

# REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VASNESS – GNR. 53, BNR. 33



Oktober 2016

Rev: November 2017

## 1. Sammendrag

Planområdet ligger sentralt i Huftarøy sør for Heiemarkpollen, mellom Vik og Naustheller langs FV. 154 Ved sørsiden av området ligger Kvarnevatnet. I vest ligger Vassnesvatnet med omlag 115 meters vannlinje. På østsiden på motsatt side ligger sørlige delen av Heiemark Pollen, Kvarnakyllaren med 30 meter sjølinje. Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og LNRF henhold til Austevoll sin kommuneplan fra 2013. Planområdet har blitt mindre enn det som opprinnelig var planlagt; den inneholder nå bare Gnr.53 Bnr.33 med 126 daa.

Det vil være nødvendig å bygge et vegkryss og en eventuelt en bussholdeplass til Fv. 154 siden trafikken i området vil øke som følge av utbyggingen. Austevoll kommune sin kommuneplan viser også at det er nedslagsfelt for drikkevann i området, men dette er en feil, ettersom nedslagsfeltet starter på sørsiden av Fv. 154.

Hovedformålet med reguleringsplanen i området er å bruke det til fritidsbolig, overnatting for utleie, gangareal, parkering og kai. Området som er regulert til fritids bebyggelse vil omfatte 23 tomter med et gjennomsnitt på om lag 1500 m<sup>2</sup> hver. Området utpekt til fritids- og turistformål er på ca. 10140 m<sup>2</sup> og 6813 m<sup>2</sup> friområde. Det kan inneholde 7 fritidsboliger som kan leies og brukes til kommersielle formål. Bygningene generelt vil ligge høyere enn 30 m.o.h med unntak av fire tomter ved Vassnesvatnet. Ved å plassere bygningen på toppen er det garantert vakker utsikt og sollys for alle. Ved sjølinjen på østsiden av området, er en båtmarina planlagt med flytebrygger og om lag 30 plasser for båter slik at hver enkelt fritidsbolig har egen båtplass her.

## 2. Reguleringsformål

Området blir regulert til følgende formål:

### TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

FB1-FB23	Fritidsbebyggelse 1120
FT1-FT7	Fritids og turistformål 1170
SBH	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 1587
Lek	Lekeplass 2010
M	Offentleg eller privat miljøstasjon 1560

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

f_KV	Veg 2010
o_KV	Kjøreveg 2011
KAI	Kai 2041
	Parkeringsplasser 2082
o_AVG	Annen veggrunn 2019
	Gangveg / gangareal 2016
T	Energinett - Trafo 2110

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

LNFR 5100	(Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag)
-----------	--

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG...

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 6001
--	--

	Ferdseil 6100
--	---------------

#### GRØNNSTRUKTUR

	Friområde 3040
--	----------------

### 3. Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Område for Fritidsbebyggelse (FB)

- 3.1.1 Område avsatt til 23 bygg for fritidsboliger.
- 3.1.2 Nye bygg og anlegg skal få en god arkitektonisk utforming når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger. Ei kan også bygge mer moderne stilarter, med flat tak.
- 3.1.3 Bygg og anlegg skal plasseres med best mulig tilpassing til terreng, slik at verdifull vegetasjon og terreng blir ivaretatt. Særlige naturkvaliteter skal det tas omsyn til.
- 3.1.4 FB skal plasseres innenfor arealformål og skal trekkes så langt bak på tomta og vekk fra sjø som mulig. Nærmere plassering skal fremgå av byggesøknad.
- 3.1.5 Et kart som illustrerer situasjonsplanen for plassering av bygninger skal følge med byggesøknaden til kommunen. Kommunen skal gjennom håndtering av søknaden sørge for at plassering, utforming og materialhandbruk skaper en harmonisk helhet i området.
- 3.1.6 Byggene skal ha brannskjelende konstruksjoner, og oppføres i samsvar med gjeldene byggeregler.
- 3.1.7 Utbyggingen skal skje heilskapelig i området. Det skal ikke bygges monotone rekker uten variasjon. Forskjellige mønehøyder, vinkler og takretning er elementer som kan gjøre at bygginger passer bedre inn i landskapet og skaper variasjon.
- 3.1.8 Alle tomtene skal ha tilkomstvei, og biler skal parkeres inne på tomtene. Det skal ikke skje parkering langs fellesvei og langs offentlig vei. Dette gjelder også langs gangveier.
- 3.1.9 Alle tomter skal ha parkeringsareal til minst 2 biler. Parkeringsarealet skal også medregnes i BYA –25m<sup>2</sup> per fritidsbustad slik at det er viktig at en tek omsyn til dette da en regner ut maksimal BYA.
- 3.1.11 Andre bygningselementer som levegg, veranda og balkong kan en søke om. Disse må derimot tilpasses øvrig nabo bebyggelse. Disse områdene skal inkluderes i BYA.
- 3.1.12 Uthus kan oppføres med maks BYA 20m<sup>2</sup>. Maks mønehøgd skal være 4 meter. Tak skal være skrånende og det er ikke tillatt med flatt tak eller terrasse.
- 3.1.13 Grad av utnytting (BYA = %): FB1 = 8%, FB2 = 10%, FB3 = 11,5%, FB4 = 13,5%, FB5 = 13,5%, FB6 = 13%, FB7 = 10%, FB8 = 13%, FB9 = 14%, FB10 = 15%, FB11 = 10,5%, FB12 = 8 %, FB13 = 6,5%, FB14 = 12%, FB15 = 11,5%, FB16 = 10%, FB17 = 10%, FB18 = 7,5%, FB19 = 8,5%, FB20 = 8,5%, FB21 = 9,5%, FB22 = 13% og FB23 = 17,5%.
- 3.1.14 Mønehøgd vert regna ut fra ferdig planert terreng. Innmåling av eksisterende terreng skal sendes med byggesøknad før terrengarbeid. Planert terreng skal innmåles og sendes inn ved søknad om igangsetting av byggetiltak.

3.1.15 Mønehøgd skal maks væra 7,6 m. Tak vinkel skal enten ligge mellom 30 og 45 grader, eller være flatt. Ved flatt tak bør tak vinkelen være mellom 2 til 5 grader. Uten flattak er maks gesimshøgd 5 m.

### 3.2 Område for fritids- og turistformål (FT)

3.2.1 Område avsatt til 7 bygg for fritids og turistformål.

3.2.2 Nye bygninger og anlegg skal ha god arkitektonisk utforming når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger. En kan også bygge mer moderne stilarter med for eksempel flatt tak.

3.2.3 Innenfor dette området kan utleieboliger for overnatting for turisme oppføres i samsvar med planen. Næringsomfanget av utleieboligene må ha et stort nok omfang til at de minst går inn under skattelova sitt næringsomgrep.

3.2.4 Utbyggingen skal skje heilskapelig i området. Det skal ikke bygges monotone rekker uten variasjon. Forskjellige mønehøyder, vinkler og takretning er elementer som kan gjøre at bygginger passer bedre inn i landskapet og skaper variasjon.

3.2.5 FT skal plasseres innenfor arealformål og skal trekkes så langt bak på tomta og vekk fra sjø som mulig. I tillegg skal FT plasseres med best mulig tilpassing til terrenget, slik at verdifull vegetasjon blir ivaretatt.

3.2.6 Nærmere plassering skal fremgå i form av et situasjonskart som legges ved byggesøknad til kommunen. Kommunen skal gjennom håndtering av søknaden sørge for at plassering, utforming og materialhandbruk skaper en harmonisk helhet i området.

3.2.7 Andre bygningselementer som levegg, veranda og balkong krever søknad. Ved en eventuell godkjenning skal disse tiltaka tilpasses øvrige naboer sin bebygelse.

3.2.8 Det skal være gangveg heilt til bygningene, og biler skal parkeres på felles parkeringsplass, eller ved biloppstillingsplass på egen tomt.

3.2.9 Byggene skal ha brannskjelende konstruksjoner, og oppføres i samsvar med gjeldene byggeregler.

3.2.10 Grad av utnytting (BYA = %): FT1 = 15,5%, FT2 = 18,5%, FT3 = 29%, FB4 = 23,5%, FB5 = 15%, FB6 = 12,5%, FB7 = 17%,

3.2.11 Mønehøgd vert regna ut fra ferdig planert terreng. Innmåling av eksisterende terreng skal sendes med byggesøknad før terrengarbeid. Planert terreng skal innmåles og sendes inn ved søknad om igangsetting av byggetiltak.

3.2.12 Maks mønehøgd er 7 meter over planert terreng, og 4 meter maks gesimshøgde. Takvinkel skal væra mellom 30 og 45 grader. Ved flattak skal vinkelen væra mellom 2 og 5 grader.

### 3.3 Område for offentlig eller privat tjenesteyting - Miljøstasjon

#### 3.3.1 Området gjelder felles oppstillingsplass for søppeldunker

### 3.4 Område for lekeplass

#### 3.4.1 Området gjelder for lekeareal i området.

#### 3.4.2 Området skal i hovedsak tilrettelegges for brukere innen planområdet.

#### 3.4.3 Lekearealet skal opparbeides etter prinsipp om universal utforming.

### 3.5 Område for Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SBH)

#### 3.5.1 Område for småbåtanlegg med maks 30 båtplasser ved Kvernakyllaren.

#### 3.5.2 SBH skal være lett tilgjengelig for manøvrering og parkering av småbåter.

#### 3.5.3 Anlegget skal utformes som flytebrygge, ligge innenfor arealformålet avsett til SBH, og ha god estetisk utforming.

#### 3.5.4 Etablering av flytebrygge krever tillatelse fra kommunen jmf. havne og farvannslova § 27.1, og skal søkes som en vanlig byggesak.

#### 3.5.5 Etablering av flytebrygge må også skje med enighet til en lokalkjent fisker fra Austevoll Fiskarlag.

#### 3.5.6 Sprengningsarbeid og utfylling i sjø må skje med største forsiktighet, for å ivareta ålegrasenger.

#### 3.5.7 Sprengningsarbeid og utfylling i sjø må skje utenfor torsken si gytetid som er fra og med mars, til og med mai.

#### 3.5.8 Det skal ikke ligge flytebrygger nærmere land enn 15 m framfor eiendom ved gnr. 54, bnr. 3.

#### 3.5.9 Bruken av småbåtanlegget må tilpasses slik at den ikke kommer i konflikt med bruken av låssettingsplass i Kvernakyllaren dersom den blir brukt til låssetting. Det er forbudt å høste nærmere enn 100 meter og å ferdest nærmere enn 20 meter fra slepekast eller steng som er fortøyde i land eller oppankret på annen måte.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Område for Vei

#### 4.1.1 Gjelder adkomstveier fra Fv. 154 og inne i planområdet.

#### 4.1.2 Veien skal hovedsakelig brukes av brukerne av planområdet, men er også åpen for at et fremtidig utbyggingsområde på Bnr 06 i nord skal kunne knyttes på veien i fremtiden.

- 4.1.3 Veibredden på veien skal være 4,5 meter. Dimensjonsgrunnlaget for avkjørsel til Fv. 154 er kjøretøy L (lastebil).
- 4.1.4 Veiene kan utvides i bredde enkelte steder til møteplasser. Disse skal ligge på plasser som ikke krever store terrenginngrep. Veiene skal legges fint i landskapet og skrån timer skal dekket til med jord.
- 4.1.5 Frisiktzone i avkjørsel fra Fv. 154 skal være minst 6 x 115 meter, med svingradius på 9 meter.

#### 4.2 Område for Kjørevei

- 4.2.1 Gjelder Fv. 154 som går gjennom planområdet.

#### 4.3 Område for Gangvei/gangareal

- 4.3.1 Gangveg/gangareal gjelder interne gangveier i området. Eksempelvis fra parkeringsplass til fritidsboliger, Vassnesvannet eller til naustområdet ved Kvernakyllaren.
- 4.3.2 Gangveier skal kunne nyttes av alle.

#### 4.4 Område for Annen veigrunn – grøntareal

- 4.4.1 Formålet gjelder sideområde for offentlig veg. Dette er område som Statens vegvesen setter egne krav til.
- 4.4.2 Område for annen veigrunn kan også inneholde ledningsnett som høyspent, bredbånd, vann og avløp og strøm til veilys.

#### 4.5 Område for Kai

- 4.5.1 Kaiområde er område for allmenheten og skal ikke være privatiserende. En skal ikke plassere hindringer på kaien.
- 4.5.2 Kai/brygge skal ha kotehøgde på minimum 2 moh.
- 4.5.3 Brygger til gangareal, kan ha kotehøyde ned mot 1,6 moh.
- 4.5.4 Det kan bygges enda lavere brygger med bruksformål kajakk/ kano.

#### 4.6 Område for Parkering

- 4.6.1 Parkering skal være for parkering og ikke til andre formål. Parkeringsplassene skal i størst mulig grad legges fint i landskapet og skrån timer skal dekket til med jord.
- 4.6.2 Det skal ikke parkeres langs felles vei eller langs offentlig vei. Dette gjelder også langs gangvei.
- 4.6.3 Det er tillatt med stans over korte perioder ved snuplassen ved småbåtanlegget, men området skal ikke brukes som parkeringsplass.

#### 4.7 Område for Energinett – Trafo

- 4.7.1 Gjeld tekniske anlegg, trafo for strømtilførsel mv.

4.7.2 Det må etableres nytt strømnnett inkludert trafostasjon i området.

## 5. Grønnstruktur

### 5.1 Område for Friområde

- 5.1.1 Området nyttes for brukere innen planområdet og skal ikke brukes til oppføring av bygg, men som friareal og for tilkomst mellom boliger, veier og fellesveier.
- 5.1.2 Stier og mindre tilkomstveier kan opparbeides, men bare dersom det skjer uten store terrenginngrep.
- 5.1.3 Det skal ikke bygges anlegg som er av slik art at det vert skjemmende og støyende for omgivelsene.

### 5.2 Område for LNF-areal

- 5.2.1 Området skal ikke brukes for oppføring av bygg.
- 5.2.2 Stier og mindre tilkomstveier kan opparbeides, men bare dersom det skjer uten store terrenginngrep.

## 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### 6.1 Område for ferdsel

- 6.1.1 Området rundt småbåtanlegget avsatt til trafikk av småbåter til og fra småbåtanlegget.
- 6.1.2 I dette området må det ikke legges ut flytebrygger eller hindringer som kommer i konflikt med ferdselen. Dette er både med tanke på småbåtanlegget og naust tomten som ligger på land like ved småbåtanlegget.

## 7. Hensynssoner

### 7.1 Frisiktsone

- 7.1.1 I frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller andre innretninger som hindrer frisikt i samsvar med vegnormalene. Frisiktsonen skal være på minst 6x115 meter.

### 7.2 Byggegrense langs offentlig veg

- 7.2.1 Det kan ikke bygges nærmere enn 50 meter fra offentlig vei.

## 8. Fellesbestemmelser

### 8.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

- 8.1.1 Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og handsaming. Inngrep som bryter den naturlige terrengform bør unngås. Overskuddsmasse fra gravearbeid, utspenginger, nedrivninger o.l. skal deponeres på godkjent fyllplass.
- 8.1.2 Vegetasjonen skal som langt som råd bevares der det ikke skal bygges ut og er til hinder for utsikt.

- 8.1.3 Ny vegetasjon kan opparbeides i området for å pynte opp staden. Døde trer og annen skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddes vekk og om mulig erstattes med ny tilplanting.
- 8.1.4 Eventuelle støttemurer skal som hovedregel byggest i naturstein. Murer med høyde over 1m skal byggemeldest. Kommunen kan stille krav til utforming av murer og innhegninger, i tillegg kan kommunen stilla krav om samordning av overganger mellom eiendommene.
- 5.1.2 Teknisk infrastruktur som trafo kan også plasseres i område for friområde selv om andre område er sett av til dette formålet. Dette er dersom det ved utbygging visser seg at dette er den beste løysinga.

## 8.2 Universell utforming

- 8.2.1 Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegginga og kravene til det enkelte byggetiltak. Det same gjelder omsynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.
- 8.2.2 Lekeareal, nye veier, gangveier og stier skal opparbeides med krav til universell utforming.
- 8.2.3 Nivåsprang er ikke ønskelig i fotgangerareal og skal om mulig ikke forekomme.
- 8.2.4 Ved bygging av nye brygger skal det være mulig for bevegelseshemmede å nytte seg av ferdsel langs bryggene.

## 8.3 Tilknytning til infrastruktur

- 8.3.1 Vann blir offentlig og knyttes til eksisterende kommunal vannledning. Avløp til nye bygg i området vert til privat anlegg.
- 8.3.2 Det skal lages et egent vann og avløpsplan som skal godkjennes av kommunen før bygging. Installasjonene skal måles inn før grøfter blir lagt igjen. Brebånd, strøm og telefonkabler, skal legges i jord slik at en unngår nye luftspenn.

## 8.4 Bygging på branntomt/fornyng:

- 8.4.1 Ved oppføring av bygning som har blitt utsatt for brann e.l. kan kommunen kreve at disse oppføres etter sitt opprinnelige utseende
- 8.4.2 Ved utbedring og fornyng skal bygninger gjevest en utforming som harmonerer med det eksisterende særpreg i området.

## 8.5 Krav til adkomstveier for brann- og redningstjenesten

- 8.5.1 Det bær være tilrettelagt for kjørbær atkomst helt frem til hovedinngang og brannvesenets angrepsvei i byggverk (omfatter også sykkel og gangsti).
- 8.5.2 Kjørebredde på rettløpsvei minst 3 m, og terskelhøyde (fortauskant) må ikke overstige 15 cm.
- 8.5.3 Atkomstveier og brannredningsarealer må ha fri høyde på minst 4,5 meter, og kunne tåle et akseltrykk på 10.000 kg, og en totalvekt på 26.500 kg.



8.5.4 Parkering er ikke tillatt på atkomstveger og brannredningsarealer og skal opplyses ved tydelig skilting og avmerking.

### 8.6 Rekkefølgekrav

8.6.1 Boliger for utleie skal ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt.

8.6.2 Infrastruktur med interne veger, vann og avløpsanlegg, strøm, skal væreferdig utbygd, oppmålt og med ferdigattest før byggetillatelse blir gitt.

8.6.3 Fellesområder, leke- uteoppholdsareal for barn skal være lagt til rette og ferdigstilt samtidig med bygg, jmf. Plan- og bygningslova § 12-7 (4).

8.6.4 Avkjørsel skal utbedres før bygningene kan tas i bruk. Her skal radius økes til 9 meter med frisiktsoner på 6x115meter.

8.6.5 Vatn og avløpsplan skal innmåles før grøfter blir lagt igjen og nye bygg skal ikke få ferdigattest før vant og avløpsplan er godkjent der vedlikeholdsavtale foreligg.

8.6.6 Før arbeid med avkjørsel ved fylkesveg tar til, skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen. Det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshaver.

### 8.7 Kulturminner

I utbyggingsområdet skal utbygger ved funn av automatisk freda kulturminne, i samsvar med kulturminnelova § 8.2. ledd straks varsle Hordaland Fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga ved arkeologene. Arbeida stanses til forvaltningsstyremakt har vurdert funnstaden. Videre skal det ved mudring/utfylling i sjø meldes fra til Bergen sjøfartsmuseum ved funn av kulturminne som skipsvrak, keramikk eller andre maritime kultur-minne. Arbeidet stanses til sjøfartsmuseet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

#### **Storebø, 18.04.2016**

J. Lacombe, Plan Consult AS

#### **Rev:**

Storebø, 05.06.2016

Administrasjonen i Austevoll kommune

Storebø, 14.10.2016

P. E. T. Flotve, Plan Consult AS

Porsdalen, 28.11.2017

P. E. T. Flotve, Plan Consult AS