

Austevoll Kommune, Bakkasund.
Forslag til planbestemmelser for områdeplan Bakkasund
Jfr. Plan- og bygningslovens (pbl) § 26

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

Saknr.:

Datert/revidert: 29.04.10/22.11.11

§ 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)

Naustbebyggelse

Sentrumsformål Forretning

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

Område for veg

Område for parkering

Nr.3. Grønnstruktur

Område for turvei/ strandvei

Område for offentlig areal

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

Nr.7. Hensynssoner

Område for hensynssone d - automatisk fredet kulturminne H 730

Område for hensynssone c – vern av kulturminne H 570_1

(Område for hensynssone c – vern av kulturminne H 570_2) (ligger i statens vegvesen sin reguleringsplan)

§ 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.
- Sjøpplanordning
- 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 gies.

Infrastruktur skal være og tilknyttet de enkelte delområder før det gies brukstillatelse for tiltakene.

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. Dette skal illustreres i forbindelse med søknad om tiltak.
- 2.4.2 For alle områder innenfor planen, utenom område 26, gjelder følgende: Altaner er ikke tillatt. Det kan kun bygges en ark pr. bygg.

2.5. Grønnstruktur.

- 2.5.1 Turveier og Friområder skal være felles for hele planområdet. Det kan ikke settes i gang tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel eller bruk av området.

2.6 Offentlig tilgjengelig strandsone.

Det kan ikke settes i gang tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel eller bruk av området.

- 2.6.1 All planlegging av bebyggelse skal legge til rette for offentlig tilgjengelighet i strandsonen. Offentlig tilgjengelighet for områdets strandsone 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, flytebrygger, kabler og ledninger i sjø skal søkes godkjent av Austevoll kommune.

2.10 Næringsformål. Verneverdige naust med næringsformål. Gjenoppbygging av autentiske naust med næringsformål.

Følgende næringsformål er tillatt: Kontor for mindre bedrifter
 Verksted / industri for mindre bedrifter
 Servering
 Kurs / konferanse
 Pensjonat / overnatting / utleie

Overnatting / utleie er ikke tillatt i 1.etasje. 1.etasje skal inneholde næring som inviterer til bruk av strandsonen som offentlig areal.

2.10.1 Støy og forurensing.

I næringsområder tillates ikke etablert bedrifter, som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder. I tilfelle slik industri tillates oppført innenfor reguleringsområdet, må det tas kontakt med vedkommende fagmyndighet for fastleggelse av rammene for industrivirksomheten. Disse rammene fastsettes av forurensningsmyndighetene med en utslippstillatelse eller ved forskrifter, jf. forurensingsloven.

2.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Ved større og varige tiltak som mudring og fyllinger skal disse tiltakene legges frem for Bergens Sjøfartsmuseum for vurdering.

2.12 LNFR-formål.

Ved tiltak skal det tas hensyn til vannmagasin og fortøyningsbolter slik at disse ikke blir skadet eller ødelagt.

2.13 Avkjørsler.

Avkjørsler skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan for fv 156 og 153 før det gies brukstillatelse til nye tiltak.

2.14 Byggegrense til veg.

Det er lagt inn byggegrense 50 meter fra vegmidte på begge sider av fv 153 og fv156.

§ 3

DELOMRÅDER

3.1 Delområde 1 og 17, Område for fritidsbebyggelse, LNF – område. Eksisterende naust.

Tillatt utnyttelsesgrad, % -BRA er lik eksisterende % -BRA. Det kan gies tillatelse til mindre tilbygg i område for fritidsbebyggelse, med maksimum BRA 20m² og maksimum mønehøyde 5,5 meter, dersom formålet er å bringe bebyggelsen opp til dagens standard. Eventuelle tilbygg i område 1 må ikke bygges nærmere sjøen enn eksisterende fritidsbolig.

For eksisterende naust gjelder: Størrelse og utforming av naustbebyggelse skal være lik dagens. Naust skal kun brukes som uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

3.2 Delområde 2, LNF-område, Eksisterende næringsbebyggelse. Offentlig areal.

Delområde 2 skal være LNF- område med eksisterende næringsbygg. Bebyggelsen tillates fortsatt brukt som utleie av fritidsboliger – for område 2 gjelder at også 1.etasje kan benyttes som utleie av fritidsbolig.

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

Det kan gies tillatelse til mindre tilbygg på eksisterende næringsbebyggelse, med maksimum BRA 20m² og maksimum mønehøyde 5,5 meter, dersom formålet er å bringe bebyggelsen opp til dagens standard. Eventuelle tilbygg i område 2 må ikke bygges nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.

Mellom strandlinje og bebyggelse skal det være et minimum 3 meter bredt belte, dette området er vist som offentlig formål på plankartet.

3.3 Delområde 3, Område for bolig og næringsbebyggelse.

Område for småbåthavn. Offentlig areal.

Eksisterende bebyggelse har til sammen 980m² grunnflate. Mønehøyde på eksisterende bebyggelse er 8 meter. Det tillates tilbygg til eksisterende bebyggelse. Tilbygg kan ha grunnflate = 20% av eksisterende grunnflate. Tilbygg kan være like høyt som eksisterende bygg.

Bebyggelsen kan endres for å etterkomme estetiske retningslinjer, men den kan ikke økes i BRA/volum utover ovenstående.

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

Det kan etableres kaianlegg og småbåthavn på området. Molo kan forlenges med 5 meter til maksimum 29 meter lengde.

Mellom strandlinje og bebyggelse skal det være et minimum 3 meter bredt belte, dette området er vist som offentlig formål på plankartet.

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.

Ny bebyggelse øst for byggegrensen (mot strandlinjen) tillates ikke.

3.5 Gjelder delområde 5. Område for eksisterende næringsbebyggelse, LNF – område. Offentlig areal. Eksisterende naust.

Delområde 5 skal være LNF– område med eksisterende næringsbygg. Bebyggelsen tillates fortsatt brukt som utleie av fritidsboliger – for område 2 gjelder at også 1.etasje kan benyttes som utleie av fritidsbolig.

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

Langs strandlinje skal det være et minimum 3 meter bredt belte, dette området er vist som offentlig formål på plankartet.

For eksisterende naust gjelder: Størrelse og utforming av naustbebyggelse skal være lik dagens. Naust skal kun brukes som uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

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

Tillatt utnyttelsesgrad, % BRA = eksisterende % BRA. Det helhetlige uttrykket på bebyggelsens eksteriørmessige karakter kan ikke endres. Altaner tillates ikke.

For eksisterende naust gjelder: Størrelse og utforming av naustbebyggelse skal være lik dagens. Naust skal kun brukes som uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

3.7 Gjelder delområde 8. Område for næringsformål.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Ny bebyggelse tillates ikke.

Eksisterende byggelsen tillates fortsatt brukt som utleie av fritidsboliger – for delområde 8 gjelder at også 1.etasje av eksisterende bebyggelse kan benyttes som utleie av fritidsbolig.

3.8 Gjelder delområde 9. Område for bolig og næring.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. I tillegg tillates oppført bolig og næringsbygg med maksimum 80 m² grunnflate i 2 etasjer + en inntrukket toppetasje. Tiltakets plassering skal være i henhold til plassering vist på plankart. Maksimum mønehøyde skal være 9 meter. Maksimum antall nye leilighetsenheter skal være 2. Byggets grunnplan skal inneholde næring som inviterer til bruk av strandsonen som offentlig areal.

Det skal utarbeides en plan for brannsikring mellom ny og eksisterende bebyggelse som skal godkjennes av Austevoll kommune før det gies tillatelse til tiltak.

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr 100m² BRA for det nye tiltaket. Det skal i tillegg opprettholdes antall parkeringsplasser for offentligheten som eksisterende, og det skal avsettes parkeringsplasser for eksisterende boligheter i eksisterende bebyggelse på område 9.

Før det gies tillatelse til tiltak skal en felles vei og parkerings-plan for område 9 og 10 godkjennes av Austevoll kommune. Parkeringsplanen skal ha et overordnet grep til beste for område 9 og 10 som sentrumsområde i utvikling. Planen skal hensynta behov vedr. turistbusser og godsbiler.

3.9 Gjelder delområde 10. Område for boligformål, område for næringsformål. Sentrumsområde, butikk.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

Det åpnes for endring av fasader, mindre tilbygg, altaner og arker. Før det gies tillatelse til tiltak skal det utarbeides en skisse som viser tiltaket i et helhetlig perspektiv.

Før det gies tillatelse til tiltak skal en felles vei og parkerings-plan for område 9 og 10 godkjennes av Austevoll kommune. Parkeringsplanen skal ha et overordnet grep til beste for område 9 og 10 som sentrumsområde i utvikling. Planen skal hensynta behov vedr. turistbusser og godsbiler.

3.10 Gjelder delområde 14 og 15. LNF-område. Verneverdig naustbebyggelse med næringsformål. Eksisterende og ny næringsbebyggelse. Offentlig areal.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

Eksisterende byggelse tillates fortsatt brukt som utleie av fritidsboliger – for delområde 15 gjelder at også 1.etasje av eksisterende bebyggelse kan benyttes som utleie av fritidsbolig.

For delområde 14 gjelder: Mellom strandlinje og bebyggelse skal det være et minimum 3 meter bredt offentlig belte, dette området er vist som offentlig formål på plankartet.

3.11 Gjelder delområde 18, Område for eksisterende og ny næringsbebyggelse, LNF – område. Offentlig areal. Eksisterende naust.

Eksisterende næringsbebyggelse opprettholdes.

Eksisterende næringsbebyggelse tillates fortsatt brukt som utleie av fritidsboliger – for delområde 18 gjelder at også 1.etasje av eksisterende bebyggelse kan benyttes som utleie av fritidsbolig.

I disse områdene kan det oppføres bygg med naustkarakter og proporsjoner som samsvarer med den vestnorske byggeskikk. Byggene skal ha plassering og størrelse som vist i plankartet. Alle bygninger langs strandlinjen skal ha saltak med takvinkel mellom 40 og 45 grader.

Innenfor delområdet kan det bygges som vist i plankart:

2 stk næringsbygg med naustkarakter med maksimum grunnflate på 70 m² og maksimum 7,5 meter mønehøyde.

'Det er tillatt med ett stk mønetak på hvert bygg.

Mellom bebyggelsen skal det være allmenninger, vist som LNF – område, dette skal være åpne plasser med offentlig tilgjengelighet. Almenningene skal ikke bebygges eller på annen måte skal det ikke forhindres fri ferdsel for allmennheten.

Altaner tillates ikke.

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

For eksisterende naust gjelder: Størrelse og utforming av naustbebyggelse skal være lik dagens. Naust skal kun brukes som uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

3.12 Gjelder områder markert med tallene 19, 21 og 23.

Gjeldende reguleringsplaner opprettholdes.

3.13 Gjelder delområde 20.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

3.14 Gjelder delområde 24 og 25A, 25B, 25C, 25D, 25E. LNF-område. Eksisterende naust.

For eksisterende naust gjelder: Størrelse og utforming av naustbebyggelse skal være lik dagens. Naust skal kun brukes som uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

Det kan ikke settes i gang tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel eller bruk av området.

3.15 Gjelder delområde 12. Område for næringsbebyggelse, LNFR-område.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. I tillegg tillates oppført 1 stk bygg i område for næringsbebyggelse med maksimum 2 etasjer, maksimum tillatt gesimshøyde 6 meter, maksimum tillatt grunnflate er 100 m².

Eksisterende byggelsen tillates fortsatt brukt som utleie av fritidsboliger – for delområde 12 gjelder at også 1.etasje av eksisterende bebyggelse kan benyttes som utleie av fritidsbolig.

3.16 Gjelder delområde 22. LNFR- område/ verneverdig naust med næringsformål.

Tillat utnyttelsesgrad % BRA = eksisterende % BRA.

Det helhetlige arkitektoniske uttrykket på bebyggelsens eksteriør kan ikke endres.

Altaner er ikke tillatt.

Eksisterende steinkaier opprettholdes.

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

Bebyggelse utover angitt formål tillates ikke.

Det helhetlige arkitektoniske uttrykket på bebyggelsens eksteriør kan ikke endres.

Kode 1110:**Gjenoppbygging av autentisk bebyggelse skal være identisk med opprinnelig bebyggelse.**

For denne bebyggelsen gjelder følgende:

Bygg A: Bygget skal plasseres som vist i plankart. Bygget skal ha et fotavtrykk som er 7 meter x 11 meter. Gesimshøyde skal være 3 meter. Mønehøyde skal være 5,5 meter.

For videre utforming vises det til fotografi som vedlagt planbeskrivelse.

Bygg B: Bygget skal plasseres som vist i plankart. Bygget skal ha et fotavtrykk som er 9 meter x 17 meter. Gesimshøyde skal være 5,5 meter. Mønehøyde skal være 8 meter.

For videre utforming vises det til fotografi som vedlagt planbeskrivelse.

Bygg C: Bygget skal plasseres som vist i plankart. Bygget skal ha et fotavtrykk som er 7 meter x 22 meter. Gesimshøyde skal være 5,5 meter. Mønehøyde skal være 7,5 meter.

For videre utforming vises det til fotografi som vedlagt planbeskrivelse.

Altaner tillates ikke.

3.18 Gjelder delområde 28. Område for næringsbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes.

Det 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 tillatt grunnflate er 90 m². Maksimum tillatt mønehøyde er 9 meter.

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

Ved oppgradering og utvidelse av kai skal en ta vare på eldre kai knyttet til vannmagasin på en måte som sikrer opplevelsesverdien av kulturminnet.

3.19 Delområde 26, Område for boligbebyggelse, område for hensynssoner.

3.19.1 For hver tomt tillates følgende:

3.19.2 Konsentrert småhusbebyggelse.

T01:

Antall enheter 4
Tomt : 786,2m²
% BRA: 89
Gesimshøyde: 6m

T02:

Antall enheter 4
Tomt : 1037m²
% BRA: 62
Gesimshøyde: 6m

T03:

Antall enheter 4
Tomt : 1169,6m²
% BRA: 60
Gesimshøyde: 6m

T04:

Antall enheter 4
Tomt : 1189,6m²
% BRA: 60
Gesimshøyde: 6m

T08:

Antall enheter 4
Tomt : 885,5m²
% BRA: 80
Gesimshøyde: 6m

T16:

Antall enheter 4
Tomt : 966,2m²
% BRA: 72
Gesimshøyde: 6m

T18:

Antall enheter 4
Tomt : 1191,7m²
% BRA: 60
Gesimshøyde: 6m

T20:

Antall enheter 4
Tomt : 865,9m²
% BRA: 80
Gesimshøyde: 6m

T22:
Antall enheter 6
Tomt : 1973,7m²
% BRA: 42
Gesimshøyde: 9m

3.19.3 Småhusbebyggelse

T06:
Antall enheter 2
Tomt : 1359m²
% BRA: 34
Gesimshøyde: 6m

T09:
Antall enheter 2
Tomt : 826,2m²
% BRA: 56
Gesimshøyde: 6m

T11:
Antall enheter 2
Tomt : 1212,8m²
% BRA: 39
Gesimshøyde: 6m

T12:
Antall enheter 2
Tomt : 878,5m²
% BRA: 53
Gesimshøyde: 6m

T13:
Antall enheter 2
Tomt : 800m²
% BRA: 60
Gesimshøyde: 6m

T 14:
Antall enheter 2
Tomt : 765,2m²
% BRA: 62
Gesimshøyde: 6m

T15:
Antall enheter 2
Tomt : 886,9m²
% BRA: 53
Gesimshøyde: 6m

T05:
 Antall enheter 1
 Tomt : 638,5m²
 % BRA: 54
 Gesimshøyde: 6m

T07:
 Antall enheter 1
 Tomt : 1359m²
 % BRA: 33
 Gesimshøyde: 6m

T10:
 Antall enheter 1
 Tomt : 813,1m²
 % BRA: 43
 Gesimshøyde: 6m

T17:
 Antall enheter 1
 BRA: 350 m²
 Tomt : 594,5m²
 % BRA: 60
 Gesimshøyde: 6m

T19:
 Antall enheter 1
 Tomt : 1390m²
 % BRA: 28
 Gesimshøyde: 6m

T21:
 Antall enheter 1
 Tomt : 953,3m²
 % BRA: 38
 Gesimshøyde: 6m

3.19.4 Totalt 58 enheter

3.19.5 Plassering av bebyggelsen

3.19.5.1 Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

3.19.5.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt gjelder Pbl § 70.2. Garasjebygg med grunnflate på inntil 22 m² pr enhet i småhusbebyggelse eller i konsentrert småhusbebyggelse kan dog plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og nabogrense.

Det presiseres at unntaket fra byggegrensen ikke gjelder for byggegrense mot fv 156 og fv 153, da denne er absolutt.

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

- 3.19.5.4 Småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal bygges slik at den ikke gir silhuettvirkning i landskapet. Det skal legges frem snitt gjennom bygg med landskapsprofiler for å vise landskapstilpasning.
- 3.19.5.5 Fellesbestemmelsenes § 2.3 vedr. landskapstilpasning skal illustreres i forbindelse med søknad om tiltak.
- 3.19.5.6 Parkeringsanlegg under bakkeplan kan ligge utenfor byggegrensen. Det presiseres at unntaket fra byggegrensen ikke gjelder for byggegrense mot fv 156 og fv 153, da denne er absolutt.

3.19.6 Krav til utforming.

- 3.19.6.1 Bebyggelsen skal gies en estetisk god utforming i fjern- og nærvirkning.
- 3.19.6.2 Bebyggelsen skal gies et moderne formspråk som gjenspeiler tidsaktuell arkitektur.
- 3.19.6.3 Bebyggelsen skal ha pulttak med 30 graders vinkel. 30% av hvert tiltak kan ha flatt tak.
- 3.19.6.4 Bebyggelsen skal oppføres i trekonstruksjoner med trekledning og naturstensforblending.

3.19.7 Parkering.

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

3.19.8 Avkjørsler.

- 3.19.8.1 Avkjørsler skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan for fv 153 før det gies brukstillatelse til nye tiltak.

3.19.9 Fellesarealer.

Det skal være min. 2 stk. lekeplasser 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.
- Deler av arealet skal ligge i tilknytning til friområde ved høydedrag på Nautøy.
- Deler av arealet skal ligge i tilknytning til strandsonen.
- Deler av arealet skal være naturtomt.

Arealene skal til sammen ha en størrelse på minimum 50 m² pr. enhet småhusbebyggelse og 50 m² pr. enhet konsentrert småhusbebyggelse.

Rekkefølgekrav.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt innen det gies brukstillatelse for boliger i delområde 26.

3.19.10 Uteoppholdsareal.

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

3.19.11 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, jamfør Lov om kulturminner § 8 2. ledd.

3.19.12 Kjøreveg.

Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med kommunen.

3.19.13 Parkering

Det skal opparbeides en felles gjesteparkering for delområde 26.

3.19.14 Spesialområde frisiktsone.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiplanet på tilgrensende veger. Frisiktsonen skal dokumenteres og godkjennes ved søknad om tiltak.

3.19.15 Hensynssoner. Område for hensynssoner.

Område for hensynssone d - automatisk fredet kulturminne H 730

Automatisk fredet kulturminne (hensynssone H730) er båndlagt etter kulturminneloven. Her er det ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på annen måte skjemme det automatisk fredete kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

Område for hensynssone c – vern av kulturminne H 570_1

Vern av kulturminne - H570_1 Hensynssonen omfatter bufferareal for automatisk fredet kulturminne i H730. Her er det ikke tillat med tiltak og inngrep som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på annen måte skjemme det automatisk fredete kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

Bergen den 22.11.11