

FØRESEGNER TIL AREALDELEN I KOMMUNEPLANEN 2006 - 2018

§ 1 Plankrav

(Jfr. plan- og bygningslova § 20-4, andre ledd bokstav a)

1.1 Plankrav i utbyggingsområde

I område avsett til utbyggingsformål, vert det stilt krav om godkjend reguleringsplan før byggjeløyve for arbeid og tiltak som nemnd i § 93 i plan- og bygningslova kan gjevast. I byggeområde avsett til bustadføremål kan det tillatast inntil 3 einingar utan plankrav. Dette unntaket gjeld ikkje i 100-metersbeltet langs sjø, eller dersom tiltaket strir mot føresegnene pkt. 4.1. Fortetting i eksisterande naustområde kan skje utan plan.

Gamle tønnefabrikken på Kalvanes får status som næring utan krav om plan. Det kan ikkje oppførast nye bygg.

1.2 Forhold til kulturminne og freda kulturminne

Det stillast krav til dokumentasjon på at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø, og dersom konflikt med kulturminne, skal saka leggjast fram for kulturvernmynde.

§ 2 Rekkefølge

(Jfr. plan- og bygningslova § 20-4, andre ledd bokstav b)

Fellesområder, leike- uteopphaldsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, Jfr. Plan- og bygningslova § 20-4 m.v.

2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar

Tiltak som nemnt i pbl § 93 kan ikkje finne stad før nødvendige forbetringstiltak på tilkomstvegar til næringsbygg eller bustader er gjennomført, slik at tilkomsten er trafikktrygg og i teknisk god nok stand.

2.2 Avkøyrslar/kryss

Det er krav til utbyggingsrekkefylgje om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vera opparbeidd før nye bustadfelt vert tekne i bruk. Jfr. Plan- og bygningslova § 26 m.v.

§ 3 Utforming

(Jfr. plan- og bygningslova § 20-4, andre ledd bokstav b)

3.1 Arkitektonisk utforming

Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg skal plasserast med best mogeleg tilpassing til terrenget, og slik at verdfull vegetasjon og terreng vert teken vare på. Særlege kulturhistoriske og/eller arkitektoniske kvalitetar skal takast omsyn til.

3.2 Utforming av naust og brygger i naustområda.

3.2.1. Disse føresegnene gjeld i heile Austevoll kommune, viss ikkje anna er bestemt i reguleringsplan. Føresegnene gjeld ikkje for marina-anlegg.

3.2.2. Naust er i denne samanheng bygning ved sjøen for oppbevaring av fiskereiskapar og båtutstyr, mindre båtar, og utstyr for fritidsbruk.

Naust skal ikkje takast i bruk til fritidsbustad eller bustad.

3.2.3. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

3.2.4. Naust kan byggjast med inntil 40m² grunnflate og med mønehøgde inntil 5 meter rekna frå gulv på grunnplanet.

3.2.5 Faste brygger kan byggjast i tre, naturstein eller betong.

3.2.9 Det er høve til å søkje dispensasjon for grunneigarar med særlege behov grunna t.d. næringsverksemd, eller lokal tilpassing (estetiske omsyn).

3.2.10 I verneverdige naustmiljø skal nybygg eller vesentleg fasadeendring tilpassast lokale forhold og godkjennast av regional kulturminnestyresmakt.

Følgjande er vist som byggjeområde for naust, spesialområde vern med farge som naust og merka VN (verneverdige naust).

1. Stolmavågen
2. Møkster og Indre Vestrevågen
3. Litlakalsøy
4. Kalve
5. Klepsvik/Kassholmen
6. Bakka
7. Melingsvåg (aust og vest)
8. Ølnavågen
9. Selvågen
10. Sandvik, Gardvik
11. Åsmundpollen
12. Drønpollen
13. Vasseide

§ 4 Lokalisering

(Jfr. plan- og bygningslova § 20-4, andre ledd bokstav d)

4.1 Spreidd bustadbygging

I LNF- område der spreidd bustadbygging er tillate, skal det leggjast til rette for trygge og gode oppvekstvilkår for born.

Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve for spreidd utbygging skal sendast til kulturvernmynde for avklaring i høve til Kulturminneloven, eller at det vert stilt krav om utbyggingsplan.

Vidare er det stilt følgjande vilkår:

- Samtykke frå landbruksstyresmaktene
- Det skal ikkje byggjast på dyrka mark.
- Tiltak i slike soner skal ikkje gjennomførast dersom dei skiplar viktige kulturlandskapsomsyn.
- Det skal ikkje gjevast løyve til frådelling eller bygging som aukar trafikken gjennom gardstun.
- Tekniske anlegg der vatn og avløp er løyst etter forskriftene.
- Tilkomst/avkøyrsel kan skje på ein forsvarleg måte utifrå trafikktryggleik og når turvande godkjenning ligg føre frå vegkontoret.
- Utbygginga ikkje er i konflikt med almenne natur- og friluftsiinteresser.
- Det skal takast omsyn til natur og kulturlandskap, kulturminne, landskap- og terrengkvalitetar.
- Kulturminne kan vere steingarder, vassrenner, steinkjellar, steinbuer og anna. Andre kvaliteter må vurderast i kvart tilfelle.
- Alle tiltak nærare enn 50 meter frå kjende, automatisk freda kulturminne krev godkjenning av Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

I LNF-områder der det kan byggjast bustader, er dette vist på kartet. Omfanget av utbygginga som er vist på plankartet for det enkelte området, gjeld for heile planperioden.

Nr	LNF-ja område	Tal nye hus
1	Kalve	3
2	Kleppe / Hille / Bakka / Klepsvik	9
3	Skår (Hundvåkøy)	2
4	Økland og Taranger-området	6
5	Troland / Melingen / Austevollshella	6
6	Haugland – Birkeland området	6
7	Skår (Storebø)	6
8	Bjelland	3
9	Haukanes området	6
10	Bratta og Sandvik	4
11	Otterå	3

Nr	LNF-ja område	Tal nye hus
12	Husavik og Brekke	4
13	Blænes og Vinnes	9
14	Uglenes og Vik	4
15	Uglenes utmark v/bruvegen	4
16	Vassnes	3
17	Stegen (Kolbeinsvik)	3
18	Hanøymyra og Russemyra	2
19	Heimark	2
20	Naustheller	2
21	Eido	3
22	Rostøy	2
23	Drøna området	4
24	Søre- og nordre Drivenes og Fagerbakke	8
25	Solvoll (Sætre)	2
26	Båtevik/Grasdalen	2
27	Kalvenes	3
28	Nordre Selbjørn (Veivåg, Rabben, Tøkje, Steinavik og Salthella)	8
29	Valhammer	2
30	Våge og Årland	5
31	Stangeland	2
32	Kvalvåg og Sørvik	2
	Sum bustader i perioden	127

Nr	LNF-ja område hus og fritidshus	Tal nye hus/fritidshus
1	Lundøy	4 hus og fritidshus
2	Litlakalsøy	4 hus og fritidshus
3	Møkster	7 hus og fritidshus
4	Hevrøy	4 hus og fritidshus
	Sum bustader og hytter i planperioden	19

Områder som er å rekna som eksisterande hytteområde der det kan byggjast eit visst tal nye fritidsbustader før krav om reguleringsplan blir gjort gjeldande.

Omfanget av utbygginga som er vist på plankartet for det enkelte området, gjeld for heile planperioden.

Nr	LNF-Ja område fritidshus	Tal nye hytter før plankrav blir løyst ut.
1	Kalve	2
2	Skårøy	3
3	Krossøy.	1
4	Sandtorv	8
5	Fleskeryggen	5
6	Nordeide	3
7	Blåsternes, sør	5
8	Blåsternes, nord	3
9	Naustheller	2
10	Gauksheim	3
11	Båtevik (Selbjørn)	2
12	Austre Bakholmen	5
	Sum nye hytter	42

I område for spreidd bustadbygging, kan arbeid og tiltak som nemnt i § 93 i plan- og bygningslova ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter. Frådeling kan heller ikkje skje nærare enn 25 meter frå strandlina.

På Møkster, Litlakalsøy, Hevrøy og Lundøy vert det gjeve opning for ei blanding av bustadhus og fritidshus. Omfanget som er vist på plankartet for den enkelte øya gjeld for heile planperioden. Arbeid og tiltak som nemnt i § 93 i plan- og bygningslova, kan ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter.

I område for spreidd hyttebygging, kan arbeid og tiltak som nemnt i § 93 i plan- og bygningslova ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter.

§ 5 Byggjeforbod i LNF-område

(Jfr. plan- og bygningslova § 20-4, nr.2)

Spreidd bustadbygging og næringsbygg som ikkje er tilknytta stadbunden næring, er ikkje tillate i landbruks- natur og friluftsområder. Oppføring av nye fritidsbygg og vesentleg utviding av eksisterande fritidsbygg er heller ikkje tillate i desse områda.

RETNINGSLINER

Desse retningslinene er ei utdjuping av forskriftene til kommuneplanen for Austevoll. Dei gjev uttrykk for korleis kommunen vil tolke forskriftene og skal vere ei rettleiing for dei som skal søkje.

A - Utarbeiding av reguleringsplan

Avgrensing av planområdet skal gjerast slik at alt areal som direkte vert påverka av eit planlagt tiltak vert med i planen, og at dei aktuelle problemstillingane når det gjeld areal vert løyste. Planen skal ikkje omfatte meir areal enn det som er tenkt bygd ut i den neste tiårsbolken, dersom dette ikkje er naudsynt for å løyse problemstillingar knytta til visse arealer. Kommunen vil kunne krevje at planområdet vert endra ut frå desse kriteria.

Planar skal utformast av fagkunnige og vera i tråd med gjeldande krav og tilrådingar frå Miljøverndepartementet. Med planen skal det følgje ein omtale som gjer greie for dei vurderingane som har ført fram til planforslaget.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på forholdet mellom bygg og uteareal, tilkomst, vatn og avløp og det skal takast omsyn til overordna grønstruktur og kulturhistoriske kvalitetar og verdiar. Planen skal syte for at bygg vert tilpassa landskapet og at det vert teke omsyn til fjernverknad.

I forskrifter som høyrer til reguleringsplanen skal det takast inn krav som sikrar at dei estetiske retningslinene vert gjort gjeldande for planområdet.

Saman med planen skal det leggjast fram ein rammeplan for vatn og avløp.

Kommunen må nøye følgje utviklinga i naustområda, og dersom naudsynt, leggje ned byggjeforbod etter §33 i pbl i påvente av utarbeiding av reguleringsplan.

For bygningar under 50 m² kan det gjevast dispensasjon frå plankravet dersom utbyggjar viser at utnyttinga av tomta samla sett er i tråd med føresegnene, og at det nye bygget ikkje gjer seinare planlegging eller utnytting av området vanskeleg.

Det kan ikkje byggjast på areal som har verdi som leike- eller rekreasjonsareal.

Naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Det er høve til å søkje dispensasjon frå føresegnene når det gjeld nauststorleiken for yrkesfiskarar og andre med særlege behov, t.d. fiskeri eller anna næringsverksemd.

Det same gjeld i saker med lokal tilpassing til eks. estetisk omsyn. Slike saker vert vurdert konkret frå sak til sak.

B - Kriterium for bygging i LNF-område for spreidd utbygging

I LNF-område for spreidd utbygging kan det byggjast bustader med tilhøyrande anlegg. For bygging i desse områda gjeld retningslinene for estetisk utforming, jfr. § pbl 74.2 og § 3.1 i føresegner til kommuneplanen.

Nye tomter skal så langt råd er skiljast ut slik at dei saman med eksisterande bustader byggjer opp under grendene.

Det skal så langt som råd er nyttast eksisterande avkøyrslar. Avkøyrslar frå riks- eller fylkesveg skal vere godkjend av Statens vegvesen.

C - Estetisk utforming

Bakgrunn

Austevoll har ein verdfull bygningskultur og eit kulturlandskap som er skapt gjennom generasjonar. For vidare utbygging i kommunen er det denne arven som er grunnlaget ein skal byggje vidare på. Dette vil ikkje seie at nye bygningar og anlegg skal vere kopiar av tidlegare byggjestilartar, men framstå som bygd i vår tid med sin arkitektoniske eigenverdi.

Dette stiller krav til omtanke i utforminga av nye bygg og anlegg. Ved behandling av søknader om byggjeløve vil kommunen leggje til grunn at det nye som vert bygd skal vere tilskot til kulturarven.

Landskap og terreng

Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei utforming og plassering som er tilpassa landskapet.

Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast. Nye bygningar og anlegg skal så langt råd er ikkje bryte horisonten og vise silhuett frå viktige synsvinklar.

Dersom nye bygningar og anlegg, på grunn av form, storleik eller plassering ikkje let seg underordne landskapet, skal desse utformast slik at landskapet vert understreka.

Vegar og andre tekniske inngrep skal gjerast så skånsamt som råd er. Vegar skal ikkje byggjast breiare eller med ein stivare kurvatur enn det som er naudsynt for den trafikken den skal ta.

Inngrep i terrenget skal gjerast så skånsamt som mogeleg. Ved inngrep skal det formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Inngrep skal verte tilplanta med vegetasjon som er naturleg i området.

Utforming av bygningar og anlegg

Nye bygningar og anlegg skal utformast slik at desse innbyrdes og saman med eksisterande bygg og anlegg skapar ein ny heilskap. Alle bygningar, også sekundære bygg som uthus og garasjar skal inngå i denne heilskapen.

Når nytt areal vert teke i bruk skal bygningar og anlegg utformast og plasserast slik at det vert ei best mogeleg utnytting av arealet, og at tilgrensande areal også kan utnyttast på ein optimal måte.

Kulturhistoriske element, både fornminne og nyare tids kulturminne skal takast omsyn til ved utbyggingar. Ved påbyggingar og ombyggingar skal eksisterande byggjestil takast omsyn til.

Utbygging i tettstader og sentrale område

Ved utbygging i tettstader og sentrale område skal den samla arealutnyttinga byggje på ein overordna analyse av historiske element, eksisterande strukturar og mogelege utviklingstrekk for området. Dette gjeld og i området der det er gjeldande reguleringsplan som ikkje er oppdatert, eller det er fleire planar med ulik alder og kvalitet. Analysen kan gjerast som eit eige dokument eller dei viktigaste elementa kan takast inn i planar, søknader eller saksutgreiingar.

Ein føreset at universell utforming vert lagt til grunn i utbyggingsområder.

D - Fiskerihamnar

Planlegging av av kystsona må ikkje koma i konflikt med statens rettar knytt til fiskerihamnane i kommunen. Dette gjeld både sjøve molo- og kaianlegga, samt areal avstått til almenningar og fiskeriformål i dei enkelte hamnane. Desse areala må kunne nyttast i samsvar med intensjonane med hamnane, fiskeri og allmenne formål. Det er viktig at intensjonane i hamneanlegga vert ivaretatt i kommuneplanen, særleg der ein legg opp til detaljplanlegging.

Akvakultur og farleier

Oppdrettsanlegg for langt inn i skipsleia representerer ei viss fare for eventuelle samanstyrt mellom fartøy og oppdrettsanlegg. Slike vurderingar må leggjast til grunn når det gjeld lokalisering av oppdrettsanlegg inn mot skipslei.

Kystverket kan gje rettleiing til aktuelle søkjarar før eventuell søknad vert fremja.

E – Vegar

Føreslegne nye vegtraseer og vegomleggingar på RV 546 og FV 154 i området Storebø – Søreide – Bjelland og ei lokal vegomlegging ved Torangsvågen på Hundvåkøy er alle illustrasjonar utan juridisk binding.

Ved planlegging av utbyggingsområder skal søkjar og tiltakshavar verta pålagt å byggje gang- og sykkelvegar i samband med aktuell utbygging. Dette vil og kome inn som krav ved utarbeiding av reguleringsplanar.

F – Tiltak innafor øvingsområder for Forsvaret

Innafor områder gjeve som skyte- og øveringsområde i sjøen for Forsvaret, skal det for alle einskilde tiltak søkjast kommunen, der søknaden sendast Forsvaret ved Forsvarsbygg til uttale.

Storebø, 05.10.2006