

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljreguleringsplan for deler av gnr. 40 og 41, Haugland Nord

Austevoll kommune

PlanID: 4625_20170006

Dato: 03.05.2021 / rev. 11.05.2023

1. REGULERINGSFØREMÅL

1.1. Føremålet med detaljreguleringa er å legge til rette for bustadar i ein kombinasjon av frittliggjande einebustadar og konsentrerte småhus med tilhøyrande leikeareal, samferdselsanlegg og grønstruktur.

1.2. Det regulerte området er synt på plankart datert 11.05.2023

AREALTABELL			
Føremål		SOSI	Areal m ²
Bygg og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)			
BFS	Bustadar - frittliggjande småhus	1111	22595m ²
BKS	Bustadar - konsentrert småhus	1112	11313,2m ²
BE	Energianlegg	1510	151,7m ²
BAV	Avlaupsanlegg	1542	160,8m ²
BRE	Renovasjonsanlegg	1550	35,8m ²
BUT	Uteoppfallsareal	1600	787,5
BLK	Leikeplass	1610	1244,6m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)			
SKV	Køyreveg	2011	4248m ²
SF	Fortau	2012	709,2m ²
SGS	Gang-/sykkelveg	2015	102,6m ²
SVG	Anna veggrunn - grøntareal	2019	4552,5m ²
SPA	Parkering	2080	102,7m ²
Grønstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)			
GBG	Blå/grønnstruktur	3002	6396,3m ²
GF	Friområde	3040	17193,8m ²
Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)			
LL	Landbruksføremål	5110	3769,4m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)			
VFR	Friluftsområde	6700	1752,7 m ²
Omsynssoner (PBL § 12-6, 1. ledd)			
H140	Frisikt	140	
H220	Gul sone	220	
H740	Bandlegging etter andre lover	740	

2. GENERELLE FØRESEGNER

2.1. Universell utforming

- 2.1.1. Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av fellesareal.
- 2.1.2. Ved nyplanting skal det berre nyttast lite allergiframkallande artar.

2.2. Overvasshandtering

- 2.2.1. Overvatn skal handterast på eigen grunn og skal integrerast som ein kvalitet i uteopphaldsareala.
- 2.2.2. Overvasshandteringa skal primært baserast på overflatebaserte løysningar, og bidra til opplevelseskvalitetar i området.
- 2.2.3. Det kan innafor planområdet krevjast etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, reinsing og bortleidning av overflatevatn frå bustadar, vegar og andre areal.

2.3. Automatisk freda kulturminne

- 2.3.1. Dersom det under anleggsarbeid kjem fram automatisk freda kulturminne må arbeidet straks stansast og Vestland fylkeskommune skal varslast, jf. Kulturminnelova §8.2.

2.4. Krav under anleggsperioden

- 2.4.1. Dersom det under anleggsarbeidet vert avdekka forureina grunn, skal ansvarleg myndighet varslast, jf. Forureiningslova §7.
- 2.4.2. Undervegs i anleggsperioden skal det vurderast av fagkunnige om det er naudsynt med sikringstiltak, til dømes sikring av skrentar og bratte område.
- 2.4.3. Vegetasjon i utbyggingsområda som utgjier ein risiko for biologisk mangfald skal fjernast og handsamast på forsvarleg måte under anleggsperioden for å hindre spreiding.
- 2.4.4. Nasjonale retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
- 2.4.5. Ved anleggsverksemd skal det gjennomførast tiltak som sikrar trygg tilgjengelegheit for fotgjengarar og syklistar.

2.5. Elektromagnetisk felt

- 2.5.1. Areal for varig opphald skal utformast og plasserast slik at dei ikkje utsettast for stråling utover dei til kvar ein tid gjeldande grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.
- 2.5.2. Alle trafoar, nettstasjonar og høgspente leidningar/kablar osv. skal på tilsvarende måte plasserast slik at areal for varig opphald ikkje utsettast for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

2.6. Biologisk mangfald

- 2.6.1. Det skal ikkje plantast artar eller nyttas massar som inneheld frø eller planterestar som er lista opp på gjeldande fremmedartsliste.
- 2.6.2. Ved etablering av ny vegetasjon skal ein nytte stadeigne artar.

2.7. Terrenginngrep

- 2.7.1. Nye bygningar og anlegg skal så langt råd er ikkje bryte horisonten eller gje vesentleg silhuettverknad.
- 2.7.2. Ved inngrep i terreng skal det formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap.
- 2.7.3. Ved etablering av fjellskjeringar skal det vurderast om det trengs sikring.
- 2.7.4. Ved inngrep i terreng skal områda opparbeidast med reine massar og plantast til, jf. 2.6.
- 2.7.5. Plassering av bygg skal bidra til å skjule skjering/terrenginngrep i bakkant. Utforming og estetikk til bygningane skal ta omsyn til å dempe fjernverknad.
- 2.7.6. Bygga skal ta omsyn til terrenget sin topografi og generelle landskapskvalitetar.
- 2.7.7. Bygga skal bli bygd inn i skrånande terreng og opparbeiding av tomt skal ta omsyn til nærliggande terreng og det generelle landskapet.
- 2.7.8. Støttemurar på over 1,5 meter skal avtrappast for å dempe det visuelle inntrykket.
- 2.7.9. God terrengmessig og estetisk tilpassing er ein føresetnad, og kommunen kan avvise søknadar som ikkje stettar dette kravet.

2.8. Eigeform

- 2.8.1. Framtidig eigeform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
 - o = offentleg formål
 - f = fellesareal

2.9. Utomhusplan

- 2.9.1. Utomhusplan datert 02.05.2023 skal vere rettleiande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming for tiltak innanfor tomtane BFS13-17 og BKS5.

3. DOKUMENTASJONSKRAV / KRAV TIL SØKNAD

3.1. Teknisk infrastruktur og samferdsel

- 3.1.1. Søknad om løyve til tiltak for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg og andre samordna tekniske installasjonar mv., skal minimum omfatte;
 - Teknisk plan for vass- og avløpsløyvsning, samt for sløkkjevatn
 - Lengdeprofil for veg, normalprofil, tverrsnitt og ev. plan for etablering av vegljøs, naudsynte detaljteikningar for kryss, murar eller anna dokumentasjon naudsynt for handsaming av den aktuelle byggesaka.
- 3.1.2. Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Austevoll kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga. Prinsippa synt i VA-planen skal detaljprosjekterast. Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som transformator kioskar, kabelskap og andre tekniske bygg. Tiltaka kan plasserast uavhengig av arealføremål og byggjegranser innanfor planområdet i samsvar med teknisk plan. Anlegga skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

3.2. Bygningar og anlegg

3.2.1. Søknad om løyve til tiltak skal innehalde komplett situasjonsplan for den enkelte eigendom. Søkjar kan òg sende inn eit samla situasjonsplan som dekker fleire delområde. Planområdet skal byggast ut etter ein heilskapleg planlegging, men kan byggast ut trinnvis. Situasjonsplan skal der det er relevant syne:

- Plassering av bygg, planeringsnivå inngang, byggehøgde og BYA
- Uteopphaldsareal, interne veger, bil- og sykkelparkering
- Illustrasjon av fjernverknad og tilpassing av tiltak til eksisterande og framtidig terreng
- Tilgjengelegheit og universell utforming
- Overgangar mot tilgrensande fortau- og gateareal
- Vegetasjon, ljossetting langs veg, samt handtering av risikoartar
- Soltilhøve på uteopphaldsareal
- Løysingar for handtering av overvatn
- Tilkoplingspunkt for tekniske anlegg og leidningsnett

4. REKKEFØLGJEKRAV

4.1. Før løyve til tiltak på BFS1 – 17, og BKS1-5

- 4.1.1. Skal det vera opparbeida køyreveg frem til tomten.
- 4.1.2. Skal teknisk infrastruktur som vann og avløp, og straumleidning vere opparbeida frem til tomten.
- 4.1.3. Det skal etablerast intensivbelysning i avkøyrsla til fylkesvegen for overgangsfeltet, med tilhøyrande fortau i sekundærvegen. Det må utarbeidast gjennomføringsplan for dette med ansvarleg mynde.
- 4.1.4. Unntak frå 4.1.1. og 4.1.2.: det kan utførast grunnarbeid, til dømes planering og terrengarbeid i tråd med godkjent søknad.

4.2. Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest

Sikringstiltak

- 4.2.1. Før det gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest skal det føreliggje dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak, dersom dette er naudsynt jf. 2.4.2.

Leik- og uteopphaldsareal

- 4.2.2. Før det gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustadane skal leikeplass f_BLK vera ferdig opparbeida.
- 4.2.3. Vegetasjon og beplantning skal seinast etablerast påfølgande vekstsesong, jf. 2.1.2 og 2.6.

Samferdselsanlegg

- 4.2.4. Før det gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader, skal parkeringsplassar og avkøyrslar inn til den enkelte tomten vera opparbeida i høve til godkjent situasjonsplan.

Uteoppfallsareal

- 4.2.5. Før det gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader skal uteoppfallsareala til den enkelte tomten vera ferdig opparbeida i høve til godkjent situasjonsplan.

Teknisk og sosial infrastruktur

- 4.2.6. Før det gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest skal følgande forhold vera etablert:
- Tilfredsstillande kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
 - Trafikksikker framkomme for køyrande, syklende, rørslehemma og fotgjengarar med ljosssett tilkomstveg og hovudveg
 - Tilfredsstillande løysningar for handtering av overvatn
- 4.2.7. Før det gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader, skal vass- og avløpsleidning til den enkelte tomte vera tilkoplta i høve godkjend teknisk plan for vass- og avløpsløysning.

5. BYGG OG ANLEGG (pbl §12-5, nr.1)

5.1. Fellesføresegner

Utforming

- 5.1.1. Det skal nyttast robuste og berekraftige materialar som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten påverknad på miljøet.
- 5.1.2. Bygningar, anlegg og uteområde skal ha høg arkitektonisk kvalitet, både med omsyn til form, løysingar, materialar og vegetasjon, og skal utformast slik at disse samspelar både estetisk og bruksmessig. Material og løysingar skal ha gode aldringseigenskapar og vera lette å vedlikehalde.
- 5.1.3. I skrånande terreng brattare enn 1:5 skal det byggjast kjeller/underetasje/terrassert.
- 5.1.4. Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygg, slik at eksisterande bygg får minst mogleg tap av utsikt mot sjø og tap av soltilhøve.

Bukvalitet

- 5.1.5. Alle bueiningar skal ha direkte tilgang til privat uteoppfallsareal på terreng eller balkong.
- 5.1.6. Alle bueiningar skal ha stille side og tilgang til leike- og uteoppfallsareal med tilfredsstillande sol- og støytilhøve.

Byggehøgder og grad av utnytting

- 5.1.7. Maksimalt tillate bebygd areal (BYA) kjem fram av plankartet.
- 5.1.8. Bygg kan førast opp med inntil tre målbare plan.
- 5.1.9. Planeringsnivå inngang, tal einingar, maksimal byggehøgde samt tilpassing til terreng er synt i tabell under:

Tomt	Tal einingar	Planeringsnivå inngang (kotehøgde)	Maks. kotehøgde (gesims/møne)	Maks. byggehøgde (i meter) frå planeringsnivå inngang (gesims/møne)	Terrengtilpassing
BFS1	1	48	56/57	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BFS2	1	46-47	54/55	8/9	Plassering tilpassast terrenget

BFS3	1	45-46	53/54	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BFS4	1	47	55/56	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BFS5	1	54-55	62/63	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BFS6	1	50-51	58/59	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BFS7	1	49-50	57/58	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BFS8	1	45-46	51,5/52,5	6,5/7,5	Plasserast nedover i terrenget
BFS9	1	44-45	50,5/51,5	6,5/7,5	Plasserast nedover i terrenget
BFS10	1	42-43	48,5/49,5	6,5/7,5	Plasserast nedover i terrenget
BFS11	1	42-43	48,5/49,5	6,5/7,5	Plasserast nedover i terrenget
BFS12	1	40-43	47/47	7/7	Plassering nedover i terrenget
BFS13	1	30-31	38/39	8/9	Plasserast nedover i terrenget
BFS14	1	28-29	36/37	8/9	Plasserast nedover i terrenget
BFS15	1	27-28	35/36	8/9	Plasserast nedover i terrenget
BFS16	1	26-27	34/35	8/9	Plasserast nedover i terrenget
BFS17	1	23-24	31/32	8/9	Plasserast nedover i terrenget
BKS1	2	46-47	54/55	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BKS2	4	48-51	56/58	8/9	Plassering tilpassast terrenget
BKS3	2	45-46	51,5/52,5	6,5/7,5	Plasserast nedover i terrenget
BKS4	2	46-47	52,5/53,5	6,5/7,5	Plassering tilpassast terrenget
BKS5	2	39-40	44/45	5/5	Plasserast nedover i terrenget

Byggegrenser

- 5.1.10. Byggegrenser er angitt på plankart. Der kor det ikkje er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrensa.
- 5.1.11. Bodar, garasje, støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, leidningar og andre mindre konstruksjonar kan plasserast utanfor byggegrensa, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom. Mot fortau og køyreveg gjeld ikkje unntaket. Unntaket gjeld heller ikkje innanfor tomtane BFS8-17 og BKS3-5, som må ha alle nye tiltak innanfor byggegrensa, utanom skjeringar, fyllingar og støttemurar.

Regulert tomtegrense

- 5.1.12. Regulerte tomtegrenser er samanfallande med formålsgrensa til byggeformåla med unntak for BFS4, som har ein tomtegrense som dekker BFS4 og f_SKV4.

Parkering

- 5.1.13. Naudsynt parkeringsareal skal opparbeidast innafor den enkelte bustadtomta.
- 5.1.14. Krav til parkering for sykkel og krav til bilparkering for bustad er minimumskrav, og er synt i tabell under.

Føremål	Grunnlag for berekning	Bil	Sykkel
Frittliggjande småhus (BFS)	Pr. bueining	2	2
	Dersom utleigeeining	1	1
Konsentrert småhus (BKS)	Pr. bueining	2	2

5.2. Bustadar - frittliggjande småhus (BFS)

- 5.2.1. Innafor BFS1 - 17 kan det førast opp totalt 17 frittliggjande einebustader, samt bodar, renovasjon, terrasse og garasje med bil- og sykkelparkering.
- 5.2.2. I BFS1 – BFS12 kan det etablerast ei utleigeeining på inntil BRA 60m². Utleigeeining kan førast opp som sokkelleilegheit.

5.3. Bustadar - konsentrert småhus (BKS)

- 5.3.1. Innafor BKS1,BKS3,BKS4 og BKS5 kan det førast opp tomannsbustadar.
- 5.3.2. Innafor BKS2 kan det førast opp ein firemannsbustad, eller to tomannsbustadar.
- 5.3.3. I tillegg tillatast areal for bodar, renovasjon, terrasse og garasje med bil- og sykkelparkering.

5.4. Energianlegg (BE)

- 5.4.1. Innafor føremålet skal det førast opp tekniske anlegg som nettstasjon for straumtilførsel.
- 5.4.2. Nettstasjon skal ha ei god utforming og tilpassast omgjevnadane.
- 5.4.3. Alle kablar skal føres frem som jordkablar.

5.5. Avløpsanlegg (BAV)

- 5.5.1. Innafor føremålet kan det etablerast slamavskiljar. Slamavskiljar skal gravast ned og sikrast tilstrekkeleg tilkomst.

5.6. Renovasjonsanlegg (BRE)

- 5.6.1. Arealet skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar/søppelkonteinar og liknande.
- 5.6.2. Avfallshandtering skal følgje dei lover og forskrifter som til ein kvar tid gjeld.

5.7. Uteopphaldsareal (f_BUT)

- 5.7.1. Arealet skal nyttast til uteopphaldsareal for alle bustadane innanfor planområdet.

5.8. Leikeplass (f_BLK)

- 5.8.1. Arealet skal nyttast til leike- og uteopphaldsareal for alle bustadane innanfor planområdet. Det skal vera tilrettelagt for born i ulik alder.
- 5.8.2. Leikeplass skal opparbeidast med gode overgangar til omkringliggjande naturleg terreng, og plantast til med vegetasjon jf. 2.1.2.
- 5.8.3. Leikeplass skal sikrast gode soltilhøve og skjerming for vind, til dømes med vegetasjon.
- 5.8.4. Leikeplass skal sikrast med gjerde mot nærliggande veg.
- 5.8.5. Arealet skal ikkje vera brattare enn 1:3 og skal vera universelt utforma.
- 5.8.6. Leikeplass skal utstyrtast med minst to leikeapparat og ein benk.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

6.1. Køyreveg (SKV)

- 6.1.1. Gjelder tilkomstvegar i planområdet
- 6.1.2. F_SKV1-4 skal nyttast som tilkomstvegar til bustadane.
- 6.1.3. Vegen skal opparbeidast med breidde på minimum på 3,5 meter inkl. vegskulder, og ha asfaltdekke.
- 6.1.4. Mindre vesentlege justeringar av tilkomstvegen, for å sikre god vegframføring, kan etter avtale med Austevoll kommune godkjennast utan at det vert stilt krav om endring av reguleringsplan.

6.2. Fortau (SF)

- 6.2.1. Arealføremålet skal nyttast til felles fortau.
- 6.2.2. Fortau skal opparbeidast med ein bredde minimum på 1,5 meter, og ha asfaltdekke.

6.3. Gang-/sykkelveg (o_SGS)

- 6.3.1. Arealet skal nyttast til offentleg gang- og sykkelveg.

6.4. Anna veggrunn - grøntareal (SVG)

- 6.4.1. Innafor arealføremålet er det tillate med skjeringar, fyllingar, grøfter, støttemurar, lyktestolpar og anna infrastruktur.

6.5. Parkering (SPA)

- 6.5.1. Arealet skal nyttast som felles snuplass eller midlertidig parkering.

6.6. Avkøyrser

- 6.6.1. Plassering av avkøyrslar til bustadtomtene på plankartet er rettleiande. Ved justering av plassering må det dokumenterast at avkøyrslar ikkje kjem i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal tillat breidde på avkøyrser er 5 meter.
- 6.6.2. Avkøyrslar skal sikrast god overgang mot fortau, og det skal ikkje etablerast element som hindrar siktilhøve.

7. GRØNSTRUKTUR (PBL §12-5, nr.3)

7.1. Blå/grønnstruktur

- 7.1.1. Områda skal nyttast som naturlege infiltrasjonsområde der dei opne myrområda skal takast vare på.
- 7.1.2. Det kan etablerast naudsynt infrastruktur i bakken, til dømes avlaupsleidningar og kablar.

7.2. Friområde (GF)

- 7.2.1. Alle friområde er felles for planområdet.
- 7.2.2. I f_GF skal ein søkje å ta vare på eksisterande stadeigen vegetasjon og store tre, samt plante ny stadeigen vegetasjon.
- 7.2.3. Innafor arealføremålet kan det etablerast stiar, klopper og liknande.
- 7.2.4. Skjeringar og fyllingar er ikkje tillat innafor arealføremålet. Mindre vesentlege unntak kan godkjennast etter avtale med Austevoll kommune i den enkelte byggesak.

8. Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

8.1. Landbruksføremål (LL)

- 8.1.1. Føremålet gjeld landbruksføremål med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr. 6)

9.1. Friluftsområde (VFR)

- 9.1.1. Arealet er satt av til friluftsområde i sjø.

10. OMSYNSSONER (PBL § 12-6, 1. ledd)

10.1. Frisiktzone (140)

- 10.1.1. I frisiktsonen tillatast ikkje sikthindrende element som er meir enn 0,5 meter over køyrebanen.

10.2. Gul støysone (220)

- 10.2.1. Innafor omsynssona skal det ikkje gjerast nye tiltak.

10.3. Bandlegging etter andre lover (740)

Kaste- og låssettingsplass

- 10.3.1. I dette området, og området rundt, kan det drives fiskeriverksemd inklusiv fiske med lys.
- 10.3.2. Om slepekast eller steng er fortøydd på land eller oppankra på anna måte, skal ein ikkje drive fiske nærmare enn 100 meter eller ferdast nærmare enn 20 meter, jf. Havressurslova § 27, andre ledd.
- 10.3.3. Eigar av fisk i steng skal kontaktast ved sprengingsarbeid.