

Innleiing

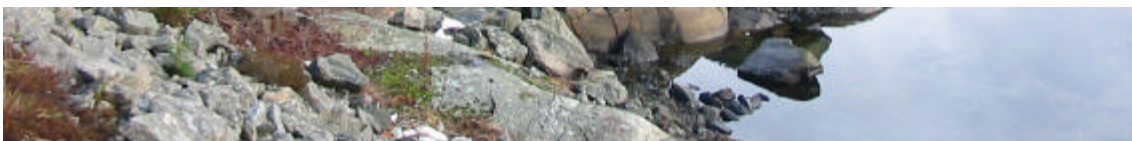
I gjeldande kommuneplan for Austevoll kommune er ein del av gnr/bnr 32/4 på Skår, Hundvåko avsett som område for fritidshus. Randi Danielsen ynskjer å utvikle dette området med tanke på føremålet, og Plan Vest AS fekk hausten 2003 oppdraget med å utarbeide reguleringsplan for området

Reguleringsplanen har som målsetjing å tilretteleggje for etablering av fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur som veg, parkering, båt plassar samt nokre naust. Reguleringsplanen er i tråd med krav frå gjeldande kommuneplan i Austevoll kommune der området er avsett som område for fritidsbustader.

Reguleringsplan-arbeidet omfattar planomtale, føresegner og digitalt plankart etter gjeldande SOSI-standard.



PLANOMTALE



Bakgrunn for planarbeidet

I gjeldande kommuneplan for Austevoll kommune (2002-2013) er ein del av gnr/ bnr 32/4 avsett som område for fritidsbustader med krav om reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk. Eigedomsinnehavar Randi Danielsen tok hausten 2003 kontakt med Plan Vest AS for å la utarbeide reguleringsplan for området.

Formell handsaming

Planoppstart

Etter søknad vedtok det faste utvalet for plansaker i Austevoll kommune i møte 10.12.03 sak 0131/03 at det i medhald av §27-1.1 i Plan- og bygningslova kunne setjast i gang arbeid med privat reguleringsplan for del av gnr. 32 bnr. 4 på Skår, Austevoll kommune. Føremålet med planarbeidet var å utvikle ein reguleringsplan i hovudsak for fritidsbustader.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet vart varsla med annonse i Marsteinen og Bergens Tidende den 19.02.04, og alle naboar har fått skriftleg varsel i brev av 17.02.04. Fylgjande styresmakter vart varsla med skriftleg melding datert 17.02.04:

- Austevoll Kommune, v/ teknisk sjef Bjørn Wefring
- Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga
- Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga
- Fylkesmannen i Hordaland, Beredskapsavdelinga
- Hordaland Fylkeskommune, Avdeling for Plan og miljø
- Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga
- Statens Vegvesen, Region Vest
- Fiskeridirektoratet, Region Vest
- Kystverket 2. distrikt

Det har vore jamn dialog med kommunens sakshandsamar, teknisk sjef Bjørn Wefring om planframlegget.



Avgrensinga på kartutsnittet syner område med føreliggjande reguleringsplan for del av gnr/ bnr 32/4 Skår med planomtale, føresegner og plankart er datert 01.04.04

Kartutsnittet syner og vedteken arealbruk i området jfr. kommuneplanen.

Bilete: Utsnitt frå Kommuneplan for Austevoll kommune 2002-2013

Innkomne merknader etter varsla planoppstart

Følgjande instansar/ personar har sendt inn førebels merknad til oppstartsmeldinga:

- Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga
 - har ikkje vesentlege merknader til meldinga. Brev datert 22.04.04
- Hordaland fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga
 - vil på bakgrunn av synfaring foreta arkeologisk gransking. Brev datert 23.04.04
- Kystverket vest
 - har ingen innvendingar til at det blir sett i gong reguleringsarbeid som vist i brev, men ber om at planforslaget oversendes når det ligg ferdig utarbeid. Brev datert 15.03.04
- Eigarar av gnr.32/32
 - ber om at plangrensa vert flytta slik den følger landskapet og at her ikkje blir planlagd båtplassar/naust. Dei legg til grunn at her blir for trangt. Brev datert 23.02.04
- Eigarar av gnr.32/ 74, 18, 87.
 - ønskjer å oppretthalde vegretten frå hovudvegen gjennom hovudbruket si utmark. Brev datert 23.02.04

Våre kommentarar:

Merknadene som er komne inn er generelle og gjev ikkje innverknad på planforslaget slik det nå er utforma. Det er bede om at kulturavdeling ved fylkesarkeologen sender over til Plan Vest AS budsjett for nærare utgraving og gransking slik at ein fult ut kjenner konsekvensane ved dette før ein gjer nærare vurderingar.

Vidare kom det merknad frå eigarar av bygningar og anlegg frå sørsida av søre vågen. Sjøarealet i denne vågen bør sjåast på som eit felles bruksgode mellom dei som grensar til vågen, samstundes som ingen kan hindre fri almen ferdsle på sjølve sjøarealet. Slik planen nå er utforma med berre eit mindre naustareal som grensar til vågen er merknadene på dette punktet i møtekomne.

Til dei andre merknadene er det ikkje kommentar.

Tilhøvet til andre planar

I gjeldande kommuneplan for Austevoll kommune (2002-2013) er landområdet som er dekkja av føreliggjande reguleringsplan avsett til område for fritidshus. Sjøarealet er avsett som friluft- og naturområde, fiske og ferdsel (FN). Kommuneplanen set også krav om at reguleringsplan må utarbeidast før tiltak kan iverksetjast. Føreliggjande reguleringsplan-arbeid er derfor i tråd med kommuneplanens vedtekter.

skil dring av planområdet

Generelt

Området som reguleringsplanen dekkjer, utgjer eit areal på 39 daa inkl. sjøområde. Av dette er 36 daa landareal. Det dekkjer eit delareal av eigedomen gnr/bnr 32/4. Det er også heimelsinnehavar av dette bruket, Randi Danielsen, som er tiltakshavar for planen.

Området ligg på Hundvåko i Austevoll kommune, mellom kommunal veg til Skår og Skåravågen.

Eksisterande utbyggingsstruktur



Neset sør for planområdet er i gjeldande kommuneplan lagt ut som næringsareal. Her finst nokre naust og kaiareal som vert nytta av lokale fiskarar. Nord for planområdet er det også hytte- og naustområde.

Innanfor planområdet er det ikkje eksisterande utbyggingsstrukturar. Ytterst på neset ligg det ei hytte og det er også eit naust her, men dette ligg utanfor planområdet. På Skår nokre kilometer nord for planområdet, er det noko spreidd busetnad.

Det er ikkje offentleg avløpsanlegg eller vassforsyning i området.

Mål setjing med planarbeidet

Målsetjinga med planarbeidet er å regulere del av eigedomen gnr 32 bnr 4 ved Skåravågen til byggeområde for fritidshus med tilhøyrande tilkomstveg, parkering, båt plassar samt nokre naust.

Utnytting av området

Det er planlagt 15 hytter i området. Desse vil få tomter med ein gjennomsnittleg storleik på om lag 1 daa. Med eit totalt areal på 36 daa, utgjer dette ei relativt moderat utnytting, noko som høver med både terrenget og eksisterande utbyggingstruktur i området. Det er i tillegg lagt til rette for 3 naust samt høve for etablering av båt plassar i tilknytning til desse nausta. Også i Leirpollen er det lagt til rette for etablering av ei flytebyggje med båt plassar.

Ein tilkomstveg går inn i området, og det er lagt til rette for parkering på til saman tre plasser. Det er lagt til rette for at vegretten kan vidareførast ut til dei ytste eigedomane på neset (utanfor planområdet). Vegen er lagt med særskilt tanke på terrengformene.

Eigedomstil høve

Då planforslaget berre dekkjer del av eigedomen gnr/bnr 32/4 på Skår, er tiltakshavar Randi Danielsen einaste heimelsinnehavar i planområdet.

Areal vurdering



Planområdet er eit utmarksområde med vegetasjon som er typisk for ytre delar av Sunnhordland. Dominerande vegetasjonstypar er ulike lyngvegetasjon, einer og litt kratt. Her er også noko spreidd furu. Innanfor planområdet er det også eit par markerte myrområde som inneheld ulike grastypar, men også her er det mykje lyng.

Terrenget er kupert der høgaste punkt ligg på 24,5m. Området har ein definert kolle, men sett i samanheng med eit større område er denne langt frå dominerande i landskapet. Kollen har likevel relativt bratte sider mot søraust og nordvest, og på nordsida er det ein bratt fjellskrent.



Strandsona i nord mot Leirpollen er bratt og vanskeleg tilgjengeleg. I sør er strandsona meir prega av små nakne berg ned mot den svært grunne vågen. Vegetasjonen veks heilt ned til flo sjø.

Tilhøve til kulturminne

Det er ikkje kjent at det finst automatisk freda kulturminne i området, og heller ikkje verneverdige kulturminne frå nyare tid. Kultur- og idrettsavdelinga har den 22.04.04 vore på synfaring, og funne det naudsynt med ei arkeologisk registrering.

Tekniske anlegg - overordna prinsipiell vurdering

Veg

Planframlegget viser ein tilkomstveg inn i området. Vegen er lagt i terrenget med tanke på å gjere terrenngrepa minst mogleg. Grunna siktkrav ved avkjørsla til den kommunale vegen, må avkjørsla leggjast litt lengre sør enn det som hadde vore aller mest ynskjeleg. Den kommunale vegen til Skår har låg belastning, og det er teke utgangspunkt i at den fylgjer vegenormalens standardklasse A1 eller evt. S1. Vurdert ut frå fartssone 50 tilseier dette stoppsikt på i underkant 50m. Ein ynskjer å etablere ein parkeringsplass i tilknytning til avkjørsla der det også kan plasserast naudsynt utstyr for avfallshandtering. Tilkomstvegen veg1 inn i hytteområdet tilfredsstiller alle krava til Vegnormalens tilkomstveg klasse A1. Tilkomstvegen vil ha vegbreidde 4m (kjørebreidde 3m med tillegg på 2x0,5m skulder). Etablering av parkeringsplassar langs vegane gjer at det ikkje er behov for ytterlegare etablering av møteplassar langs vegen.

Parkering

Det blir lagt opp til om lag 23 parkeringsplassar fordelt på tre område, jmf. plankartet. Dette er relativt god dimensjonering i forhold til at det er lagt til rette for etablering av 15 hytter samt 3 naust. Men det er ofte naudsynt med

to parkeringsplassar pr hytte, og områda skal også kunne nyttast til avfallshandtering.

Vatn

Det er ikkje tilrettelagt offentleg vassforsyning i området. Austevoll kraftlag, avd. vatn og avløp, vil imidlertid vurdere å leggje fram offentleg vassforsyning til området. Det er etablert praksis i kommunen at vatn vert lagt fram til bustadfelt, men ikkje til hyttefelt. Dersom interessa skulle vere stor nok, mellom framtidige hytteeigare i området, kan dette la seg løyse, mellom framtidige hytteeigare i området.

Kvar einskild hytte må elles løyse si eiga vassforsyning. Dette kan gjerast ved å nytte takvatn/ regnvatn, men det er også høve til å bore etter vatn, evt. at fleire hytter går saman om eit borehol.

Avløp

Det er heller ikkje tilrettelagt offentleg avløpssystem i området. Det må derfor etablerast anlegg i kvar hytte i samsvar med krav frå Austevoll kommune. Området ligg i ei sone som tillet etablering av septiktank med leidning ut i sjø (straumførande vatn, min 10m djupne). Fleire hytteeigarar kan også gå saman om eit felles anlegg, dersom dette vert aktuelt.

Energiforsyning

Austevoll kraftlag vil kunne syte for straumtilknytning. Ny trafo kan plasserast i F1 eller F2 ved veg 1.

Planskil dring: skil dring av reguleringsformåla - planl øysingar

Areal rekneskap

Planområdet dekkjer totalt 39,0 daa. Dette arealet er i reguleringsplanen fordelt på fylgjande formål:

- Byggjeområde:
 - Område for hytter og naust: 14,31 daa
- Fellesområde:
 - Felles avkjørsle/ veg: 1,40 daa
 - Felles parkering: 0,61 daa
- Spesialområde:
 - Friluftsområde på land: 19,50 daa
 - Friluftsområde i sjø/ vassdr.: 2,52 daa
 - Privat småbåtanlegg i sjø: 0,30 daa

Det er i tillegg lagt inn frisiktsoner ved veg.

Spesifikk skil dring av formåla

Byggj eformål : område for hytter og naust

Totalt 13,98 daa er sett av til byggjeområde - område for hytter og naust. Tillatt utbygd areal BYA er sett til max BYA=20 %. Uthus og/ eller anneks kan oppførast dersom det ligg til rette for det. Dette skal då reknast inn i BYA.

Illustrerte hytter og naust på plankartet viser kor mange einingar som kan etablerast i kvart felt.

Fel lesområde: veg og parkering

Tilkomstvegane og parkeringsplassane med plass til avfallshandtering sikrar god infrastruktur i området. Opparbeiding og vedlikehald vil tilfalle alle hytteeigarar med like delar.

Spesial område

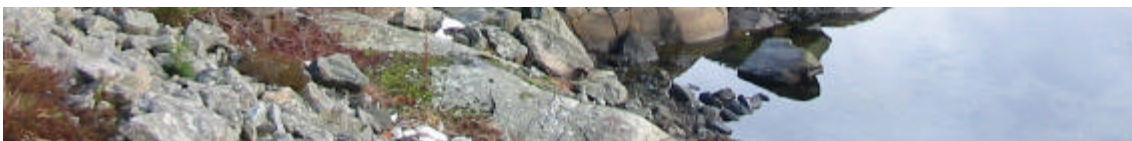
Planen omfattar fleire kategoriar spesialområde:

I friluftsområda på land og i sjø/vassdrag skal det ikkje etablerast anlegg som er i strid med formålets intensjonar. Det kan likevel etablerast stiar/ gangvegar. I tilknytning til nausta kan det også etablerast bryggje/ båtplassar.

I området for privat småbåtanlegg kan det etablerast bryggje med båtplassar. Hytteeigarane innanfor planområdet har førsterett til båtplass.

Frisiktsoner sikrer fri sikt ved avkjørslene frå den kommunale vegen til Skår. Det er ikkje høve til å nytte arealet til parkering, og arealet må ha fri sikt i høgde 0,5m over tilstøytande vegars plan.

FØRESEGNER



Føresegner

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på plankart M=1:1000 vist med plangrenser. Symbolbruk følger i hovudsak M. Dep sine retningslinjer T-1381, sist revidert 2001. Plankartet er datert 01.04.04 med ID PV-03478.
- 1.2 Det er ikkje høve til, ved privatrettslege avtalar eller servituttar å etablere tilhøve i strid med desse føresegnene.
- 1.3 Arealet innanfor planen sine grenser er regulert til:
 - Byggjeområde (område for fritidsbustader og naust)
 - Fellesområde (veg og parkering)
 - Spesialområde (friluftsområde på land og i sjø samt privat småbåtanlegg)
- 1.4 Dispensasjonsmynde etter plan- og bygningslova §7 vert lagt til det faste utval for plansaker når det gjeld avvik frå vedteken arealbruk.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Utbygging i området skal ha ei kvalitativt god bygningsmessig utforming og ei god og harmonisk tilpassing til terreng og landskapsrom.
- 2.2 Båtferdsløp til og frå båtplassområdet SB1 og naustområde N1 må visa omsyn ved passering med sakte fart i den del av året når det eventuelt står låssett fisk ved innløpet til Leirpollen. Kunngjering om dette m/ krav om sakte fart må setjast opp ved innløpet til pollen.
- 2.3 Avløpsleidning må leggjast kontrollert og utan utslepp i fiskeområdet ved innløpet til Leirpollen. Sjøleidningar må leggjast på botnen på ein slik måte at ikkje fiskerireiskapar hektar seg fast.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER (HYTTER) (H1-H6)

I områda H1-H6 kan det førast opp fritidshus i det antall einingar som er illustrert på plankartet (15 stk.) Det kan førast opp uthus der det ligg til rette for det. Anneks med soveplassar skal meldast som bygning for varig opphald, og ikkje som uthus. Alle bygg skal plasserast slik at avstand til grenselinje/ formålslinje er 4m eller meir. Plassering av bygningane skal vektleggjast særleg ved handsaming av søknader. Utnytingsgrad vert sett til max BYA=20%.

Alle bygg skal ha ei god arkitektonisk utforming. Materialbruk og fargeval skal harmonera med omgjevnadene. Grunnmur skal ikkje vera synleg meir enn 0,5m over terreng. Terrassar skal liggja på terrenget. Fritidshus kan ha ei høgd frå møne til gjennomsnittleg terreng med veggliv på opp til 6m. Gjennomsnittleg høgd til gesims er sett til max 4m. Anneks eller uthus skal ikkje ha større tilsvarande høgd enn 3,6m og ikkje ha større byggeflate enn 20 m².

Eksisterande terreng skal ikkje omformast meir enn det som er turvande for bygge- og anleggsfasen.

Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller på annan måte markerast tomtgrenser i terrenget innanfor heile planområdet.

3.2 OMRÅDE FOR NAUST (N1-N2)

Naustområdet skal ikkje ha meir enn tre nausteiningar. Høgde og form bør varierast for å gje eit harmonisk uttrykk. Maks høgde er sett til 5m. Byggjehøgde skal målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliv mot sjøfront og til møne. Maksimal breidd er sett til 5m og maksimal lengd til 10m. Det skal vere møna tak.

Det er ikkje høve til innreining av rom til opphald. Bygningane kan nyttast til lagring av båtutstyr og fiskereiskap.

Utslepp av evt. spillvatn skal følgje ureiningslova sine reglar.

Det kan etablerast bryggje/ båt plassar i sjø i tilknytning til nausta. Alle anlegg som skal plasserast i områda er meldepliktige, også mellombels anlegg. Alle anlegg som går ut i sjø skal godkjennast av Kystverket. Løyve frå Kystverket må liggja føre før noko kan etablerast i sjø.

§ 4 FELLESOMRÅDE

4.1 FELLES AVKJØRSLE/ VEG (veg 1)

Vegen skal opparbeidast med total vegbreidd 4,0 m (3 m kjørebanebreidde og 0,5m skulder på kvar side).

Vegen er felles for alle hyttene/ rettshavarane i planområdet. Rett og plikt til opparbeiding og vedlikehald ligg til grunneigar og til rettshavarane. Ved bygginga må det takast omsyn til tilgrensande verneområde, jfr. §

4.2 FELLES PARKERING (P1-P3)

Parkeringsplassane er felles for alle hyttene/ rettshavarane i planområdet. Rett og plikt til opparbeiding og vedlikehald ligg til grunneigar og rettshavarane.

Parkeringsplassar kan også nyttast til avfallshandtering, men containerar el.a. installasjonar eller gjenstandar må ikkje plasserast slik at dei hindrar fri sikt i vegbanen, eller binde opp areal til trafikkformål unødig.

Parkeringsplassar kan ikkje nyttast til vinteropplagsplass for båtar o.a.

4.3 Vegar og parkeringsplassar kan også nyttast av andre naboeigedomar som har vegrett over eigedomen gnr/ bnr 32/4 frå før. Tilsvarande følgjer plikt til opparbeiding og vedlikehald.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 SPESIALOMRÅDE VERN

Spesialområdet omfattar ein steinalderbuplass. Arbeid og tiltak som medfører at dette automatisk freda kulturminnet vert skada, tildekka, skjult eller på annan måte utilbørlig skjemma, er ikkje tillatt, jfr. kml. § 3. Ved opparbeiding av området og gjennomføring av planen må ein vere særst varsam på at det ikkje vert gjort skade på spesialområdet, t.d. ved sprenging eller bruk av tyngre maskiner.

5.2 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND (F1-F2)

Området kan nyttast til friluftaktivitetar. Det kan etablerast anlegg som høver med formålet sin intensjon.

Det er høve til å etablere gangvegar med gruslagt overflate i inntil 2,5m planeringsbreidde der det er naudsynt for tilkomst til eigedomar. Alle

andre stader skal stiane ikkje føre til terrenngrep utover det som følger av at folk går der til fots.

5.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

Området kan nyttast til friluftaktivitetar. Det kan etablerast anlegg som høver med formålet sin intensjon. Det er meldeplikt for alle anlegg.

Tiltak i sjø som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidingar mm krev løyve frå Kystverket.

5.4 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (SJØ) (SB1)

Området er for småbåtar.

Alle anlegg som skal plasserast i områda er meldepliktige, også mellombels anlegg. Alle anlegg som går ut i sjø skal godkjennast av Kystverket.

FRISIKT SONE VED VEG

I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilstøytande vegars plan. Areal innanfor frisiktsonene må ikkje ved noko høve bli nytta slik at sikten vert hindra.

Plan Vest AS, 01.04.04 LV rev.03.05.04

Føresegner (s.10-12) endra 01.02.05 KH

Føresegner retta opp i høve til endra areal på plankartet rev.05.12.05