

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR GNR 37. BNR. 7 M/FL. AUSTEVOLLSELLA. -Endring av plan frå 2010.



Juli 2016

Innhald

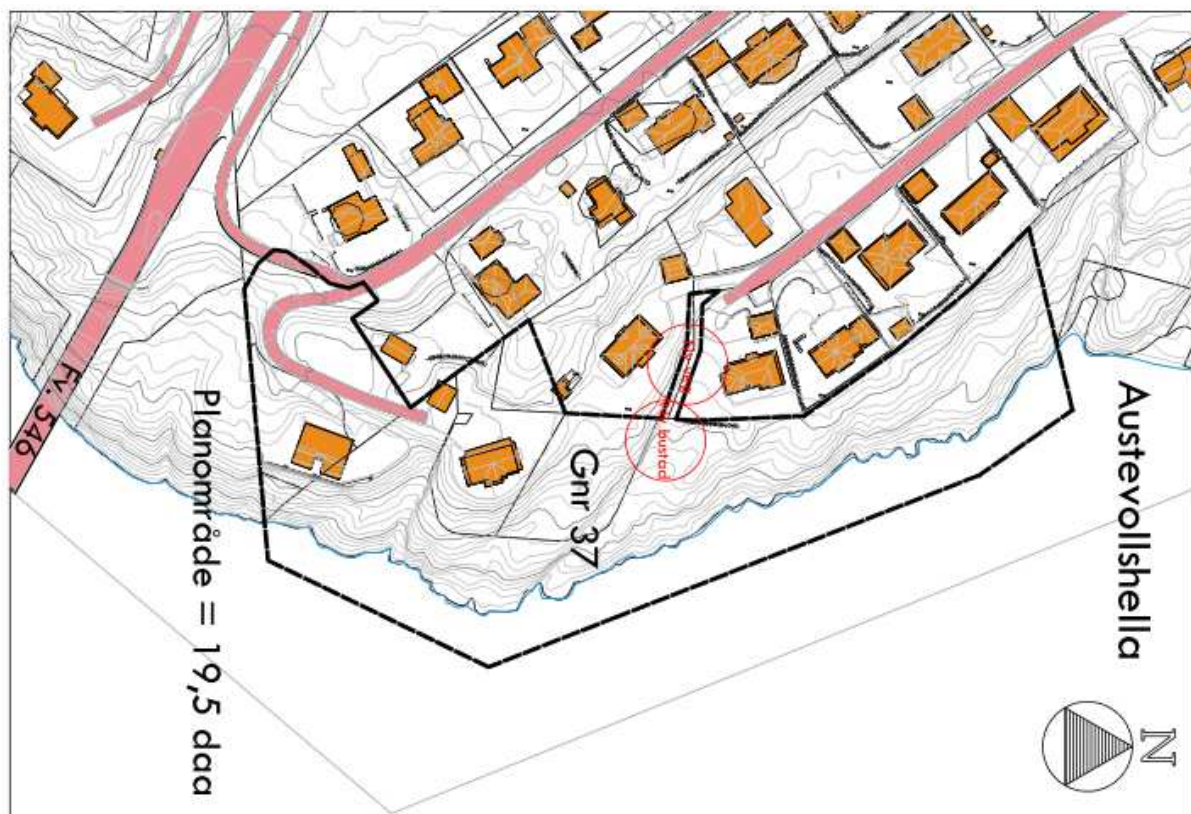
1	AVGRENSING AV PLANEN	2
2	REGULERINGSFORMÅL	3
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG:.....	3
	3.1 Område for boligbebyggelse:	3
	3.5 Område for uthus/naust/badehus:	4
	3.6 Område for leik:	4
4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:.....	5
	4.1 Område for Veg:	5
	4.2 Område for trafokiosk:	5
5	Grønnstruktur:	5
	5.1 Område for friluftsmål:	5
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag:	5
	6.1 Ferdsel:	5
7	FELLESBESTEMMELSER	5
	7.1 Bevaring landskap og vegetasjon- attendeføring av landskap m.m:	5
	7.2 Universell utforming:	6
	7.3 Vatn og avløp:	6

7.4 Eigdomsforhold:	6
7.5 Om byggegrense i plankart:	6
7.6 Utbyggingsrekkefylje:	6

1 AVGRENSING AV PLANEN

Planområde er på berre 19,2 dekar medrekna sjøareal og har uendra plangrensa om ein ser vekk frå ny tilkomstveg i nord. Denne er ikkje beskreve under men er teke med i totalareal på 19,2 daa.




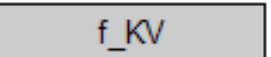
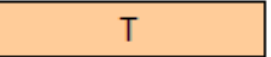


Plangrensa tek til ved ende av kommunal veg og føl eigdomsgrensa til gnr. 37 bnr. 81 i sørleg og vidare i sørvestleg retning fram til eigdomsgrensa til gnr. 37 bnr.2. Deretter føl plangrensa denne eigdomsgrensa i austleg retning og ca 15 m ut i sjøen. Vidare i nordaust- og nordvestleg retning parallelt med sjøstrandlina, omlag 15 m frå denne, fram til Apalvika. Herifrå i vestleg retning fram til eigdomsgrensa til gnr. 37 bnr. 124. Vidare føl plangrensa austsida av eigedomane gnr. 37 bnr.124,125,131,137, krysser deler av bnr.127, føl austsida og deretter sørsida av bnr. 83, kryssar kommunal veg og fram til bnr.81 som var utgongspunktet.



Avgrensing av planområde.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området vert regulert til fylgjande føremål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG	
	Boligbebyggelse 1110
	Uthus / Naust / Badehus 1589
	Leikeplass 1610
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
	Veg
	Energinett (Område for trafo)
GRØNNSTRUKTUR	
	Friluftsføremål 5130
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
	Ferdsel 6100

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

3.1 Område for boligbebyggelse:

- 3.1.1 Innanfor regulert bustadområde kan bustader, derunder einebustader og to-manns bustader oppførast i samsvar med planen.
- 3.1.2 Bygningane kan oppførast i inntil 3 etasjar. Med unntak av tomt nr. 2. Bygningar med 3 etasjar skal ikkje ha sjølvstendig bustadeining berre i 3. etasje.
- 3.1.3 Utnyttingsgrad (BYA) for byggeområda er 25%.
- 3.1.4 Naudsynt plass for parkeringsareal og garasje mm. skal inkluderast i BYA.

- 3.1.5 Bygningane skal i hovudsak plasserast innafør byggegrensene i planen. Avvik frå dette krev dispensasjonsøknad til kommunen.
- 3.1.6 Administrasjonen skal ved handsaming av byggesøknad sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming. Utforming og materialbruk skal framheve bustadmiljøet og gje ein harmonisk heilskap
- 3.1.7 Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen krevje at desse vert bygd opp att etter sin opphavelige utsjånad. Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreg i området.
- 3.1.8 Bustadhus i 3 etasjer skal ha høgde som ikkje overstig fyljande verdiar rekna frå gjennomsnit planert terrenghøgde rundt bygget:
- *Mønehøde: 9,4 m
 - *Gesimshøgde: 8,0 m
 - *For bustader i ein etasje og to etasjer gjeld høgdene som framgår i Pbl.

3.5 Område for uthus/naust/badehus:

- 3.5.1 Innanfor dette området kan oppsetjast naust.
- 3.5.2 Nausta kan ha ei største mønehøgde 5 m rekna frå flat planeringshøgde rundt naustet.
- 3.5.3 Bebygd areal (BYA) inntil 50 m². Dette i samsvar med føresegnene i kommuneplanen.
- 3.5.4 Bygningane skal i hovudsak plasserast innafør byggegrensene i planen. Avvik frå dette krev dispensasjonsøknad til kommunen. Administrasjonen skal ved handsaming av byggesøknad sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming. Utforming og materialbruk skal framheve bustadmiljøet og gje ein harmonisk heilskap.
- 3.5.5 Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen krevje at desse vert bygd opp att etter sin opphavelige utsjånad. Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterande særpreg i området.
- 3.5.6 For naust er maks mønehøgd 5 m.

3.6 Område for leik:

- 3.6.1 Område skal nyttast som leikeområde for busetnaden innan planen. Arealet kan opparbeidast med gruste plasser, leikeapparat og liknande.
- 3.6.2 Det skal vera ei variert utforming for aktiv bruk dels i naturleg lett kupert terreng og dels som opparbeida areal. Tilrettelegging av leikeplasser skal ikkje gjerast slik at fare kan oppstå.

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

4.1 Område for Veg:

- 4.1.1 Viste fellesveger gjeld som tilkomstveg til bustadtomtane samt andre fellesareal. Vegane skal ha ei minimumsbreidde på 3,5 m og maksbreidde på 4 m.

4.2 Område for trafokiosk:

- 4.2.1 Trafokiosk med kapasitet for straumforsyning til bustadene i eksisterande og planlagt bustadfelt med tilhøyrande anlegg innanfor planområde

5 Grønnstruktur:

5.1 Område for friluftsmål:

- 5.1.1 Gjeld område i terrenget som skal nyttast for park/turveg. Områda kan opparbeidast med stiar i terreng og beplantast. Noko av områda eignar seg ikkje til opphald pga. storleik og form. Ved vegane kan det anleggjast skjæring og fylling og byggast mur.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

6.1 Ferdsel:

- 6.1.1 Gjeld allmenn båttrafikk i sjøområdet utanfor strandlina.

7 FELLESBESTEMMELSER

7.1 Bevaring landskap og vegetasjon- attendeføring av landskap m.m:

- 7.1.1 Skjæringar og fyllinger skal gjevast ei tiltalande form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast.
- 7.1.2 Tomtefront mot sjøsida skal leggjast slik at ein oppnår mest mogeleg tilbakeføring til originalterreng, og slik at ein unngår preg av sprengstein her. Det same gjeld for vegen og snuplassen til naustområdet.
- 7.1.3 Det skal nyttast vegetasjon, til såing i vegskråningar slik at ein oppnår tilnærma same naturterreng som kringliggjande område.
- 7.1.4 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 erstattast med ny tilplantning.

7.2 Universell utforming:

- 7.2.1 Prinsippet om universell utforming skal ivareta i planlegginga og kravene til det enkelte byggetiltak. Det same gjelder omsynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgjevnadane.
- 7.2.2 Bygningar, utomhusanlegg, vegar, parkeringsplasser, fellesareal og friluftareal skal utformast slik at dei i hovudsak kan brukast av alle, medrekna barn, eldre og funksjonshemma heile året. For infrastruktur skal det såleis setjast særlege krav m.a. til stigningstilhøve, vegbreidde mv.

7.3 Vatn og avløp:

- 7.3.1 Vatn og avlaupsanlegg skal vera ferdig utbygde før byggjeløyve vert gjeve.
Avventar svar på kraftlag og Austevoll VA på dette punkt

7.4 Eigeomsforhold:

- 7.4.1 Eksisterande eigeomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde.
- 7.4.2 I den grad det er uoverensstemmelse mellom plankart og grenser slik dei er skildra i eksisterande tinglyste målebrev/ skylddelingsforretningar eller rettsprotokoll etter jordskifte, skal sistnevnte grensebeskrivelser gjelda føre plankartet.

7.5 Om byggegrense i plankart:

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

7.6 Utbyggingsrekkjefylje:

- 7.6.1 Infrastruktur med interne vegar til tomtene, vatn og avlaupsanlegg skal vera ferdig utbygde før ferdigattest vert gjeve.

Storebø: SH 16.10.2004

Rev. 21.01.05 Bustadtomt nr. 4 er fjerna

Rev. 20.05.05 Rev. bestemmelser om graving, fylling, attendeføring

Rev. 08.09.10 Nye reguleringsformål, planskildring m.m.

Rev. RH 08.07.16 Ny bustadtomt innlemma i planen.