

Detaljreguleringsplan for Heiane bustadfelt og Finnsvågen båthamn med utvidning av bustadområde B09.

Reguleringsføresegner Detaljregulering

PlanID 2018001

1 Siktemålet med planen

Hovudføre mål med detaljreguleringa er å leggje til rette for ei naturleg utvikling og fortetting av eksisterande bustadområdet Heiane, men og med ei utviding med bustadområde B09 slik at kommunen kan få på plass ein del attraktive bustadtomtar. Det er og formålstenleg for mange brukarar å regulera fleire båtplassar i Finnsvågen, men samtidig sikra badeplassen her og ålmenta sin bruk betre i strandsona. Planen legg til rette for utbygging som vist på tilhøyrande plankart og reguleringsføresegner.

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg

*Bustader- frittliggjande småhus
Bustader -konsentrert småhus
Avløpsanlegg
Renovasjonsanlegg
Småbåtnanlegg i sjø og vassdrag
Uthus/ naust/ badehus
Leikeplass*

2. Samferdselsanlegg

*Veg
Køyreveg
Parkering
Fortau
Gang-/sykkelveg
Annan veggrunn – tekniske anlegg
Annan veggrunn – grøntareal
Kombinerte føremål for samferdselsanlegg- køyreveg og fortau*

3. Grønstruktur

Blågrønnstruktur

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

*Småbåthamn
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Kombinert formål båtslipp og spyleplass*

2 Fellesføresegner for heile planområdet

Felles føresegner som gjeld heile planområdet

- 2.1 Føresegner, plankart og tilhøyrande plandokument erstattar delvis gjeldande planar for Heiane bustadfelt (planID 19822001), Finnsvågen båthamn (PlanID 1996002) og Rv565 Austrheim-Årås (planid 200505).
- 2.2 Det kan ikkje gjevast byggjeløyve før tekniske anlegg er godkjend av Austrheim kommune. Saman med søknad om byggjeløyve for bustader, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygningen si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og utomhusareal, samt kotenivå på murar og skjeringar/skråningsutslag på tomta.
- 2.3 Følgjande parkeringsdekning leggst til grunn:

Felt	Føremål / verksemd	Eining	Bil (minimum)	Bil (maksimum)	Sykkel (minimum)
BFS	Frittliggjande Bustad	bustadeining	2	3	0
BUN	Naust med eiga gnr./bnr./snr	Brukseining	1	1	0
VS	Småbåtanlegg med fleire enn 20 plassar	3 båtplassar	0,3	3	0,3
	Småbåtanlegg med færre enn 20 plassar	3 båtplassar	0,3	3	0
BKS	Rekkjehus/ bustad med mindre enn 4 einingar	Bustadeining	2	3	0
	Rekkjehus/ bustad med fleire enn 5 bustadeiningar	Bustadeining	2	3	1

Minst 2 % av parkeringsplassane runda opp til nærmaste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkering for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkelt tilgang til målpunktet. Småbåthamner for 20 båtplassar og meir skal minimum ha ein gjesteplass pr 20 båtplassar, den/dei skal vera merka med skilt. Gjesteplassen skal vera open og tilgjengeleg heile året.

- 2.4 VA-rammeplan datert 21.04.2020 er rettleiande for den vidare prosjektering og nye tiltak i områda.
- 2.5 Illustrasjonsplan datert 27.04.2020 er rettleiande for utforming av ny utbygging.
- 2.6 Støyrapport datert 09.03.2020 skal liggje til grunn for vidare prosjektering og nye tiltak i områda. Avbøtande tiltak som nemnd i støyrapport skal dokumenterast i rammesøknaden. Omsynssoner støy er vist i plankartet.
- 2.7 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø og andre tiltak som kan ha verknad for sikkerheit eller framkommelegheit i sjøområde krev søknad og godkjenning av Bergen og omland Havnevesen før iverksetting av tiltak.
- 2.8 Ved behov for nye nettstasjonar eller flytting av kablar/høgspenningsleidningar skal dette avklarast med BKK. Nettstasjonar er tillate oppført der det er behov for elektrisitet til bustadområdet i blågrunskrutuområda samt på areal regulert til utbyggingsføremål. Generell byggegrense frå eksisterande og nye nettstasjonar er 5 m.

2.9 **Anleggsarbeid**

Periodar med anleggsarbeid som vil medføre stor aktivitet og støy skal leggjast utanom hekketida for fugl i nærområdet.

2.10 **Terrengbehandling**

Eksisterande naturtomt, vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.

Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalande form og behandling.

Framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur kan skje innanfor områda for grønstruktur så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavelege.

2.11 **Estetikk**

Utbygginga innanfor planområdet skal utformast slik at utbygginga samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk m.m.

2.12 **Verneverdiar for kulturmiljø**

Dersom det under byggje- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndigheitene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.

2.13 **Massehandsaming**

All massehandtering skal i størst mogleg grad skje innanfor planområdet. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.14 **Renovasjon**

Samlingsstader for renovasjon skal ikkje vere i nærleiken av leikeplassar eller i frisktsoner som vist på plankartet.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

Byggjeregrensar er vist på plankartet. Der byggjeregrensa ikkje er vist i plankartet, gjeld krav nedfelt i plan og bygningslova, teknisk forskrift og veglova. Nye bygningar til bustadformål skal plasserast innanfor byggjeregrensar. Garasje/carport, parkeringsanlegg under bakken, bod og forstøtningsmurar kan plasserast utanfor byggjeregrense, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/ naboføremål.

Krav til felles uteopphaldsareal/leikeareal pr. bustadeining når det samla vert bygd meir enn 4 bustadeiningar er 25 m². Opparbeiding av felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk. Areal for felles leik skal ha ein solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Arealet skal ikkje vera brattare enn 1:3 og areal smalare enn 10 meter reknast ikkje med. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB.

Det skal setjast av 2 biloppstillingsplassar og 1 sykkelparkering pr. bustadeining. Der det er høve til utleigeining skal det vera 2 biloppstillingsplassar i tillegg på same tomt.

Er parkeringa lagt innanfor tomta skal ikkje parkeringsareal reknast med i BRA, men skal reknast med ved bruk av BYA.

Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygg, terrenget og landskapet.

3.1.2 Bustader- frittliggjande småhus (felt BFS1-BFS11)

I områda for frittliggjande småhus kan det byggjast eine- og tomannsbustader.

Bustadar skal byggjast med maksimal planeringshøgde ein (1) meter over gjennomsnitts terreng på tomta. Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 7,5 meter. Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrengetilhøva. I einebustadene kan det også innreiast ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m².

Utnyttingsgrad kjem fram i plankartet.

Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vere 200 m².

Når det samla vert bygd meir enn fire bustadeiningar skal det setjast av 25 m² felles uteopphaldsareal/leikeområde innanfor området, jf. pkt. 3.1.1 over.

Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkering skal skje på eigen grunn.

3.1.3 Bustader- konsentrert småhus (BKS1-BKS8)

I området kan det byggjast einebustadar, rekkjehus og fleirmannsbustader.

Det skal for rekkjehus setjast av privat uteopphaldsareal på min 50 m² pr. bustadeining. For annan bygning innanfor område konsentrerte småhus er kravet min. 7 m² privat uteopphaldsareal pr. bustadeining.

Utnyttingsgrad kjem fram i plankartet.

Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 9 meter.

Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkering skal skje på eigen grunn eller i felles anlegg.

3.1.4 Avløpsanlegg (BAV)

Innanfor formålsgrensene til BAV er det ein eksisterande pumpestasjon. Tiltak innanfor område må godkjennast av kommunen.

3.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE1-BRE4)

Henteplass for avfalldunkar skal gjevast ei estetisk tiltalende form. Henteplassar skal ikkje vere i nærleiken av leikeplassar eller i frisiktsone til vegkryss

3.1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Saman med søknad om byggjeløyve til småbåthamn, skal det sendast inn ein miljøplan/ instruks for bruk av hamna. Det skal også sendast inn situasjonsplan og ei skriftleg utgreiing som skildrar materialval og teknisk løysing. Innanfor formålsgrense BBS1 kan det byggjast båtslipp. Denne er felles for båthamna. Her er det ein eksisterande felles båtslipp for brukarane av båthamna. Det skal sikrast forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald (t.d. pussing og spyling) innanfor BBS1.

Innanfor formålsgrensa i BBS2 kan det byggast inntil 50 naustbodar i rekke.

- a) Sjøboder skal nyttast for oppbevaring av utstyr knytt til båt og friluftsliv.
- b) Ved bygging av sjøboder skal det før søknad om byggjeløyve utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for heile det aktuelle området.
- c) Sjøboder kan ha inntil 5 m² BRA pr. bod og ikkje bestå av arealer under 2,5m². Sjøboder kan være enkeltstående eller i rekkje, og skal ikkje nyttast til varig opphald.
- d) Makisimal gesimshøgde er 2,5 m, og maksimal mønehøgde er 5 m. Alle høgder er over gjennomsnittleg planert terreng.
- e) Sjøboder skal plasserast minimum 200 cm over gjennomsnittleg havnivå eller dimensjonerast for å tole påkjenning av stormflo.
- f) Naust skal ha takvinkel mellom mellom 35 o til 45 o.
- g) Det skal nyttast trekledning på veggjar, og skifer, torv, panner eller matt, farga platekledning på tak.
- h) Veggliv sjøbod er førande for frådeling av sjøbodtomt.
- i) Byggjegrænse mot sjø for bygging av naust er 0 m.
- j) Ålmenta kan ferdast og opphalda seg omkring nausta. Tiltak som hindrar ferdsel og opphald og som verkar privatiserande her er forbode. Eldre naust bygd i grindverk, laft eller gråsteinsmur skal takast vare på og er verneverdige. Byggjegrænse for naust samanfell med føremålsgrænsa der ikkje anna er angitt på plankartet.

Innanfor formålsgrænse BBS3 er det eit eksisterande klubbhus. Innanfor området kan det byggjast klubbhus som er felles for brukarane av båthamna. Det skal være moglegheit for etablering av WC i klubbhus.

3.1.7 Naust (felt BUN1- BUN4)

- a) I området BUN1- BUN3 kan det førast opp naust.
- b) Ved bygging av fleire naust skal det før søknad om byggjeløyve utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for heile det aktuelle området.
- c) Nausta skal vere bygg/uthus i ein etasje med BRA inntil 40 m², enkeltstående eller i rekkje, og skal ikkje nyttast til varig opphald.
- d) Loftstrom/garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- e) Naust skal plasserast minimum 200 cm over gjennomsnittleg havnivå eller dimensjonerast for å tole påkjenning av stormflo.
- f) Mønehøgde kan vere inntil 5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Vindaugsarealet si dagslyflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet(BRA).

- g) Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- h) Naust skal ha takvinkel mellom mellom 35o til 45o.
- i) Det skal nyttast trekledning på veggjar, og skifer, torv, panner eller matt, farga plateledning på tak.
- j) Veggliv naust er førande for frådeling av naustetomt.
- k) Byggjegrænse mot sjø for bygging av naust er 0 m.
- l) Ålmenta kan ferdast og opphalda seg omkring nausta. Tiltak som hindrar ferdsel og opphald og som verkar privatiserande her er forbode. Eldre naust bygd i grindverk, laft eller gråsteinsmur skal takast vare på og er verneverdige. Byggegrense for naust samanfell med føremålsgrensa der ikkje anna er angitt på plankartet.

3.1.8 Leikeplass (BKL)

Leikeplassen er felles for bustader innanfor planområdet/plankartet

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formål merka med o_ i plankartet skal vere offentlege.

Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget.

3.2.2 Veg (felt SV1- SV16)

Veg SV1-SV16, er tilkomst til tilhøyrande eigedomar ved strekningen.

3.2.3 Køyreveg (felt o_SKV1)

Køyreveg skal opparbeidast med utforming som vist på plankartet.

3.2.4 Parkering (SPP1, SPP2, SPP3, SPP4)

SPP1 er felles parkeringsplass for brukara av Finnsvågen Båthamn og naust BUN2 og BUN3.

Området kan nyttast til parkeringsplassar for bilar om sommaren og oppstillingsplassar for båtar om vinteren. Krav til parkeringsdekning kjem fram i punkt 2.4.

SPP2 er felles parkeringsplass for bustadar innanfor BKS2 og BKS3

o_SPP3 er offentlig parkeringsplass

3.2.5 Fortau (felt o_SF)

Fortau skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

3.2.6 Gang- sykkelveg (felt SGG1, o_SGG2 og o_SGG3)

Gang- / sykkelveg o_SGG2 og o_SGG3 skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

SGG1 skal opparbeidast i tre og i samsvar med eksisterande gangveg i båthamna. SGG1 er tilkomst til flytebrygger.

3.2.7 Annan veggrunn – grøntareal og teknisk anlegg

Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m.

Det kan innanfor arealet plasserast veglys, skilt, nettstasjonar, rekkverk og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel. Mindre avvik i skråningsutslag innanfor "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande reguleringsformål, kan førekome som følgje av uføresette forhold. Dette medfører at endeleg grense mellom "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande areal kan avvike noko frå det som ligg i plankartet.

3.2.8 Kombinerte føremål- fortau og køyreveg (o_SKF)

Arealet o_SKF er sett av til kombinert føremål. Køyrbart fortau i tilknytning til inn- og utkøyring til adkomst.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur (felt GF)

Områda som i plankartet er sett av til friområde, GF, skal nyttast til offentlig rekreasjon-/leik og friluftaktivitetsområde. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområdet med mindre det er nødvendig for bruken av friområdet. Det er tillat med mindre stiar i grus. Tiltak innanfor området skal godkjennast av Austrheim kommune. Innanfor føremålet er det tillatt å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 nr.3)

3.4.1 Småbåthavn (VS1 og VS2)

Småbåthavn VS1 og VS2 skal vere open for ålmenta. All ferdsel i området skal foregå med sakte fart og det må spesielt takast hensyn til dei som bader.

Eksisterande småbåthavn kan utvidast innanfor område. Det kan etablerast ei ny flytebrygge/flyteanlegg/landgang for inntil 16 nye båtplassar. Flytebrygga sitt volum og utrykk skal tilpassast eksisterande flytebrygger. Nye anlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger. Flytebrygge kan forankrast i land. Naudsynt forankring for kaiar/flytebrygge i sjø kan strekke seg ut over føremålsgrrensa og plangrensa.

Iht. tidigare reguleringsplan i området skal botndjupne i småbåthavnområde samt havnområde ligge på kote -2,80 meter under middelasstand der dette er mogleg. Utmudring mot eksisterande naust skal kun uførast etter avtale med nausteigarar. Bontdjupne skal haldast ved like.

Innanfor felt VS2 er det tillate å etablere ei enkel flytebrygge i tilknytning til eksisterande naust, fram til formålsgrrensa, dette er i høve til dagens situasjon.

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området skal nyttast til friluftsliv og rekreasjon for allmennheita og være ope for ålmen ferdsle med båt. Bøyer eller andre gjenstandar som hindrar ferdselen tillatast ikkje. Det er tillate med naudsynt mudring i sjø for tilstrekkeleg djupn i inn- og utkjøringsleia til BUN1 og Finnvågen båthavn. Bontdjupne skal haldast ved like.

3.4.3 Hamn (SHA)

Området skal iht. tidigare reguleringsplan vera open for fri ferdsel på sjøen. Det vert ikkje tillatt å ankre opp eller å etablere båtfeste i trafikkområde. All ferdsel i området skal foregå med sakte fart og det må spesielt takast hensyn til dei som bader.

3.4.4 Badeområde (VB)

Område skal nyttast som ålment badeområde. Badeområde må sikras/ skillas frå småbåthavn i sjø med bøyer.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

Frisiktsoner (H140) er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

4.1.2 Støysone

I gul støysone (H220) kan nye støyfølsame bygningar vurderast i byggeområde, dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Føresegna gjeld også utanfor omsynssoner H210 og H220 Støysone.

4.1.3 Faresone høgspenningsanlegg H370

Høgspenningsanlegg gjeld høgspent luftlinje som tangerar deler av planområdet. Det er ei sikringsone på 16 m langs linja. Det kan ikkje etablerast bygg for varig opphald innanfor sona for høgspent luftlinje. Tiltak innanfor sona skal godkjennast av linjeeigar

5 Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før rammeløyve

5.1.1 Før utbygging av nye bustader innanfor BKS2, BKS3, BKS1 må veganlegg vera bygd ferdig og godkjent fram til områda.

5.2 Før bygning blir teken i bruk

5.2.1 Krav til leikeareal i tilknytning til bustader skal for eine- og tomannsbustader vera opparbeid før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve. I område med konsentrert småhus skal krav til leikeareal vera sikra opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve.

5.2.2 VVA må vera på plass og godkjent før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bustadar innanfor området.

5.2.3 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av utbygginga av veganlegget.

5.2.4 Geoteknisk prosjektering må være ferdig før teknisk plan kan godkjennast. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden