slik at det kan nyttast til kai/brygge. Det skal heller ikkje utføra sprenging i terreng. Største delane av desse områda ligg i eksisterande plan som ikkje inngår i denne reguleringsendringa.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG:

6.1 Ferdsl:

Ferdsl er område for trafikk av småbåtar til småbåthamna. I dette området skal det ikkje leggjast ut flytebrygger eller hindringar som kjem i konflikt med ferdsla.

6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona (K):

Område for framtidig utnytting av energi frå vassføringa i bekk - Kvednaelva i området, t.d. eit mini- kraftverk.

Det skal ikkje byggast anlegg som er av slik art at det vert skjemma og støyande for omgjevnadane. Ved byggesak, skal desse omsyna greiast ut, i lag med at det må skaffast konsesjon / ev konsesjonsfritak. Naboar som grensar til bekken må og kontaktast med tanke på eventuelle fallrettigheitar. Det må også utgreiast om det er lønsemd i å legga bekken i rør, med tanke på om det er høgt nok fall og i forhold til storleiken på bekken, som kan vera veldig liten i periodar. Og so skal det vurderast om tiltakets art, ikkje går ut over miljøet i vågen i forhold til bekken / elva som renn i rør under fylkesvegen og med nokre meters fall før den renn vidare i rør under privat veg.

6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag:

Område for rekreasjon der det ikkje skal leggest ut bryggjer og anna flytande konstruksjonar. Ein kan bade og også nytte området til teine setting ol.

6.4 Badeområde i sjø:

Område for bading, samt område ein kan nytta for å komma seg inn med båt til båtoppdrag mm. Her skal hovudfokus vera på dei badande som nyttar område til rekreasjon. Ev. køyring / roing med båt kal gjerast varsamt og på premissane til dei badande og liknande. Ein bør spesielt tenka på kva ein kan gjera for å opna området til brukargrupper med funksjonshemming.

7 OMSYNSSONER

7.1 Frisiktssone:

I frisiktsoner skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt i samsvar med vegenormalane

8 FELLESBESTEMMELSER

8.1 Eksisterande eigedomstilhøve:

Eksisterande eigedomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde, der det ikkje er regulert inn ny tomtegrensa. Ein kan oppretta ny eigedomsgrense i søknad. Også over det om grensa vil komma inn over anna byggeområde. Ein må då tas omsyn til BYA der den delen av bygg som kryssar over i eit anna byggeområde vil bli telt med i BYA for det område.

8.2 Bevaring landskap og vegetasjon:

Vegetasjonen skal som langt som råd er bevarast der det ikkje skal byggast ut og er til hinder for utsikt. Ny vegetasjon skal opparbeidast i området for å pynta opp staden. Døde tre og anna sterkt skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddast ut og ev erstattast med ny til planting om dette er naturleg.

8.3 Vedrørende inngrep i landskap:

For alle tiltak som vert bygd eller plassert ut, skal verknaden vedr. inngrep i landskapet og for omgjevnaden rundt takast omsyn til. Ved bygging i skråande terreng skal ein leggja vekt på terrengtilpassing av nye bygg slik at ein unngår større skjæringar og fyllingar. Det same gjeld for bygging ved sjølinja framfor kaiane der ein skal ha stor fokus på å minska skjemmande skjæring. Det skal ikkje sprengast ut meir enn det ein treng for å plassera bygning med naudsynt areal rundt. Ein må laga skjæringane til slik at dei framstår minst mogleg skjemmande. Hakkete skjeringar med lause parti skal ordnast til. Dette gjeld ikkje minst for områda FT7 og FT 6

8.4 Universell utforming:

Nivåsprang er ikkje ynskjeleg i fotgjengarareal og bør ikkje førekomma i planen. Ved bygging av nye brygger skal det vera mogeleg for bevegelsehemma og nytta seg av ferdsel langs brygga.

8.5 Bygging på branntomt / fornying:

Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen krevje at desse oppbyggjast etter sin opphavelege utsjånad. Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreg i området.

8.6 Utbyggingsrekkefylje:

Det skal ikkje gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve til nye bygningar i planområde før avkøyrsløse frå fylkesveg er oppjustert i samsvar med planen. Dette gjeld friskt, svingradius, breidde i kryss, samt helling på vegen som munnar ut i fv 151.

Det kan oppførast 4 nye bustader i samsvar med gjeldande plan før gong og sykkelveg og busslommer er etablert. Det skal ikkje gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve av ytterlegare nye bustader i planområde før gong- og sykkelveg med tilhøyrande busslommer er etablert i samsvar med planen. Dette er eit ledd i trafikksikringa langs fylkesvegen. I denne planendringa omhandlar ikkje plangrensa bustadhus område, men føresegna er teke inn som rekkefølge krav då gong- og sykkelvegar innanfor plangrensa i denne endringa skal ha breidde på 3 m fram til og med alle busshaldeplassane.

Avkøyrslar som ikkje er med i planen, men vert brukt som tilkomst til reguleringsområde i aust og vest, skal sjåast til at frisktsoner er fri for hindringar. Buskar og liknande som er høgare enn 0,5 m skal takast vekk / klippast ned.

Vatn og avløpsplan skal innmålalt før grøfter vert lagt igjen og nye bygg skal ikkje gjevast ferdigattest før vann og avløpsplan er godkjent og vedlikehaldsavtale føreligg.

Før arbeid knytt til fylkesveganlegg skal byggeplan vera godkjent av Statens vegvesen og det må vere inngått ei gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.

Mur ved gbnr. 6/108 skal sikrast, og det skal monterast autovern for å hindre utforkøyring, før det vert gjeve løyve til igangsetjing av byggetiltak, herunder grunnarbeid, på gnr. 6 bnr. 52. Dokumentasjon på at arbeidet er utført skal leggjast ved søknad om løyve til tiltak. Etter anleggsperioden skal veg tilbakeførast i same stand, som da arbeidet tok til.

8.7 Om byggegrense i plankart:

Byggegrense er samanfallande med føremålsgrense, sikringssoner for friskt eller går i eit med plangrensa dersom andre byggegrenser ikkje synast på plankart.

Storebø, den 25.05.2005 SVH

Revidert 02.07.2010 SVH: Utvida enkelt naustområde i Veivågen.

Revidert 30.05.2014 RH: Reguleringsendring i samband med ny kommuneplan.

Revidert 24.10.2015 RH: Revidering etter 1. gongs høyring og avklaring jf. komm.plan.

Revidert 15.02.2016 SH: Plass for gjestebrygge. Gangveg langs bryggekanar.

Revidert 03.08.2016 RH: Føresegn om byggegrenser i plankart er teken inn.

Revidert 23.09.2016 RH: Retta føresegn pga. redusering av BYA og flytebrygger i plankart.

Revidert 02.12.2016 RH: Retta føresegn pga. endringar i kart. To stk fritids og turisme områder er blitt grøntområde mm

Revidert 11.05.2017 RH: Fleire byggeområde ved sjø har blit teken vekk. No sist i prosessen er FT 2 flytta opp til det som i gjeldande plan er fritidshus område.

Revidert 27.09.2017 RH: Revidering etter 2. gongs høyring.

Revidert 09.11.2017 RH: Ny føresegn vedr. sikring av mur etter kommunen si synfaring

Revidert 10.11.2017 RH: La til BYA i m2 for å unngå misforståing. Retta areal som var feil.

Revidert 08.02.2018 RH: La til maks/min. antall utleige-einingar i føresegna på side 5.