

## REGULERINGSFØRESEGNER TIL:

### Reguleringsplan for del av Djupevågen 5397 Bekkjarvik i Austevoll kommune.

Reguleringsplan erstattar heilt eller delvis følgjande reguleringsplanar:

- Området er ikkje regulert, og planen tek over for kommuneplanen som er gjeldande.
- Planen omfattar berre eksisterande bygg og tiltak inne i planområdet.

## FORSLAGSSTILLAR: Aarland bygg&eiendomsutvikling as 5398 Stolmen Kart utarbeida av Geoplan

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Spørsmål om oppstart regulering handsama av det faste utvalet for plansaker i Austevoll kommune	116/10	29.11.2010	I.k.aa
Kunngjering oppstart regulering i avisa Marsteinen		07.04.2011	I.k.aa
1.gongshandsama i det faste utvalet for plansaker		29.08.2011	I.k.aa
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet ..... -.....			
2.gongshandsama i det faste utvalet for plansaker			
<b>Vedtak i Austevoll kommunestyre</b>			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign:.....			

Framlegg til regulering er utarbeidd av Aarland bygg& eiendomsutvikling as og Geoplan AS

**PLANFRAMLEGG - 19.12.2011**

## **0.**

### **Generelt**

#### **0.1 Plandokument**

Reguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart datert 28.10.2011, r.o.s analys datert 28.10.2011, avløpsplan, og planomtale datert 28.11.2011. Føresegnene gjeld innafør ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

#### **0.2 Føremål med planen**

Føremål med reguleringsplanen er å leggje areala til rette for å kunne utvide og utvikle reiselivssatsinga i Djupvågen som har vore utvikla og dreven dei siste ti åra. Det er eit mål å utvikle Djupevågen på ein heilskapleg måte, og å rydde opp i ukklarheiter som har oppstått gjennom ulike tiltak gjennom tida.

Det er på sikt intensjonen at denne planen skal verte ein del av den totale planleggjinga av Djupevågen, Salthella og Rabben.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Kvart av bygga sine omfang og bruksområder er omtala i føresegnene som byggjeområder. Området vert regulert til følgjande formål:

#### **FORMÅL jf.§12-5**

##### **BYGNINGAR OG ANLEGG**

1170 Næringsbygg for utleige i fritids og turisformål

##### **SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

2011 Køyreveg - offentleg vøg, privat avkøyring

2041 Kai

##### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

6230 Småbåthamn

## **1. Fellesføresegner**

### **1.1 Målereglar**

Alle bygg i planområdet er regulert med angjevne høgder og storleik.

### **1.2 Regulert byggjegrense (SOSI- kode 1212)**

Bygg skal kunne oppførast i eigedomsgrensa, men på ein slik måte at takdrypp fell på eigedomen det står på.

Den som byggjer nærare enn 4 meter frå nabogrense skal påleggjast brannkrava som slik bygging utløyser.

Der byggegrense ikkje er vist på plankartet ligg den i eigedomsgrensa eller føremålsgrensa.

- Byggegrense mot veg gjeld for den del av bygning som er over vegnivå. Under vegnivå er det høve til å byggje kjellar på tomta.
- Tiltak over kt. + 2,3 moh er ikkje tillate på tomta utafor byggegrense mot sjø.

### **1.3 Regulert avkøyring (SOSI- kode 1242)**

Eksisterande avkøyringar skal fungere som felles avkjørsel i planområdet.

Avkøyringa til offentleg vei lik dagens

### **1.4 Parkering (SOSI.kode 2080)**

Krav om parkering for byggjeområda kan løysast i på eigen eigedom slik som kartet syner, i eller utanfor planområdet. Det er følgjande krav til parkeringsdekning.

- Småbåthamn            0,33 plass pr. båtplass
- Kombinerte bygg       1,5 pr. eining

### **1.5 Tiltak i sjø**

Planen sine tiltak rører ikkje sjøbotnen ved sjøareala rundt.

### **1.6 Flaum**

Det må ikkje byggjast rom for varig opphald under kt. + 2,3 moh. Med mindre slike tiltak har dokumenterte sikkerhetstiltak mot flaum.

### **1.7 Estetikk og struktur**

Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve til omgjevnadene.

### **1.8 Vatn- og avlaup**

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bustader skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn godkjend av kommunen. Avlaupet i sjøen skal gå i farleia utanfor småbåthamna. Det skal synast i avløpsplanen og skal leggjast ved som eit eige godkjent dokument i reguleringsplanen før tillatels til tiltak kan gjeve.

Alle resipentar i planområdet skal syte for reining av eigne utslepp på ein slik måte at myndighetskravkrava til ei kvar tid vert følgde.

## **2. Formål jf.§12-5**

### **2.1 BYGNINGAR OG ANLEGG**

I søknad om tiltak for bustad skal henteplass for buss vere anvist eller omtala.

#### **2.1.1 Byggjeområde B9 og B10 (SOSI-kode 1170)**

Eksisterande næringsbygg kan stå. Eksisterande avkjørsle skal nyttast.

Ved hovudombygging og nye tiltak gjeld følgjande:

- Det er tillate med ei utbygging på inntil tilsvarande i dag.
- Mønehøgd inntil kote 10,5m. Gesimshøgd 7m.
- Byggjegrensa er lik eksisterande takflater.
- Det skal vere fri passasje mellom B9/B10 og B11.

#### **2.1.2 Byggjeområde B11 (SOSI- kode 1170)**

I området B11 kan det setjast opp naust/badehus/egnebu i tilknytning til eksisterande næringsbygg (B9). Bygget kan brukast til badehus, til lagring av reiskapar, behandling av fisk og annan næringsverksemd. Bygget skal ha saltak med gavlen vendt mot sjøen. Bygget kan ha grunnflate på inntil 20 m<sup>2</sup> BRA og 6,5 meter mønehøgd målt frå topp golv på hovedplanet. Avkjørsle lik dagens avkjørsle frå byggjeområda 9 og 10

Byggjegrensa er lik eksisterande takflate. Takdrypp skal gå til eigen eigedom.

Det skal vere fri passasje mellom B11 og B-9/B10

## **SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.2.1 Køyreveg - offentlig veg og felles avkøyringar (SOSI- kode 2011)**

#### **Veg 1**

Vegen i Djupevågen er kommunal fram til kommunal snuplass ved g.nr.11 b.nr.7, ca 60 meter nordom krysset som leier til venstre og inn til søndre del av planområdet. Vegen skal nyttast fram til hamneplanen for Rabben Salthella er stadfesta/ gjennomført.

### **2.2.2 Kai (SOSI-kode 2041)**

Kaiane i området er private og nyttast i samband med reiselivsverksemda..

### **2.2.3 Parkering**

Parkering og gjesteparkering skal skje på eigen eigedom i eller utanfor planområdet.

## **2.4 BRUK OG VERN AV FORNMINNER, SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

### **2.4.1 Småbåthamn (SOSI- kode 6230)**

Området kan brukast til småbåthamn. Eksisterande flytebyggjer kan verte liggjande.

### **2.4.2 Vern**

Det er ikkje registrert nokon form for fornminner i planområdet..

Det er omtala ei skjeldan type ål i området som del av merknad frå nabo. Planen påverkar ikkje dette forholdet.

Alle evt. funn av fornminner inne i planområdet i framtida skal varslast.

Generellt gjeld jfr. Lov om kulturminner av 1976

**Austevoll 01.12.2011**