

Austevoll kommune, Bakkasund.

Forslag til planbestemmelser for områdeplan Bakkasund

Jfr. Planbestemmelsene i Plan- og bygningsloven av 2009.

Deler av Gnr/bnr 27, 28, 29 og 30 i Austevoll kommune

Saknr.:

Datert/revidert: 03.05.10

§ 1. GENERELT

1.1 Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

Nr.1. Bebyggelse og anlegg:

Område for boligbebyggelse

Område for fritidsbebyggelse

Område for næring

Område for verneverdige naust med næringsformål

Område for gjenoppbygging av autentiske naust med næringsformål

Område for blandet formål, bolig og næring (gjelder "Kassefabrikken" og Bahus)

Nr.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gjelder Nautøy):

Område for veg

Område for parkering

Nr.3. Grønnstruktur

Område for turvei/ strandvei

Område for promenade

Område for friområde

Nr.5. LNFR-formål

Område for spredt boligbebyggelse

Område for naustbebyggelse

Område for LNFR-formål

Vern av kulturmiljø

Vern av kulturminne

Nr.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Sjø og vassdrag med strandsone

Havneområde i sjø

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utfyllende planer.

2.1.1 Situasjonsplaner.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for hvert enkelt delområder skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som viser hvordan den ubebygde del av tomten med tilstøtende fellesarealer skal utnyttes. Planen skal bl.a. vise:

- Terrengbehandling med høydeangivelse
- Parkeringsplasser og garasjeanlegg.
- Private, felles uteoppholdsarealer
- Utvendige trapper, gjerder, skjermvegger.
- Utforming av lekeareal / grøntområde.
- Søppelanordning
- Avkjørsler/nedkjørsler til parkering

Situasjonsplanen vedlegges en skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanen skal utarbeides i samarbeid med plan- og bygningsmyndighetene, i forkant av byggesøknaden. Illustrasjoner er retningsgivende for utformingen.

2.1.2 Rammeplan VA.

I planområdet kan tiltak som ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings-, overvann og spillvannsystemet, samt uttak for brannslukning.

2.2 Rekkefølge.

2.2.1 Tiltak innenfor planområdet.

Hvert enkelt tiltak kan bygges ut som separate tiltak etter at situasjonsplan for hvert enkelt delområde er godkjent.

Infrastruktur skal være fremført og tilknyttet til de enkelte delområder, før brukstillatelse gies.

Felles uteoppholdsarealer skal være tilnærmet ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.3 Terrengbehandling.

2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

2.3.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form.

2.3.3 Skjæring/fylling skal ikke være mer enn 1 meter høy.

2.3.3 Forstøtningsmurer skal ikke være mer enn 1 meter høy.

2.3.4 Synlig grunnmur skal ikke være mer enn 0,5 meter høy.

2.3.5 For bebyggelse langs strandlinjen tillates laveste gulvnivå på 2,5 meter over flomålet. (Av hensyn til bølgegang.)

2.4 Krav til utforming.

2.4.1 Bebyggelsen skal gies en estetisk god utforming i fjern- og nærvirkning.

2.5. Grønnstruktur.

2.5.1 Turveier, Promenader og Friområder skal være felles for hele planområdet.

2.6 Offentlig tilgjengelig strandsone.

2.6.1 All planlegging av bebyggelse skal legge til rette for offentlig tilgjengelighet i strandsonen. Offentlig tilgjengelighet rundt hele bebyggelsen dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.

2.7 Lekeområder

Lekeområdene skal være felles for hele planområdet.

2.8 Adkomstveger

Adkomstveger skal være felles for de eiendommer som har adkomst til disse.

2.9 Kaianlegg og flytebrygger.

Alle kaianlegg og flytebrygger skal søkes godkjent av Austevoll kommune.

§ 3 DELOMRÅDER

3.1 Delområde 1 og 17, Område for fritidsbebyggelse.

Tillatt utnyttelsesgrad, % -TU er lik eksisterende % -TU.

Det kan gies tillatelse til mindre tilbygg dersom formålet er å bringe eiendommen opp til dagens standard.

3.2 Delområde 2, Område for næringsbebyggelse.

På Gnr/bnr 27/27 tillates oppført 1 bygg med naustkarakter i 2 etasjer med maksimum 60m² grunnflate. Det tillates oppføring av kai i forbindelse med naustbebyggelse.

Det tillates tilbygg til eksisterende bebyggelse i 1 etasje. Tilbygg kan ha grunnflate = 50 % av eksisterende grunnflate. Det tillates oppføring av garasje/carport for en bil.

For resterende del av delområde 2 gjelder: I dette området kan oppføres 2 stk næringsbygg hvert med maksimum grunnflate 70 m² i 2 etasjer. Byggene skal ha naustkarakter og proporsjoner som samsvarer med den vestnorske byggeskikk. Alle bygninger langs strandlinjen skal ha saltak med takvinkel mellom 37 og 43 grader.

Hvert bygg skal fremstå som en individuell enhet. Det skal være passasjemulighet rundt hvert bygg. Det er tillatt med ett stk mønetak på hvert bygg.

I frontlinjen mot sjøen skal byggene være forskjøvet minimum 1 meter i forhold til hverandre.

Byggene skal ligge minimum 5 meter fra strandlinje ved flomål. Mellom strandlinje og byggene skal det være minimum 3 meter offentlig tilgjengelig areal, planert for gangtrafikk.

Det kan etableres kai, brygge/båtplasser i sjø i tilknytning til disse byggene.

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Parkering for næringsarealer skal skje på egen grunn eller på felles parkeringsplasser for disse næringsarealene.

3.3 Delområde 3, Område for bolig og næringsbebyggelse.

Det tillates tilbygg til eksisterende bebyggelse. Tilbygg kan ha grunnflate = 20% av eksisterende grunnflate. Tilbygg kan være like høyt som eksisterende bygg.

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

3.4 Delområde 4, Område for spredt boligbebyggelse.

Det tillates oppført eneboliger og 2-mannsboliger med maksimum 150 m² grunnflate. Ny bebyggelse skal ha en gjennomarbeidet og god detaljering med vekt på tradisjonelle byggematerialer for området. Ny bebyggelse skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Ny bebyggelse skal ha maksimum 5 meter gesimshøyde.

Bygningenes plassering, utforming, høyde og møneretning skal harmonisere med omgivelsene og fastsettes nærmere ved søknad om tiltak og godkjennes av kommunen. Fellesbestemmelsenes § 2.3 vedr. landskapstilpasning skal illustreres i forbindelse med søknad om tiltak.

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA på egen eiendom.

Ny bebyggelse øst for byggegrensen tillates ikke.

3.5 Gjelder delområde 5 og 14, Område for næringsbebyggelse.

I disse områdene kan det oppføres bygg med naustkarakter og proporsjoner som samsvarer med den vestnorske byggeskikk. Alle bygninger langs strandlinjen skal ha saltak med takvinkel mellom 37 og 43 grader. Høyde og form skal variere fra bygg til bygg for å gi et harmonisk uttrykk og for å unngå monotoni. Innenfor hvert delområde skal:

30 % av byggene ha en maksimum grunnflate på 50 m² med maksimum 5 meter gesimshøyde.

30 % av byggene skal ha en maksimum grunnflate på 90 m² med 9 meter mønehøyde.

40 % av byggene skal ha en maksimum grunnflate på 70 m² med maksimum 7 meter mønehøyde.

Hvert bygg skal fremstå som en individuell enhet. Det skal være passasjemulighet rundt hvert bygg. Det er tillatt med ett stk mønetak på hvert bygg.

I frontlinjen mot sjøen skal byggene være forskjøvet minimum 1 meter i forhold til hverandre.

Mellom hvert 3. bygg skal det være en allmenning, en åpen plass med offentlig tilgjengelighet som skal være minimum 3 meter bred og som skal grense til sjø.

Byggene skal ligge minimum 5 meter fra strandlinje ved flomål. Mellom strandlinje og byggene skal det være minimum 3 meter offentlig tilgjengelig areal, planert for gangtrafikk.

Det kan etableres kai, brygge/båtplasser i sjø i tilknytning til disse byggene.

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Parkering for næringsarealer skal skje på egen grunn eller på felles parkeringsplasser for disse næringsarealene.

3.6 Gjelder delområde 6. Område for vernet kulturmiljø. Verneverdige naust med næringsformål.

Tillatt utnyttelsesgrad, % -TU er lik eksisterende % -TU.

Næringsformål kan ikke være utleie av bolig.

Det helhetlige uttrykket på bebyggelsens eksteriørmessige karakter kan ikke endres.

3.7 Gjelder delområde 8. Område for næringsformål.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Ny bebyggelse tillates ikke.

3.8 Gjelder delområde 9. Område for bolig og næring.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. I tillegg tillates oppført boligbygg med maksimum 150 m² grunnflate i 4 etasjer. Maksimum mønehøyde skal være 12 meter. Det tillates oppført tilbygg til eksisterende boligbebyggelse i nordre del av delområdet med samme BRA og byggehøyde som nåværende bygg.

3.9 Gjelder delområde 10. Område for næring.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

3.10 Gjelder delområde 15. Område for næring. Verneverdig naustbebyggelse med næringsformål.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Ny bebyggelse tillates ikke.

3.11 Gjelder delområde 18.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. For ny bebyggelse gjelder: I disse områdene kan det oppføres bygg med naustkarakter og proporsjoner som samsvarer med den vestnorske byggeskikk. Alle bygninger langs strandlinjen skal ha saltak med takvinkel mellom 37 og 43 grader. Høyde og form skal variere fra bygg til bygg for å gi et harmonisk uttrykk og for å unngå monotoni. Innenfor hvert delområde skal:

30 % av byggene ha en maksimum grunnflate på 50 m² med maksimum 5 meter gesimshøyde.

30 % av byggene skal ha en maksimum grunnflate på 90 m² med 9 meter mønehøyde.

40 % av byggene skal ha en maksimum grunnflate på 70 m² med maksimum 7 meter mønehøyde.

Hvert bygg skal fremstå som en individuell enhet. Det skal være passasjemulighet rundt hvert bygg. Det er tillatt med ett stk mønetak på hvert bygg.

I frontlinjen mot sjøen skal byggene være forskjøvet minimum 1 meter i forhold til hverandre.

Mellom hvert 3. bygg skal det være en allmenning, en åpen plass med offentlig tilgjengelighet som skal være minimum 3 meter bred og som skal grense til sjø.

Byggene skal ligge minimum 5 meter fra strandlinje ved flomål. Mellom strandlinje og byggene skal det være minimum 3 meter offentlig tilgjengelig areal, planert for gangtrafikk.

Det kan etableres kai i delområde 18. Det kan ikke etableres flytebrygger i delområde 18. (Grunnet allerede smal passasje for båter.)

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Parkering for næringsarealer skal skje på egen grunn eller på felles parkeringsplasser for disse næringsarealene.

3.12 Gjelder delområder 19, 21 og 23.

Gjeldende reguleringsplaner opprettholdes.

3.13 Gjelder delområde 20. Spredt boligbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

3.14 Gjelder delområde 24. Område for næringsbygg.

Det tillates oppført 2 stk næringsbygg med maksimal bebygget grunnflate 130 m². Hvert bygg kan ikke være mer enn 80 m² grunnflate. 1 bygg tillates oppført med 9 meter mønehøyde. 1 bygg tillates oppført med 6 meter mønehøyde. Byggene skal ha naustkarakter og proporsjoner som samsvarer med den vestnorske byggeskikk. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 37 og 43 grader. Høyde og form skal variere fra bygg til bygg for å gi et harmonisk uttrykk og for å unngå monotoni.

Høydedrag mot sør kan ikke bebygges. Byggegrense mot fylkesvei skal være 15 meter i henhold til vegloven.

3.15 Gjelder delområde 12. Område for næringsbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

I tillegg tillates oppført 1 stk bygg med samme karakter som eksisterende , maksimum 2 etasjer. Maksimum grunnflate 100 m².

3.16 Gjelder delområde 22. LNFR – område med verneverdig naust med næringsformål. Tillatt utnyttelsesgrad, % -TU er lik eksisterende % -TU.

Næringsformål kan ikke være utleie av bolig. Det helhetlige uttrykket på bebyggelsens eksteriørmessige karakter kan ikke endres.

Eksisterende steinkaier opprettholdes.

3.17 Gjelder delområde 13. LNFR – område med verneverdig naust med næringsformål. Gjenoppbygging av autentiske naust med næringsformål.

Bebyggelse utover angitt formål tillates ikke.

Næringsformål kan ikke være utleie av bolig.

Det helhetlige uttrykket på eksisterende bebyggelses eksteriørmessige karakter kan ikke endres.

Gjenoppbygging av autentisk bebyggelse skal være identisk med opprinnelig bebyggelse. Det vises til fotografi som vedlagt planbeskrivelse. Eksisterende steinkaier opprettholdes.

3.18 Gjelder delområde 28. Område for næringsbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

I tillegg tillates oppført 1 stk bygg med naustkarakter og proporsjoner som samsvarer med den vestnorske byggeskikk. Bygget skal ha saltak med takvinkel mellom 37 og 43 grader. Maksimum grunnflate 90 m². Maksimum 9 meter mønehøyde.

Eksisterende kai tillates oppgradert og utvidet sørover til 5 meter fra plangrense fylkesvei.

3.19 Delområde 26, Område for boligbebyggelse.

Byggenes grunnflater, byggehøyder og generell utforming fremgår av vedlagte illustrasjon til planbeskrivelsen for delområde 26.

3.3 Plassering av bebyggelsen

3.3.1 Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

3.3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt gjelder Pbl § 70.2. Bygg med grunnflate på inntil 50 m² kan dog plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og nabogrense.

3.3.3 Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

3.3.4 Fellesbestemmelsenes § 2.3 vedr. landskapstilpassning skal også illustreres i forbindelse med søknad om tiltak.

3.3.4 Parkeringsanlegg under bakkeplan kan ligge utenfor byggegrensen.

3.4 Krav til utforming.

3.4.1 Bebyggelsen skal gies en estetisk god utforming i fjern- og nærvirkning.

3.4.2 Bebyggelsen skal gies et moderne formspråk som gjenspeiler tidsaktuell arkitektur.

3.4.3 Bebyggelsen skal ha pulttak med 30 graders vinkel. 30% av hvert tiltak kan ha flatt tak.

3.4.4 Bebyggelsen skal oppføres i trekonstruksjoner med trekledning og naturstensforblending.

3.5 Parkering.

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

3.6 Avkjørsler.

3.6.2. Avkjørsler fra Fylkesveien til planområdet er angitt på plankartet.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides byggeplan for vei med siktlinjer i henhold til forskrift som skal godkjennes av kommunen.

3.7 Fellesarealer.

Det skal være min. 1 stk. lekeplass innenfor delområde 26 som skal ha:

- Hensiktsmessig utformet og godt tilgjengelig fra boligene

- Ha gode lokalklimatiske forhold, herunder solrik beliggenhet på min 50 % av arealet.
- Ha et støynivå som ikke overstiger 55 dBa.
- Være skjermet fra forurensning.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i lekeplassarealet.
- Arealet skal ligge i tilknytning til friområde ved høydedrag på Nautøy.

3.8 Uteoppholdsareal.

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for gode uteoppholdsareal på bakkeplan på min. 25 m² pr. 100 m² BRA bolig.

3.9 Automatisk fredete kulturminner.

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner, som kan fremstå som kulturminner, oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal dette arbeidet stanses omgående og Austevoll kommune underrettes, jmfør Lov om kulturminner § 8 2. ledd.

3.10 Kjøreveg.

Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med kommunen. I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en byggeplan for vei som skal godkjennes av kommunen.

3.11 Parkering

Det skal opparbeides en felles gjesteparkering for delområde 26.

Bergen den 03.05.10