

INNHALDSLISTE

		side
0.00	Generelt om planen	2
1.00	Avgrensing av planen	3
2.00	Reguleringsformål	3
	Bygningane si plassering.	4
	Bygningane si utforming	4
	Bygningshøgde,	4
	Bygging på branntomt/fornyning.	5
	Offentleg trafikkområde	5
	Fellesområder	5
	Spesialområder	6
3.00	Fellesbestemmelser	6

**REGULERINGSPLAN
FOR SPISSØY
DEL AV GNR. 27 OG 29 KLEPPE OG BAKKE.**

0.0 GENERELT OM PLANEN

Planområdet, som omfatter om lag hele Spissøya, ligger innenfor gardene Bakke og Kleppe på Storekalsøy.

Aktuelt område inngår i dag i kommuneplanens arealdel.
Arealbruken for Spissøya er vist som område for fritidsbustad.

Austevoll kommune har etter søknad godkjent område regulert for fritidsbustader, naust- og båtplasser.
Jmfr. vedtak i Planutvalet 2.11.2004 fra sak 0116/04

Tilkomst til planområdet vert fra fylkesveg i område vert via 2 avkøyrslar fra Fv 153 Hundvåkøy - Storekalsøy.

Planen omfemner ialt 54 stk nye tomter for fritidsbustader, herav 38 tomter aust og sør for fylkesvegen samt 16 tomter vest og nordfor vegen.
Vidare 6 stk område for båt- og naustplasser og 3 stk område for næring.

Landarealet på Spissøya som er omfemna av planen utgjør ca 300 da.

Vassforsyning til område er planlagt fra offentleg vassforsyning.

Avlaupet frå bygningane er planlagt frå felles slamavskiljar, naudsynlege pumpekummer og sjøleidning med utslepp i straumførande sjø utanfor resipient med krav om biologisk reinsing.

Det vil før eventuell utbygging bli laga eigen vass- og avlaupsplan for dette planområde.

REGULERINGSFØRESEGNER

1.0 AVGRENSING AV PLANEN

Planengrensa føl i hovudsak sjøområdet rundt Spissøya, ca 20- 40 m fra strandlina.

Holmane like aust for Spissøya inngår ikkje i planområdet.

I Bakkasundet mellom Spissøy og Nautøy føl plangrensa midtlina i sundet.

2.00 REGULERINGSFORMÅL

Område regulerast til fylgjande formål:

- .01 Byggeområder :
 - Område for fritidsbustader
 - Område for naust m/ båtfeste
 - Område for båtserviceanlegg
- .02 Offentlige trafikkområde:
 - Offentleg veg
 - Anna trafikkareal
 - Trafikkområde i sjø.
- .03 Spesialområder:
 - Privat småbåtanlegg i sjø
 - Privat veg.
 - Friluftareal, nærareal.
 - Friområde i sjø og vassdrag.
 - Bevaringsområde kulturminne.
- .04 Fellesområde:
 - Felles veg, avkøyrslø
 - Miljøstasjon
 - Felles friareal,leik

.01 BYGGEOMRÅDER

Område for fritidsbustader

Desse områda omfatar frittliggjande fritidsbustader

Frittliggjande bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjer der eventuell underetasje skal inngå i etasjetalet. Utan underetasje gjeld oppføring av bygget berre i 1 etasje.

Parkering for frittliggjande fritidsbustader er føresett innanfor eigen grunn. eller på

felles parkeringsplasser.

BYA for frittliggjande fritidsbustader skal ikkje vera større enn 100 m².
Utnyttingsgrad for byggeområda (på planen gulfarga areal) varierer mellom 12 og 29 %, medrekna uthus, garasje el.
Eventuelt gjerde rundt bustadtomtane skal oppførast langs føremåls grensa mellom fritidsbustad og friluftsområdet.

Område for naust, båtfeste.

Innanfor regulert naustområder kan naust oppførast i samsvar med planen.

Kvart einskild nausteining skal ha eit bebygd areal ikkje større enn 40 m². Strandlinje for naust 6,5 – 7 m.

Tal på naust innan dei ulike naustområda er som fyljer:

N1: 8 stk naust N2: 9 stk naust, N3: 7 stk naust N4: 7 stk naust
N5: 7 stk naust, N6: 7 stk naust:

Båtfeste inngår i naustområda.

Arealet nyttast for fortøyning av båter samt til ombord og ilandstigning.

Område for båtserviceanlegg

Her kan oppførast bygningar i næringsamanheng for sjørelatert verksemd, m.a. slipp/båtoppdrag/mindre verksted, vinterlagring av mindre båter m.m.

Bygningane si plassering.

Bygningane skal i hovudsak plasserast som vist på planen.

Bygningsrådet kan i samband med søknad om byggeløyve godkjenne mindre retningsavvik i høve til planen.

Møneretning snudd 90 grader kan godkjennast på einskilde tomter.

Bygningane si utforming.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding

sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming.

Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap.

Alle bygningane langs strandlina skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 40 gr. og 45 gr.

Bygningshøgde

Nausta innanfor naustområde skal ha ei mønehøgde ikkje over 5 m rekna fra golv i 1. høgda.

Bygning innan næringsområde skal ha mønehøgde inntil 7,60 meter rekna frå golv i 1.høgda.

For frittliggjande fritidsbustader i ein etasje og to etasjer gjeld høgden som framgår i Plan og bygningslova.

Bygging på branntomt/fornyng.

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

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

.02 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

Offentleg veg

Gjeld eksisterende Fv 153 Hundvåkøy – Storekalsøy som ligg over område.

Generell byggegrense fra midtlina av offentleg veg er 20 m.

Fra offentleg veg er viste 2 stk avkjørsler inn i planområdet.

Frisiktssoner ved avkøyrslene er 10x 95 m. Byggegrenser ved avkjørsler (vegkyss) er diagonalt mellom punkt 40 m langs midtlina offentleg veg og 40 m inn i fellesvegen.

Frisiktssonene skal vera opparbeidde før det vert gjeve byggeløyve for hytter, naust eller båtserviceanlegg innan planområdet.

Anna trafikkareal

Gjeld vegskråninger , murer og skjæringer langs offentleg veg.

Avgrensing mellom veg/fortaukant og fyllingsfot/topp vegskjæring.

Trafikkområde i sjø

Gjeld sjøareal for allmenn tilkomst til regulert område og til andre sjø og landområde

.03 FELLESOMRÅDER

Fellesveg - avkøyrslle - veg - parkering.

Viste avkøyrslle, fellesveg , parkering gjeld for brukarane av byggeområda, offentlige trafikkområde og spesialområda innan planen.

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

Miljøstasjon

Gjeld oppstillingsplasser for bosscontainere 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 tilknyting , t.d. leikeapparat og liknande.

.04 SPESIALOMRÅDE

Privat småbåtanlegg

Gjeld deler av hamnen med plass for manøvrering, opplag, fortøying av småbåter langs brygger og flytebrygger.

Bygging av kaier, utlegging av flytebrygger, utfyllinger m.m. krever tillatelse fra Kystverket, jmf. havne- og farvannsloven § 18.2.

Privat veg

Gjeld privat veg, gangstier som tilkomst til einskilde byggjetomter innan planen.

Friluftsområde på land

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal og for tilkomst mellom busetnad, vegar, fellesvegar samt mellom naust, næring og båtfester ved sjøstrandlina.

Stier kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep. Naudsynleg terrenginngrep for opparbeiding av frisiktssoner i samband med vegavkjørsler tillatast.

Område nyttast for brukarar innan planområdet.

Friluftsområde i sjø/vassdrag.

Gjeld friområde i sjø, medrekna strandline holmar innanfor friluftsområdet. Friluftsområdet nyttast for brukarar innan planområdet.

Bevaringsområde kulturminne

Gjeld områder der det er påvist kulturminner av historisk verdi.

Tilkomstveg fører gjennom eit av bevaringsområda. Utover dette skal ikkje gjerast bygningsmessige eller anleggsmessige terrenginngrep.

Sjølve funnstadene er viste på plankartet.

I samsvar med kulturminnelova § 8,2. ledd skal utbyggjar, ved funn av automatisk freda kulturminne, straks varsle Hordaland Fylkeskommune og arbeida stansast til forvaltningsstyremakt har vurdert funnstaden.

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.

Skjæringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalende form og handsaming.

Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast.

Overskotsmasse fra gravearbeid, utsprenningar, nedrivningar

o.l. skal deponerast på godkjent fyllplass.

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

Storebø, den 12.09.2005.

Revidert 11.01.2006

Revidert 25.06.2006

Revidert 24.11.2006

Revidert 09.03.2007

Revidert 12.06.2007