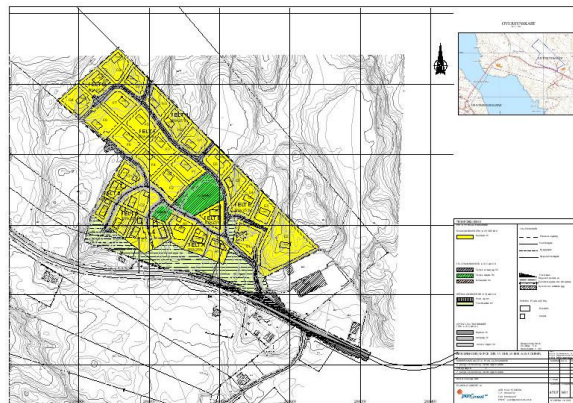


Tiltakshaver:  
Blænes Eiendom as  
5396 V.Vinnesvåg

Postadr: 5392 Storebø  
Bank: Sparebanken Vest  
Bankgiro: 3470 05 03609  
Telefon: 56 18 07 02  
Telefax: 56 18 44 15  
Mobil: 97 70 67 64  
Epost: [post@planconsult.as](mailto:post@planconsult.as)  
Org.nr.: NO 942 205 961  
MVA



Reguleringsplan for del av gnr. 65 bnr. 46,86 m/fl.

PLANSKILDRING

**REGULERINGSFØRESEGNER**

Forrige revisjon: 0209.2009

Siste revisjon: 17.04.2010

## INNHALDSLISTE

		side
0.00	<b>Planskildring</b>	3
	Generelt om planen	3
	0.1 Føringar i planarbeidet.	4
1.00	Avgrensing av planen	6
2.00	<b>Reguleringsføresegner</b>	
	Reguleringsformål	6
	01 Byggjeområder:	
	Område for bustader	6
	Bygningane si plassering.	7
	Bygningane si utforming	7
	Bygningshøgde,	7
	Bygging på branntomt/fornyng.	7
	02 Fellesområder	
	Fellesveg-avkøyrslø	8
	Miljøstasjon	8
	Felles friareal, leik	8
	03 Spesialområder	8
	Privat veg	8
	Friluftareal	8
	04 Offentlege trafikkområder	
	Kjøreveg	8
	Gangveg	8
	Annan vegg grunn	8
3.00	Fellesbestemmelser	9

**REGULERINGSPLAN  
FOR  
DEL AV GNR. 65 BNR. 3,18,32 UGLENES.**

**PLANSKILDING**

**0.0 GENERELT OM PLANEN**

Planområdet ligg i innanfor garden Uglenes på søndre del av Huftarøy i Austevoll kommune. Kringliggjande området er spredt bebyggt med ein del bustader samt ein byggevarebutikk m.m.

Aktuelt område inngår i dag i kommuneplanens arealdel.  
Arealbruken er i hovudsak vist til område for bustader med krav om plan..

Austevoll kommune har tidlegare godkjent igongsetjing av reguleringsarbeidet.

Planen omfemner m.a. ialt 30 stk nye bustadtomter utanom 2 stk eksisterande tomter der ei tomt er bygd på.

Planområdet utgjer i alt ca 60,4 da.

Dei ulike hovudføremåla har desse areala:

Bustader: ca 43,5 da

Frilutsområde/leik: ca 10,9 da

Vegar: ca 5,0 da

Tilkomst til planområdet vert frå eks. avkøyrslar/vegar i område .  
Avkøyrsla munnar ut i rv. 546

Vassforsyning til område er planlagt fra offentleg vassforsyning

Avlaupet frå bygningane er planlagt frå felles slamavskiljar, naudsynlege pumpekummer og sjøleidning med utslepp i straumførande sjøområde.

Det vil seinare bli laga eigen vass- og avlaupsplan for dette planområde.

## **0.1 ULIKE FØRINGAR, PROBLEMSTILLINGAR I PLANARBEIDET.**

### **.01.01 Landskap/estetikk.**

Området ligg åpent til med gode utsikts- og soltilhøve . Her er m.a. utsikt mot kommunane Tysnes, Stord, Fitjar, Bømlo og mot øya Selbjørn. Tomtane og bustadene vil i hovudsaka liggja i lett hellande terreng mot sør.

Det blir vektlagt god terrengtilpassing for den einskilde bustad. I tilhøyrande plankart og reguleringsføresegner er det sett krav om cotehøgde på grunnmur , mønehøgde samt tal på etasjer.

Det vert vektlagt form og materialval i vanlege byggemetoder med stads- og tidsmessige tilpasningar.

### **.01.02 Kulturlandskap og kulturminne.**

Det er pr. dato ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området.

Nærare bestemmelser ved eventuelle funn i område framgår i føresegnene til planen.

### **.01.03 Barne/unge.**

Leikeplasser skal opparbeidast samstundes med tomtene. 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 fåre kan oppstå verken i naturleg terreng eller opparbeida leikeapparat..

### **.01.04 Universell utforming.**

Bygningar, utanomhusanlegg, vegar, parkeringsplasser, fellesareal og leikeplassar 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. Sjå elles pkt. .01.03.

### **.01.05 Støy.**

Sidan område ligg nær opp til riksvegen, vil det medføra støy til ulike tider i døgnet. Det ligg ikkje føre støysonkart i område.

Det er føreteke støymåling frå trafikken på ulike tomter i området . Målingane varierte fra ca 50 dB til max 65 db ( næraste tomte ).

For å motvirke vesentlige støyulemper skal fellesområde park/turveg tilplantast med eigna vegetasjon.

Tilplantinga må likevel ikkje gjerast i frisisiktsona i kryss mellom eks. avkøyrsløp og riksvegen .

Tiltak for vern mot støy skal vera slik at Miljøverndepartementet sine krav til utandørs- og innandørs støynivå vert etterlevd.

#### 0.1.06 Risiko- og sårbarhetsanalyse ( ROS )

##### Ras

Aktuelt område ligg relativ høgt i terrenget utan kringliggjande fjellsider med bratt terreng. Grunntilhøva i område er fjell med eit relativ tynt lausmasselag tivakse med lyng og låg vegetasjon. Det er såleis ikkje rasfare i område.

##### Vind

Der er relativ åpent landskap med jamne vindtilhøve. Det er såleis ikkje fare for uheldige verknader av kastevinder p.g.a. av terrenghøva. Området er elles ikkje særleg utsett for vind samanlikna med annan busetnad i same område.

##### Havnivå/flaum.

Sidan område ligg relativ høgt i terrenget og ikkje ligg i nedslagsfelt fra overliggjande landskap er det ikkje fare for flaum fra elver eller frå havnivå.

##### Beredskap

Det er planlagt brannhydranter/brannkummer inne i regulert område. Brannbil har dessutan tilkomst til alle tomtane i feltet.

#### 01.07 Energibruk/klimatilpasning.

Område har gode soltilhøve både sumar og vinter. Bygningene er i hovudsak vist plasserte i helningar mot sør og i mindre grad i høgt terreng . Dette medverkar til eit relativ lågare energibruk i store deler av året.

#### 01.08 Skulekapasitet.Barnehage

Skulekapasiteten og barnehagekapasiteten reknast som god . P.g.a. kringsgrensar vil aktuelt område sokna til Vinnes skulekrins ca 4 km unna. Barnehage ca 3 km unna.

#### 01.08 Forretning og offentleg service.

Næraste tettstad med forretningar med bl.a. daglegvarebutikkar ligg i Bekkjarkvik Selbjørn. Avstand ca 2,5 km. Her er og offentlege service-område som postkontor og bank.

#### 01.09 Utbyggingsrekkjefylje

Interne vegar til tomtene, vatn og avaupsanlegg skal vera ferdig utbygde før byggjeløyve vert gjeve.

# REGULERINGSFØRESEGNER

## 1.0 AVGRENSING AV PLANEN

Planen startar i aust ved innkjørsle til byggevareforretning og 1 bustadhus, føl deretter grensa mellom 65/64 og 65/77 i aust, deretter i nordvestleg retning langs grensa mot 65/5, så i sørvestleg retning fram til grensa mot 65/75, føl denne i søraustleg, sørvestleg retning til 65/3 . Planen føl denne eigedomsgrensa i søraustleg retning fram til riksvegen og til avkøyrsla ved utgangspunktet.

## 2.00 REGULERINGSMÅL

Område regulerast til fylgjande formål:

- .01 Byggeområder : - Område for bustader.
- .02 Fellesområde: - Felles veg, avkøyrsl  
- Miljøstasjon  
- Felles friareal,leik
- .03 Spesialområder: - Privat veg.  
- Frilufsområde på land
- .04 Offentlege trafikkområde - Kjøreveg  
- Gangveg  
- Annen veggrunn

### .01 BYGGEOMRÅDER

#### **Område for bustader**

Innanfor regulert område for bustader kan det i alt verta oppført 31 stk nye bustadhus slik planen viser.

Bygningane kan oppførast i inntil 3 etasjer der underetasje inngår i talet på etasjer.

Utan underetasje kan oppføring gjerast inntil 2 etasjer.

Bygningar med 3 etasjer skal ikkje ha sjølvstendig bustadeining berre i 3. etasje.

Oppstillingsplass for garasje inngår i byggjeområde.

Garasje under 50 m<sup>2</sup> kan fråvike viste byggegrenser på plankartet.

Utnyttingsgrad: BYA: Inntil 25 % .

Kvart einskild byggjeområde er avgrensa mot andre bruksformål.

Innanfor einskilde byggjeområde kan det søkjast om godkjenning for oppføring av bustad-einingar i rekkje.

BYA skal likevel ikke overskride 25 %.

Fargeval på bustadene skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Taktekking skal vere betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med matt overflate.

### **Bygningane si plassering.**

Bygningane skal i hovudsak plasserast som vist på planen.

Kommunen kan i samband med søknad om tiltaksløyve godkjenne mindre retningsavvik i høve til planen.

Møneretning snudd 90 grader kan godkjennast på einskilde tomter.

### **Bygningane si utforming**

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

Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap.

Alle bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 24 gr. og 45 gr.

### **Bygningshøgde**

Alle bustader, medrekna bustader i 3 etasjer, skal ha høgde som ikkje overstig høgden som framkjem i Plan- og bygningslova.

Høgden rekna fra medel planert terrenghøgde rundt bygget.vert såleis:

Mønehøde: Inntil 9,0 m

Gesimshøgde: Inntil 8,0 m

På plankartet er er sett cote-høgde på topp grunnmur/fundament på kvar einskild bustad .

Byggetiltaka har såleis fått fastlagd ei landskapsmessing tilpasning .

Etter søknad med særlege grunnar kan bygningsmynde ved handsaming av byggesøknad godkjenne endring i høve til føresegnene.

### **Bygging på branntomt/fornying.**

Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen kreve at desse oppbyggjast etter sin opphavslege utsjånad.

Ved utbetring og fornying skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterende særpreg i området.

**.02 FELLESOMRÅDER****Fellesveg - avkøyrslø**

Viste avkøyrslø, fellesveg gjeld for brukarane av byggeområda, fellesområda og spesialområda innan planen.

I tillegg gjeld felles veg og som gangstig for andre brukarar utanfor planområdet som i samsvar med tinglyste fråsegner har rett til gangstig over areal innan planområdet.

Fellesveg opparbeidast med 4 m kjørebanebreidde 0,5 m skulder på kvar side.

Planeringsbreidde 5 m.

Felles veg til bustadene E2,E3 og E4 har planeringsbreidde 4 m.

**Miljøstasjon**

Gjeld oppstillingsplasser for busscontainere for brukarane innan planområdet.

**Felles friareal, leik.**

Dette arealet nyttast som felles friareal for brukarane innan planen.

Innan desse områda kan oppførast mindre anlegg som har naturleg tilknytning , t.d. leikeapparat og liknande.

Samla felles friareal ( leik ) utgjør 2930 m<sup>2</sup>.

Dette utgjør ca 94 m<sup>2</sup> pr.bustadtomt. Arealet skal opparbeidast samstundes med tomtane.

**.03 SPESIALOMRÅDER****Privat veg**

Gjeld privat veg som er tilkomstveg til avgrensa busetnad innanfor planområdet.

Privat veg kan opparbeidast med inntil 3 m kjørebanebreidde.

**Friluftareal**

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal og for tilkomst mellom busetnad og veger.

Stier og mindre tilkomstveger kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep.

Område nyttast for brukarar innan planområdet .

**.04 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER****Kjøreveg**

Del av rv 546 medrekna busslommer. Herifrå er vist felles avkøyrslø fra riksvegen og inn i område.

I frisktssona skal det vera fritt for hindringar som er høgare enn 0,5 m over vebana.

Byggegrensa mot offenleg veg er i planen sett til 50 m.

**Gangveg**

Gjeld fortau/på/avstigningsareal ved buslomme langs riksvegen.

**Annan veggrunn**

Gjeld areal i 1,5 m breidde utanfor riksvegen og bak fortau langs riksvegen.



### **3.00 FELLESBESTEMMELSER**

#### **Eksisterende eigedomstilhøve**

Eksisterende eigedomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde.

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

#### **Bestemmelser om graving, fylling, attendeføring av landskap m.m.**

Skjæringer og fyllinger skal gjevast ei tiltalende form og handsaming.

Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast.

Overskotsmasse fra gravearbeid, utsprengringer, nedrivninger o.l. skal deponerast på godkjent fyllplass.

Døde tre og anna sterkt skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddast ut og erstattast med ny tilplantning.

Ved avdekking av eventuelle kuturminne som kan ha historisk verdi skal det straks meldast fra til Fylkeskonservatoren

#### **Kulturminne**

Kulturminner som kan ha historisk verdi , t.d. eldre steingarder, ferdsløysar, kulturlandskap ol. skal ivaretakast og ikkje endrast på.

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

Arbeida stansast til forvaltningsstyremakt har vurdert funnstaden.

#### **Utbyggingsrekkefylje**

Interne vegar til tomtene, vatn og avaupsanlegg skal vera ferdig utbygde før byggjeløyve vert gjeve.

Avkøyrslar, begge busslommene og fortau langs riksvegen skal vera opparbeidde før byggjeløyve innan planområde vert gjeve .

Storebø, den 27.07.2007.

rev. 22.11.2007.

rev. 06.01.2008.

rev. 06.03.2009

rev. 14.04.2009

rev. 17.08.2009

rev. 02.09.2009

rev. 17.04.2010 Utbyggingsrekkefylje.