

## AUSTRHEIM KOMMUNE

### Framlegg til REGULERINGSFØRESEGNER for «Næringsområde og småbåthamn på Langøyna».

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12

**Planid:** 1264\_2017005

**Datert/revidert:** 5.10.2018

**Vedteken:**

## § 1 GENERELT

### 1.1 Formål

Formålet med planen er etablering av rorbuer, bubilparkering, servicebygg, naust, veg og småbåtanlegg.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 15.5.2018.

### 1.2 Reguleringsformål

I samsvar med plan- og bygningslova er areala regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Utleiehytter (BUH)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)
- Naust (BUN)
- Leikeplass (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg (SV)
- Gangareal (SGG)
- Annan veggrunn- grøntareal (SVG)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
- Parkering (SPA)

Grøntstruktur

(Pbl. § 12-5 nr.3)

- Naturområde (GN)

Landbruks,- natur- og friluftformål

(Pbl. §12-5 nr. 5)

- LNFR-areal for spreidde bustader- fritidsbustader eller næringsbygningar m.m. (LS)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

(Pbl. § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
- Havneområde i sjø (VHS)
- Badeområde (VB)

Omsynssoner  
(Pbl. §12-6 jf. § 11-8)

- Frisikt (H140)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

## § 2

### FELLES FØRESEGNER

#### 2.1 Utfyllande planar og dokumentasjon

##### 2.1.1 Situasjonsplan

Saman med søknad om byggjeløyve for utleigehytter, skal det sendast inn situasjonsplan som viser tiltaket si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og utomhusareal, samt kotenivå på murar og skjeringar/skråningsutslag på tomta.

Saman med søknad om byggjeløyve til småbåthamn, skal det sendast inn situasjonsplan som viser plassering, tilkomst og parkering.

##### 2.1.2 Terrengbehandling

2.1.3 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsomt.

2.1.4 Ubebygde områder skal ha ei estetisk tiltalende form og handtering.

#### 2.2 Parkering

2.2.1 Minimum av 5% parkeringsplasser skal vere utforma rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovdtilkomst og ein tilpassa trase.

#### 2.3 Byggjegranser

2.3.1 Byggjegranser er vist på plankartet. Der det ikkje er angitt byggjegranser på plankartet, er byggjegransa lik med føremålsgrensa.

2.3.2 Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar, terreng opparbeiding og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjegransene.

2.3.3 Planlagt byggjetiltak skal plasserast over kote +3,0 slik at dei ikkje tek skade av høg vasstand og stormflo.

#### 2.4 Allmenn ferdselsrett

2.4.1 Ålmenta har ferdselsrett til og gjennom planområdet for atkomst til småbåtanlegget og badeplassen. Småbåtanlegg og badeplass skal vere opne for ålmenta.

## **2.5 Krav til utfyllende planer og dokumentasjon:**

- 2.5.1 Det skal gjerast avtale om kabelpåvisning/ oppmåling på BKKs kabelanlegg, før rammeløyve kan gis.
- 2.5.2 Det skal utarbeidast ein Miljøplan for småbåtanlegget. Planen skal avgrense mogleg negative miljøpåverknader frå småbåtanlegget. Planen skal følgje søknad om rammeløyve for småbåtanlegg.
- 2.5.3 Tiltaksplan for sikring av omgjevnadene/ avbøtande tiltak i byggje- og anleggsperioden. Plan for skånsemd av omgjevnadene mot forureining og andre ulemper i byggje- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting for det enkelte byggjefelt. Planen skal ta spesielt omsyn til registrert gytefelt for kysttorsk. Planen skal gjera greie for planlagt sprenging i og nær sjø, trafikkavvikling, massetransport, driftsperiode, trafikkikkerheit for alle trafikantgrupper, reinhald og støvdemping. Nødvendige vernetiltak skal vere etablert før byggje- og anleggsarbeider kan igangsetjast.

### **§ 3**

#### **REKKEFØLGJEFØRESEGNER**

- 3.1 Ny veg SV2 skal vera ferdig opparbeida før arbeidet med småbåtanlegg BBS1/BBS2 startar.
- 3.2 Før bruksløyve eller ferdigstilling innanfor formål BUH gis, skal felles vann- og avløpssystem vere ferdig opparbeida i samsvar med godkjente VA- norm for Austrheim kommune.
- 3.3 Før bruksløyve eller ferdigstilling innanfor formål BBS1-2 og BUH gis, skal felles overvasshandtering vere ferdig opparbeida i samsvar med godkjente VA- norm for Austrheim kommunen.
- 3.4 Før bruksløyve eller ferdigstilling innanfor BUH, skal leikeplass på minimum 100m<sup>2</sup>/ vere ferdig opparbeidd og gjeve bruksløyve.

### **§ 4**

#### **BYGNINGAR OG ANLEGG**

**(Pbl § 12-5. ledd nr. 1)**

#### **4.1 Utleigehytter (BUH)**

- 4.1.1 Innanfor formålet kan det etablerast nettstasjon med sikringssone i samråd med BKK. Frittstående nettstasjon skal plasserast minimum 5m frå bygning med brennbare overflater og minimum 3 m frå vegkant. Det er tillat å integrere nettstasjon i ny busetnad.
- 4.1.2 Innanfor formålet skal det etablerast felles avfallshandtering.
- 4.1.3 Maks tillat utnyttingsgrad i %-BRA er oppgitt på plankart.
- 4.1.4 Maks byggehøgder er oppgitt på plankart.
- 4.1.5 Bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote +3.
- 4.1.6 Innanfor BUH skal det etablerast minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per eining.
- 4.1.7 Innanfor BUH1 kan det etablerast rorbuer, oppstillingsplass for bubil, parkeringsgarasje og serviceanlegg samt båtopplag.
- 4.1.8 Innanfor BUH2 kan det etablerast rorbuer og midlertidig oppstillingsplass for bubil.

## **4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)**

- 4.2.1 Det er tillat med utfylling i sjø og etablering av kaianlegg innanfor BBS.
- 4.2.2 Innanfor BBS1 skal det etablerast kaianlegg på land.
- 4.2.3 Innanfor BBS2, BBS3 og BBS4 kan det etablerast flytebyggje.
- 4.2.4 Innanfor BBS1/BSS2 skal det etablerast minimum 1 og maks 3 parkeringsplassar i samband med småbåtanlegget.
- 4.2.5 Parkering for BBS1 og BBS2 skal vere i sambruk av parkeringsplassar i felt BUH1 og BUH2.
- 4.2.6 o\_SPA er parkeringsplass for BBS3.
- 4.2.7 Følgjande gnr/bnr har rett på båt plass innanfor BBS3:
  - 1 båt plass for gnr163 bnr3 (Hjeltholmen)
  - 1 båt plass for gnr163 bnr13 (Purkholmen)
  - 1 båt plass for gnr163 bnr2Dei andre plassane er for ålmenta.
- 4.2.8 Det skal ikkje gjerast tiltak i sjø i perioden februar-april som kan øydeleggja for gytetfeltet i området.
- 4.2.9 Alle tiltak som kan påverke sikkerheit eller framkomlegheit i farvatnet krev løyve etter lov om havner og farvann av 17. april 2009. Det er Bergen og Omland havnevesen som har forvaltningsansvar og mynde etter hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd.

## **4.3 Naust (BUN)**

- 4.3.1 Innanfor BUN kan det etablerast naust. Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillat. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Takforma kan tilpassast lokale høve. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Sløyebenk og vask er tillat.
- 4.3.2 Innanfor BUN1 kan det etablerast maks 2 naust.  
Det kan etablerast maks 1 parkeringsplass per naust i felt BUN1.

**§ 5**  
**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**  
**(Pbl § 12-5. ledd nr. 2)**

**5.1 Veg (SV)**

- 5.1.1 Veg skal opparbeidast med breidde og kurvatur som vist på plankart.
- 5.1.2 Mindre endringar av traseen er tillat for å oppnå god terrengtilpassing. Endringar skal skje i samråd med rette vegmynde.
- 5.1.3 Veg o\_SV1 skal vere offentleg.
- 5.1.4 Naust innanfor BUN1 skal ha tilkomst via SV2 og SV3.

**5.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)**

- 5.2.1 Areala omfattar nødvendig areal til slepp i samband med småbåtanlegget.

**5.3 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)**

- 5.3.1 Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar m.m. Det kan innanfor formålet plasserast veglys, rekkverk og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

**5.4 Parkering (SPA)**

- 5.4.1 Parkeringa o\_SPA er offentleg og kan nyttast av alle.  
Følgjande gnr/bnr har rett på parkeringsplass:
  - 1 parkeringsplass for tomt gnr163 bnr3 (Hjeltholmen)
  - 1 parkeringsplass for tomt gnr163 bnr13 (Purkholmen)
  - 1 parkeringsplass for tomt gnr163 bnr2

**§ 6**  
**GRØNTSTRUKTUR**  
**(PBL § 12-5 nr. 3)**

**6.1 Naturområde**

- 6.1.1 Eksisterande vegetasjon skal tas vare på, det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for naturomsyna innanfor området.
- 6.1.2 Det er tillat med restaurering av eksisterande brygge- og småbåtanlegg.
- 6.1.3 Etablering av gangsti er tillat.

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### **7.1 LNFR-areal for spredde bustader-, fritidsbygningar- eller næringsbygningar mm.**

- 7.1.1 I formålet kan det byggjast ut der det ikkje er til ulempe for landbruk, friluftsliv eller natur og miljø. Det kan innanfor føremålet kun etablerast fritidsbustader, ein fritidsbustad innanfor område LS1 og ein fritidsbustad innanfor område LS2.
- 7.1.2 Innanfor formålet kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:
- a. Tiltak etter pbl § 20-1,
  - b. Tiltak som fell innanfor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
  - c. Tiltak der samla bruksareal (BRA) er inntil 150m<sup>2</sup> etter pbl §20-1a) Dette gjeld for fritidsbustader.

**§ 8**  
**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**  
(PBL § 13-5 NR. 6)

**8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (V).**

**8.1.1 Areal avsett til hovudformålet med unntak av akvakultur og småbåthamn.**

8.1.2 Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for fiske innanfor området.

**8.2 Hamneområde i sjø (VHS).**

8.2.1 Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for ferdsel innanfor området. Det skal tas omsyn for eksisterande sjøkabel og sjøledning.

8.2.2 Småbåtanlegget skal utformast slik at det ikkje vil vere naturleg med båtferdsel i retning mot stranda.

**8.3 Badeområde (VB)**

8.3.1 Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for badeplass innanfor området. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillat.

8.3.2 Utsetting av badebøyer for å avgrense badeplassen mot båttrafikk, skal skje i god tid før badesesongen.

8.3.3 Badeområde VB1 – badestrand

8.3.4 Badeområde VB2 – badeplass i sjø

**9**  
**OMSYNSSONER**  
(PBL § 11-8 jmf. §12-6)

**9.1 Sikringssoner**

**9.1.1 Frisikt (H140)**

I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

**9.2 Faresone**

**9.2.1 Høyspenningsanlegg (H370).**

Det må ikkje gjerast inngripen i terrenget som fører til endring av overdekningen over kablar eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høgde opp til luftleidningsanlegg. Omsynssone er byggeforbudsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side frå senter.

**9.3 Bevaring kulturmiljø**

I omsynssona skal tiltak og aktivitetar utførast med omsyn til kulturminne. Skjøtsel innanfor området skal skje i samråd med den lokale kulturminnemynde. Det er ikkje tillat med verksemd som kan verke skjemmande på kulturmiljøet.

Os, den 2.5.18

-----  
Kommunalsjef  
Godkjent av Austrheim kommunestyre i møte