



# REGULERINGSFØRESEGNER

ENDRA REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR: 44 BNR: 68  
BJÅNESØY I AUSTEVOLL

**JANUAR 2007**

**Rev: 25.05.2014**

## Innhold

1	AVGRENSING AV PLANEN .....	2
2	REGULERINGSFORMÅL .....	2
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG: .....	2
	3.1 Område for naust / sjøboder (Endra jf. plan frå 16.06.2011): .....	2
	3.1 Område for kontor / Industri: .....	4
4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR: .....	5
	4.1 Veg: .....	5
	4.3 Parkering: .....	5
	4.4 Anna veggrunn: .....	5
	Dette er Skråningar og skjæringar etter vegen som er dekt med mold og sådd i. Det skal gjerast fint arbeid i skjæringar og skråningar der dette ikkje er gjort ferdig. Områda skal sikrast for utgliding nedrasing .....	
5	LANDBRUK NATUR OG FRILUFTSFORMÅL: .....	5
	5.1 Jordbuk / skogbruk: .....	5
	5.2 Friluftsområde: .....	6
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG: .....	6
	6.1 Småbåthamn: .....	6
	6.2 Havneområde i sjø: .....	6
	6.3 Badeområde: .....	6
	6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag: .....	6
7	ANGITT HENSSYNSONE: .....	6
	7.1 Hensyn landskap: .....	6
8	FELLESBESTEMMELSER .....	7
	8.1 Eksisterande eigedomstilhøve: .....	7
	8.2 Bevaring landskap og vegetasjon: .....	7
	8.3 Universell utforming: .....	7
	8.4 Kulturminne: .....	7

## 1 AVGRENSING AV PLANEN

Arealet på planområdet er 92.2 daa.

Planen startar ved eksisterande kommunal veg i sørenden av planområdet. Føl deretter austsida av tilkomstvegen langs eks. naust ca 80 m. Grensa bøyer deretter aust ut i sjøen , så nordetter i sjøen mellom Netholmane og Bjånesøy. Deretter vestover ca 125 m , så sørsetter i sjøen ca 240 m. Her bøyer grensa austetter mot land og føl først søndre grenseline til bnr. 68 så vestre del av tilkomstvegen fram til utgangspunktet ved kommunal veg ende og snuplass.

## 2 REGULERINGSFORMÅL

Området vert regulert til fylgjande føremål:

- \*Naust 1589
- \*Kontor / Industri 1830
- \*Miljøstasjon 1160
- \*Veg 2010
- \*Gangveg / gangareal (På bryggjeanlegg) 2016
- \*Kai 2041
- \*Naturområde 3020
- \*Annen vegg grunn, Teknisk anlegg 2018
- \*Parkering 2080
- \*Vatn, Avløp og trafo 2800
- \*Jordbruk og skogbruk 5110
- \*Friluftsføremål 5130
- \*Havneområde i sjø 5220
- \*Småbåthamn 6220
- \*Båttoppdrag 1588
- \*Friluftsområde i sjø og vassdrag 6710
- \*Badeområde 6770

## 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

### 3.1 Område for naust / sjøboder (Endra jf. plan frå 16.06.2011):

N1-N6 skal ha grunnflate som varierer maks 40 m<sup>2</sup> BRA.

Det vert vist til lokal byggeskikk med variert storleik og utforming og ein skal leggja utarbeida 3D skisser og naustteikningar til grunn når ein skal søka om byggemelding. Det er desse som har vore synt fram på meklingsmøter og er grunn til at ein har stilt seg positive til søknaden.

Naust er bygg for oppbevaring av fiskereidskap og båtutstyr, mindre båtar og utstyr for fritidsbruk. Det kan godkjennast dusj og toalett. Maks storleik på våtrom er 4m<sup>2</sup>. Bygget kan isolerast. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Nausta skal ikkje innreist og brukast til andre føremål som naust. Dei skal altså ikkje nyttast til overnatting.

Nausta skal sjå ut som naust, noko som tilseier at det ikkje skal byggast balkong, karnappa, skorstein, leveggjar og takvindaug.

INNANFOR N1 – N2 KAN OPPFØRAST 4 TYPAR NAUST SOM HAR DESSE AREALA OG MØNEHØGDER:			
T1s einskildnaust:	Areal: 40 m <sup>2</sup> BRA	Mønehøgde	4,5 m
T1 einskildnaust:	Areal: 77 m <sup>2</sup> BRA	Mønehøgde	6.5 m (BRA 1. etg = 38 m <sup>2</sup> )
T2 dobbelnaust:*	Areal: 72 m <sup>2</sup> BRA	Mønehøgde	6,5 m (BRA 1. etg = 40 m <sup>2</sup> )
T3 einskildnaust:	Areal: 72 m <sup>2</sup> BRA	Mønehøgde	7,0 m (BRA 1. etg = 38,5 m <sup>2</sup> )
T4 naustbod:**	Areal: 12 m <sup>2</sup> BRA	Mønehøgde	3,4 m

\*Areal er her rekna som kvar eining i dobbelt naust. Samla BRA i 1 etg er 80 m<sup>2</sup>

\*\*Kan berre byggast mellom nausta T1/T3/T1 ved N2 og T1/T3/T1 ved N4

Utnyttingsgrad: N1-N6 = BYA : 90 %.

Fargeval skal tilpassast omgjevnadane.

Taktekking skal vera betong takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

#### Bygningane si plassering.

Bygningane skal i all hovudsak plasserast som vist på 3D skisser og innafør eigen tomtegrense synt i planen. Ved innsending av byggesøknad skal plassering av bygningane framgå av tilhøyrande situasjonsplan.

Kommunen skal sjå til at plasseringa medfører ei landskapsmessig god tilpassing til omgjevnadane og kan i samband med søknad om byggeløyve godkjenne mindre retningsavvik i høve til planen. Dette om det då ikkje er i strid med tanken om varierende bygningstruktur slik 3D skisse syner. Ein skal unngå monotone rekker med naust.

#### Bygningane si utforming.

Kommunen skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming i tråd med teikningar og 3D skisser som er lagt fram tidlegare.

Alle bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 35 gr. og 45 gr.

#### Bygningshøgde, materialbruk,brannvern:

Fyljande høgder gjeld innan byggjeområda:

N1-N6: Mønehøgde frå 4,5 til 7 m.

Mønehøgda gjeld frå gjennomsnittleg planert terreng.

Bygningane langs strandlina skal plasserast på byggegrunn som er planert på høgde tilsvarande kote 2.00 etter NGO referanse. Det same gjeld for oppmura 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, kan det vera kl REI 60 konstruksjonar.

### 3.1 Område for kontor / Industri:

Innanfor dette område kan oppførast bygningar for industri / produksjon eller service . Bygningane kan oppførast som enkeltbygg eller større bygg med samla bebygd areal i samsvar med utnyttingsgrad. Naudsynlege parkeringsplasser og utvendige lagringsplasser skal inngå i industri/service-områda. Kontor kan ha direkte tilknytning til gjeldande industriområde eller til anna sjøralatert næring, herunder fiskeri.

Utnyttingsgrad:  $K/I = BYA : 80 \%$ .

Henteplass for avfall/boss ( miljøstasjon) er innlemma i industriområda.

Nærare krav/plassering vert stilt i samband med handsaming av søknad om byggjetiltak innan industri/service-området

#### Bygningane si plassering.

Ved innsending av byggesøknad skal plassering av bygningane framgå av tilhøyrande situasjonsplan.

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

#### Bygningane si utforming.

Kommunen skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming.

Alle bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 35 gr. og 45 gr.

#### Bygningshøgde, materialbruk,brannvern:

Fyljande høgder gjeld innan byggjeområda:

K/I: Mønehøgde inntil 15 m

Mønehøgda gjeld frå gjennomsnittleg planert terreng.

Planert høgde innafør K/I og H skal vera på kote 3.00.

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

### 3.2 Område for renovasjon.

Gjeld felles oppstillingsplass for bosscontainere til naust. K/I området skal ha eige miljøstasjon i indistriområde.

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

### 4.1 Veg:

Viste avkøyrslar og veg gjeld for brukarane og gjester av byggeområda. (Badande/ turgåarar ol.

### 4.2 Gangveg:

Gjeld felles gangareal langs heile bryggekannten framfor nausta og ved molo. Dette område kan brukast til den bruken som er naudsynt i samband med fiske, greiing av garn o.l., men skal ikkje sperrast av slik at det virkar privatiserande å komma seg forbi då brygga skal vera ållmen tilgjengeleg.

### 4.3 Parkering:

Parkeringsområde synt i kart, gjeld for brukarane og gjester av byggeområda. (Badande/ turgåarar ol. Parkering framfor naust skal berre vera av brukarane av aktuelt naust og kun dersom det ikkje er til hinder for mindre og større kjørety.

### 4.4 Anna veggrunn:

Dette er Skråningar og skjæringar etter vegen som er dekt med mold og sådd i. Det skal gjerast fint arbeid i skjæringar og skråningar der dette ikkje er gjort ferdig. Områda skal sikrast for utgliding nedrasing.

### 4.5 Hamn:

Område for kaier for havgåande fiskefartøy og andre skip samt areal for mellombels lagringsplasser mv.

### 4.5 Vatn / Avløp /Trafo:

Gjeld tekniske anlegg herunder pumpestasjon for vatn og avlaup samt trafo for straumtilførsel.

## **5 LANDBRUK NATUR OG FRILUFTSFORMÅL:**

### 5.1 Jordbuk / skogbruk:

Område kan nyttast for jord/skogbruk, herunder og som beiteområde. Gjerdeplikt mot andre byggeområde er pålagd den som til ei kvar tid driv jord/skogbruket.

### 5.2 Friluftsområde:

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal og for tilkomst mellom fellesvegar og byggjeområda. Stiar kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep. Område nyttast for brukarar innan planområdet og for allmenheita.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG:**

### 6.1 Småbåthamn:

Gjeld område utanfor N1 – N6, samt innafor molo. Her er det plass for manøvrering, opplag, fortøying av småbåter langs brygger / flytebrygger / kaiar.

### 6.2 Havneområde i sjø:

Havneområde i sjø nyttast for sjøverts tilkomst til kaiar, bryggjer og andre byggjeområde innanfor planområdet.

Dette er område for kaiar for havgåande fiskefartøy og andre skip, samt areal for mellombels lagringsplassar mv. Her kan oppførast anlegg for hamn, notbøteri og andre verksemdar retta mot fiske og havbruk, oljeverksemd, lasting, lossing av trelast mv.

Parkering innanfor Hamneområde skal dekkja verksemdene sine behov.

### 6.3 Badeområde:

Vik som opparbeidast og nyttast til badeområde nord for naustrekka. Her kan byggast stupebrett og stege ned i sjø.

### 6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag:

Gjeld mindre friområde i sjø. Friområdet nyttast for brukarar innan planområdet og allmenheita. Deler av område kan tilretteleggast for meir aktiv bruk som badeområde.

## **7 ANGITT HENSSYNSONE:**

### 7.1 Hensyn landskap:

Innanfor område er tidlegare registrert kulturminne og område skal bevarast i si noverande form utan bygging eller terrenginngrep.

Eit lite område som var merkt med hensynssone ovanfor nausta i tidlegare plan er tekne bort. Kommune og fylkeskommune godkjente at det vetle område kunne takast vekk.

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

idrettsavdelinga ved arkeologane. Arbeida skal stansast til forvaltningsstyremakt har vurdert funnstaden.

## **8 FELLESBESTEMMELSER**

### **8.1 Eksisterande eigedomstilhøve:**

Eksisterande eigedomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde.

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

### **8.2 Bevaring landskap og vegetasjon:**

Skjæringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalende form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast. Overskotsmasse frå gravearbeid, utsprengingar, 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.

### **8.3 Universell utforming:**

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

### **8.4 Kulturminne:**

Skulle det dukka opp noko ved utbygging i området , skal arbeidet straks stansast til funnet og funnstaden er vurdert av arkeologar frå Hordaland fylkeskommune. Dette gjeld og ved arbeid i sjø og om ein finn kulturminne der som skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Her skal arbeid stogkast til Bergens sjøfartsmuseum har vore å undersøkt. Ev. brot på desse vilkåra er i strid med kulturminnelova.

### **8.5 Utbyggingsrekkefylje:**

Interne vegar og parkeringsplassar er ferdig utbygd.

Storebø, den 22.01.2007

*Rev 15: 25.05.2014 RH etter off. ettersyn*