



REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR NÆRING PÅ BARMEN GN 33 BN 22 m/fl



November 2014

-Endra 20.06.2017

Innhald

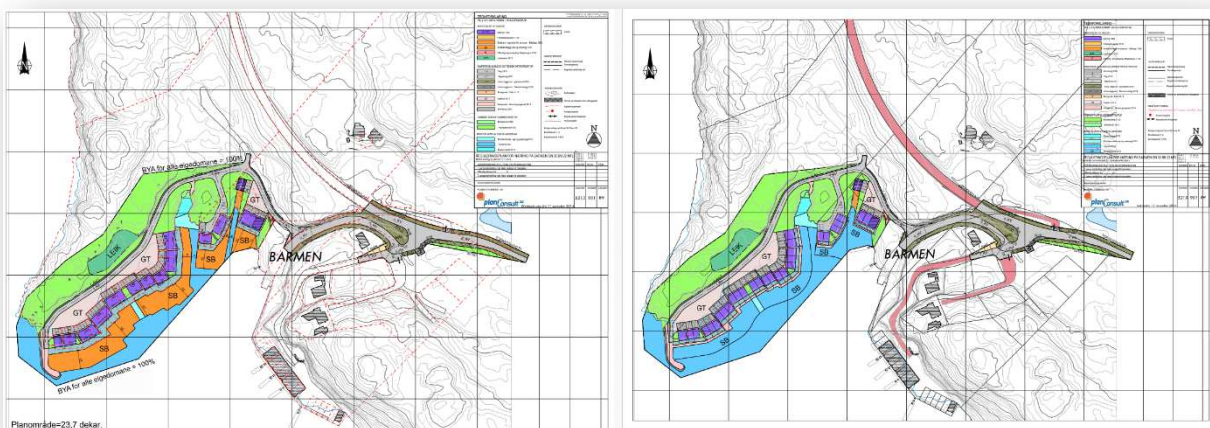
1	SAMANDRAG	3
2	REGULERINGSFORMÅL.....	4
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG:.....	4
3.1	Område for næringsbebyggelse (U1-U14).....	4
3.2	Område for renovasjon (off. privat tenesteyring – M)	5
3.3	Område for avløp (off. privat tenesteyting (A)	5
3.4	Område for leik	5
3.5	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB).....	5
3.6	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.....	6
4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:	6
4.1	Kjøreveg: (o_KV)	6
4.2	Veg: (f_KV)	6
4.3	Gangveg / gangareal:.....	6
4.4	Gatetun:	6
4.5	Anna veggrunn – grønt areal (o_AVG):.....	6
4.6	Anna veggrunn – teknisk anlegg (o_AVG):.....	6
4.7	Anna veggrunn – teknisk anlegg (f_AVG):	7
4.8	Kai:.....	7
4.9	Parkering:	7
4.10	Energinett -Trafo:.....	7
5	LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL:	7
5.1	Friluftformål:	7
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG:.....	7
6.1	Ferdseil:.....	7
6.2	Badeområde:	7
7	GRØNNSTRUKTUR.....	7
7.1	Badeplass / Område:	7
8	OMSYNSZONE.....	8
8.1	Frisikt:	8
9	FELLESBESTEMMELSER	8
9.1	Eksisterande eigedomstilhøve:.....	8
9.2	Bevaring landskap og vegetasjon:	8
9.3	Kulturminne og kulturmiljø:	8
9.4	Universell utforming:	8
9.5	Utbyggingsrekkjefylje:.....	8
9.6	Byggegrenser:	9

1 SAMANDRAG

Arealet på planområdet er 23,7 daa.

Planområdet ligg innanfor garden Økland, på vestsida av Barmen på nordvestre del av Hundvåkøy i Austevoll. Den opphavlege planen la opp til bygging av naust. Ny kommuneplan frå juni 2013 låg dette område inn som næringsområde. Utval for plan og byggesak i Austevoll kommune gjorde vedtak (29.10.2013 i sak nr. 129/13) om godkjent oppstart av arbeid med endring av reguleringsplanen. I 2014 vart dermed ny enring godkjent (15.12.2014) Gjeldande plan omfattar m.a. område med 32 stk. nye og næringsbygg der to av desse er bygd som naust i dag, Vidare inneheld planen veg med parkeringsplassar i området, kaianlegg, ein mindre molo og eit område for badebass. Alt dette er ferdig bygd ut i dag, utanom mindre del av kaianlegget som ikkje er heilt ferdig, men med godkjent byggeløyve. I forbindelse med at det i 2014 vart næring, der hovudføremålet er utleige for fritidshus for turisme, vil det også blir bygd ein leikebass rett ovanfor vegen som er godt eigna til dette føremålet.

Sommaren 2016 starta ein på ny med planendring. Ein samtala om å få dette inn som ei mindre endring, men i møte med kommunen vart ein einige om å ta det som ei ordinær endring. Endringa går ut på at næringsområda er utvida 1m inn over gang-areal slik at dei vert nokon m2 større. Gangarealet er tilsvarande flytta 1m over parkerings-plass. Parkeringsplassen var frå før teikna inn 6 m lang som er 1 m lengre enn naudsynt. Parkeringsplass er derfor ikkje flytta mot gatetunområdet men redusert med 1m. Endringa fører derfor ikkje til mindre areal i andre arealføremål sidan parkeringsplass i utgangspunktet skal vera 5 m lang og ikkje 6 m lang. Næringsområda U11, U12 og U13 er uendra då det her ikkje er plass til å utvide. Me har også oppdatert planen med tanke på dispensasjonar som vart gjort då ein fekk godkjent flytebryggene. Ein har også justert ned fartsgrensa i hovudvegen frå 80 til 50 slik at friskiktsona er justert ned frå 6x100m til 6x45m. Arealføremålet for småbåthamn er endra til kode 1587 då det er slik ein ynskjer at slike føremål skal kodast. Areal og namn på dei forskjellige næringsområda er også teikna inn.



Til venstre er oppdatert plankart medan det til høgre er plan godkjent 15 desember 2014.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området vert regulert til fylgjande føremål:

- *Fritidsbustader 1120 ***
- *Næring 1300
- *Off. / privat tjenesteyting (M) 1160 (Miljøstasjon)
- *Lekeplass (LEIK) 1610
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 1587
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 1588 (slipp)
- *Kjørveg (o_KV) 2010 (Fylkesveg 153)
- *Veg (f_KV) 2010 (Privat felles bilveg i planområde)
- *Anna veggrunn – grøntareal (o_AVG / f_AVG) 2019
- *Anna veggrun – teknisk anlegg (o_AVG / f_AVG) 2018
- *Gangveg / gangareal 2016
- *Gatetun (GT) 2014
- *Kai 2041 (Brygger)
- *Parkering (P) 2080
- *Energinett (T – Trafo) 2110
- *Badeplass/område 3041
- *Friuftsformål 5130
- *Friluftsområde i sjø og vassdrag 6710
- *Ferdsl 6100
- *Badeområde 6770

(*** Er ikkje kommentert, men synt i plankart, då dette berre viser kva arealføremål frisktsona går inn på ved nedkøyringa til kaien. Dette er ei fritidshus tomt i tilstøytande plan)

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

3.1 Område for næringsbebyggelse (U1-U14)

Dette er område for utleige til fritidshus. Bygningane kan byggast både som funkis bygg, og som meir tradisjonelle naustlikande bygg, men det er viktig at dei står i stil til kvarandre med tanke på til dømes material bruk, fargeval osv. Mønehøgda er sett til 7,6m slik at det er gode moglegheiter for å bygga med ulike mønehøgder, noko som også gjer fine visuelle resultat. Dette for at det ikkje vert ei monoton naustrekke, der alle nausta er heilt like utan variasjon. Næringsbygg kan ha første høgda til naustføremål – bod. BYA for næringsområda er 100%.

Næringsbygga som i dag er naust, vil fortsetta å vera naust fram til søknad om bruksendring frå naust til næring.

Areal på byggeområda:

U1=61m ² fordelt på 1 tomt.	U2=90m ² fordelt på 2 tomtar.
U3=137m ² fordelt på 3 tomtar.	U4=150m ² fordelt på 3 tomtar.
U5=145m ² fordelt på 3 tomtar.	U6=95m ² fordelt på 2 tomtar.
U7=89m ² fordelt på 2 tomtar.	U8=93m ² fordelt på 2 tomtar.

Areal på byggeområda fortsetter:U9=158m² fordelt på 3 tomtar.U10=130m² fordelt på 2 tomtar.U11=82m² fordelt på 2 tomtar.U12=121m² fordelt på 3 tomtar.U13=62m² fordelt på 1 tomt.U14=195m² fordelt på 3 tomtar.3.2 Område for renovasjon (off. privat tenesteyring – M)

Gjeld oppstillingsplassar for bosskonteiner 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 tømd. Alternativt kan det plasserast felles bosscontainer her.

3.3 Område for avløp (off. privat tenesteyting (A))

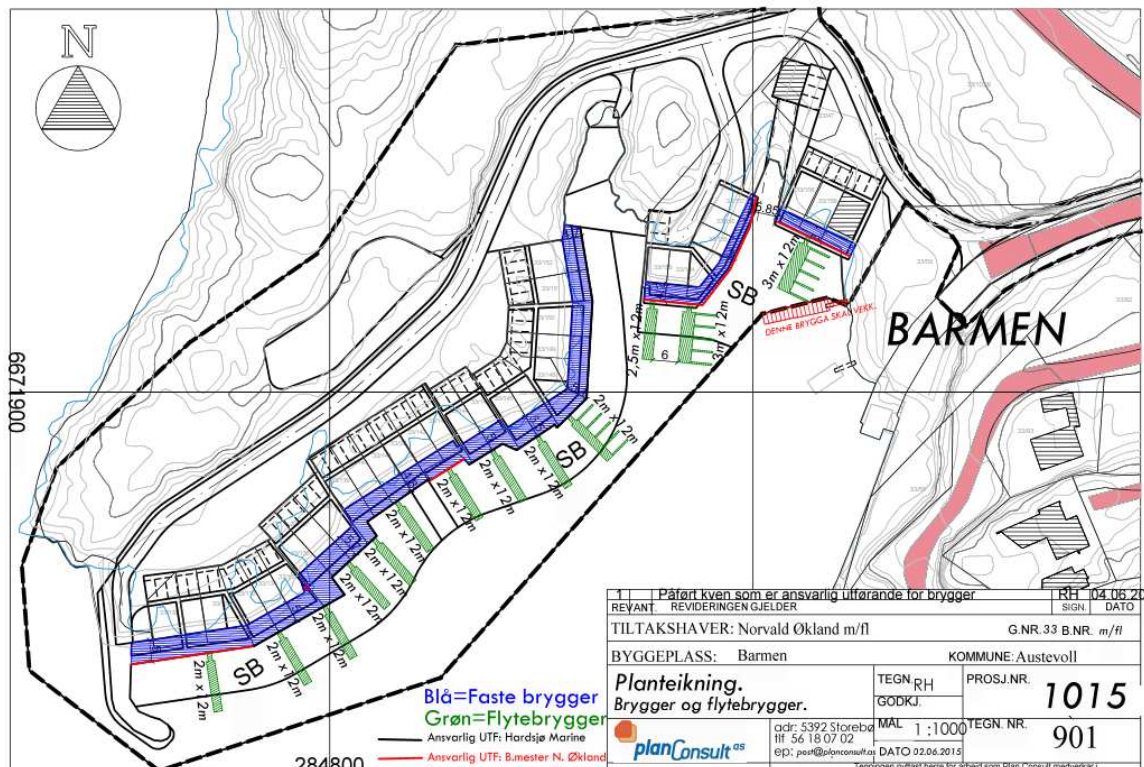
Gjeld område for slamavskiljarar for heile område. Her føregår tømning av slamavskiljarane.

3.4 Område for leik

Det er sett av eige område til leik. Dette er areal for eigna leikeområde for ungar som befinn seg i planområde. Leikeplass skal vera klar til bruk og sikra med gjerde og universell utforma gangveg seinast når 6 næringsbygg vert teken i bruk.

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB)

Gjeld deler av hamna med plass for manøvrering, opplag, fortøying av småbåtar langs brygger og flytebrygger. Flytebrygger kan leggst ut i dette område etter søknad frå Austevoll kommune jf. hamne og farvanslova § 27.1. Flytebrygger kan gjennom søknad leggst ut med slik storleik som går fram av situasjonskartet under. Bryggene som er synt under og i eige vedlegg er godkjent. Område for småbåthamn er gjennom dispensasjonens som vart gjort teikna inn på nytt slik at flytebryggene i ny plan ligg inne i rett føremål.



3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

Gjeld deler av landområde som i dag er i bruk som slipp, noko som framleis er gjeldande i planen.

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

4.1 Kjøreveg: (o KV)

Gjeld Fylkesveg 153, Hundvåkøy –Kalve, samt Fv. 153 som er ein avstikkar ned til Barmen i forbindelse med at dette var veg til ferjekai fram til bruene opna i 1998. Frisiktsone frå den sekundære Fv 153 (Barmen vegen) og hovudvegen Fv 153, skal vera 6x45 m då fartsgrensa er 50 km/t forbi staden. (Før 80 km/t) Frå snuplass på Fv 153 og inn til sjølve næringsbygg område, samt frå der sekundær fylkesvegen går nedover mot sjøen, skal frisiktsonene vera minst 6x45m. Svingradiusen i kryss mellom dei to fylkesvegane med same nr (153) skal vera 9 m, medan den skal vera minst 4,5m der Fv. 153 går nedover mot sjøen. Kryssa skal utformast slik plankartet ligg føre.

4.2 Veg: (f KV)

Vist avkøyrsløse og veg (ikkje fylkesveg 153) gjeld for brukarane / gjester av område. Vegbreidda på vegane innafor planen er 4 m. Frisikt-sone i avkøyrsla skal vera minst 6x45 m frå private vegar til offentleg Fv. 153. med svingradius på minst 9 m. Avkjørsla får r=30 m i høgresving på veg inn til sjølve planområde. Vegane skal asfalterast. Ved graving i asfaltert veg, skal dette igjen asfalterast når gravearbeid er ferdig.

4.3 Gangveg / gangareal:

Gjeld interne gangvegar i området som skal kunne nyttast av ålmenneiga.

4.4 Gatetun:

Område mellom veg og næringsbygg som blir fellesområde for folk og kjøretøy. Bilane nyttar seg av område for å komma til og frå parkering. I dette område er og plassert ut el skap for kvar tomt. I gatetun kan det lagast til fleire grønne område med buskar, trer og blomar, Det kan settast opp felles benkar og bord -grillplass og ein kan lage til stadar der ein kan leika seg som paradisi, sandkasse og liknande leikar eigna for flatt underlag. Alt dette kan lagast for å skapa eit trivlegare miljø bak næringsbygga, so lenge det ikkje går utover tilkomst til parkeringsplassar.

4.5 Anna veggrunn – grønt areal (o AVG):

Gjeld veggrøfter, langs offentleg veg. Dette er areal som er naudsynt for drift- og vedlikehald av offentleg areal.

4.6 Anna veggrunn – teknisk anlegg (o AVG):

Gjeld og offentleg veggrunn ved trafo (T). Dette er areal som er naudsynt for drift- og vedlikehald av offentleg areal.

4.7 Anna veggrunn – teknisk anlegg (f AVG):

Gjeld veggrøfter / skjeringar langs privat felles veg for infrastruktur som leidningar til veglys og for murar ol.

4.8 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.. Kaiområde skal vera opent for ålmenneiga. Desse områda skal ikkje verka privatiserande. Ein skal ikkje plassera hindringar i vegen som gjer til at det vert vanskelig å ferdast her.

4.9 Parkering:

Parkering er vist framfor dei fleste av næringsbygga. Det er synt kring 60 parkeringsplassar. Parkering skal ikkje skje i og langs offentleg veg. Tildelt parkeringsplass skal framgå ved sal og utleige av bygning / buening

4.10 Energinett -Trafo:

Trafostasjon for byggeområda på Barmen.

5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL:

5.1 Friluftformål:

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal. Stiar og mindre tilkomstvegar kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG:

6.1 Ferdsl:

Gjeld sjøareal for allmenn tilkomst til regulert område og til sjø og landområde ved indre Veivåg.

6.2 Badeområde:

Gjeld opparbeida bade plass opent for ålmenneiga.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Bade plass / Område:

Gjeld opparbeida bade plass opent for ålmenneiga på land

8 OMSYNSSONE

8.1 Frisikt:

I frisiktsoner skal det ikkje vera vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt i samsvar med vegnormalane.

9 FELLESBESTEMMELSER

9.1 Eksisterande eigedomstilhøve:

Eksisterande eigedomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde, der det ikkje er regulert inn ny tomtegrensa.

9.2 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 tilplanting om dette er naturleg..

9.3 Kulturminne og kulturmiljø:

Det er i område registrert ein fortøyningsbolt frå 1800-tallet. Utanom denne er det pr. dato ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verne-verdige kulturminne i område. Tiltakshavar pliktar å gje beskjed (Bergens sjøfartsmuseum) dersom ein finn kulturminne på botnen som kan råkast av tiltak. Døme på dette er Skipsvrak, keramikk osv. Det same gjeld ved funn på land, men her gjer ein beskjed til Hordaland Fylkeskommune.

9.4 Universell utforming:

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

9.5 Utbyggingsrekkjefylje:

Leikeplass skal vera klar til bruk og sikra med gjerde og universell utforma gangveg seinast når 6 næringsbygg vert teken i bruk.

Følgande skal vera opparbeid i samsvar med planen og godkjent av Statens vegvesen, før nye næringsbygg kan takast i bruk:

*Kryss mellom Fv. 153 hp 3 og hp 60.

*Fv. 153 hp 60 i heile planen si utstrekning.

*Avkøyrsløp frå Fv. 153 til næringsområde.

Byggeplan skal vera godkjent av Statens vegvesen og det må vera inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesen og tiltakshavar før ein går i gong med tiltaka.

I samband med utbetring av krysset mot fylkesvegen skal ein undersøka med Statens vegvesen om ein kan flytta busshaldeplass i retning aust, aust for innkøyringa. Dette etter ynskje frå Hordaland Fylkeskommune / Skyss. Dette gjer også siktilhøva og tryggleigen for dei mjuke trafikantane betre. Det er Statens vegvesen som bestem dette. Flytting av skilt eller ikkje, har ikkje innverknad for byggetiltak i planen.

Vedlagt VA ramme-plan skal ligga ved reguleringsplanen ved endeleg godkjenning.

9.6 Byggegrenser:

Byggegrense er samanfallande med føremålsgrense dersom andre byggegrenser ikkje synast på plankart. Byggegrenser vil synast som stripla linje i digitalt kartgrunnlag.

Storebø: SVH 26.06.2008

Rev: 22.01.2009 Endra friluftsområde på land og sjø.

Rev: 14.08.2009 Bestemmelser vedrørende registrert eldre fortøyningsbolt.

Rev: 28.09.2011 Flytting av vegtrase bak gamalt naust.

Rev: 12.03.2012 Flytta naust ved badevik.

Rev: 13.03.2012 Utviding av småbåthamn.

Rev: RH 01.06.2014 i forbindelse med endring av reguleringsplan.

Rev: RH 11.11.2014 etter off. høyring.

Rev: RH 12.11.2014 Manglande føresegner vart sett inn.

Rev: RH 30.06.2016 Endring-Arealføremål utvida 1 m mot parkeringsplass.

Rev: P.E.T. Flotve 25.11.2016 Etter oppstartsvarsel.

Rev: RH. 18.01.2017 Mindre justeringar før innsending.

Rev: P.E.T. Flotve 02.03.2017. Mindre justeringar etter kommentar frå kommunen.

Rev: P.E.T. Flotve 16.06.2017. Mindre justeringar etter merknad frå fylkeskommunen.

Rev: RH. 20.06.2017. Etter innteikninga av ei tredje brannkumme i VA plan.