

INNHALDSLISTE

		side
0.00	Generelt om planen	2
1.00	Avgrensing av planen	3
2.00	Reguleringsformål	3
01	Byggjeområder:	
	Område for bustader	4
	Bygningane si plassering.	4
	Bygningane si utforming	4
	Bygningshøgde,	4
	Bygging på branntomt/fornyng.	4
02	Fellesområder	
	Fellesveg-avkøyrsl	5
	Miljøstasjon	5
	Felles friareal, leik	5
	Felles gangareal	5
03	Spesialområder	
	Privat veg	5
	Friluftareal	5
	Friområde i sjø- og vassdrag	5
3.00	Fellesbestemmelser	6

**REGULERINGSPLAN
FOR
DEL AV GNR. 40 BNR. 5 M/FL HAUGLAND.**

0.0 GENERELT OM PLANEN

Planområdet ligg i innanfor garden Haugland på nordre del av Huftarøy i Austevoll kommune.

Aktuelt område inngår i dag i kommuneplanens arealdel.
Arealbruken er i hovudsak vist til område for bustader med krav om plan..

Austevoll kommune har etter søknad godkjent igongsetjing av reguleringsarbeidet.
Jmfr. vedtak i planutvalet fra sak 0076/04

Planen omfemner m.a. ialt 18 stk nye bustader.

Landdelen av planområdet utgjer i alt ca 76 da.

Dei ulike hovudføremåla har desse areala:

Bustader: 25 da

Frilutsområde/leik: 47 da

Vegar: 2,3 da

Planområdet grensar inntil eit uregulert bustadområde som i dag er utbygd.
Vidare inntil eit anna uregulert bustadområde.

Tilkomst til planområdet vert frå eks. avkøyrslar/vegar i område .

Avkøyrsla munnar ut i rv. 546 på Nordre Haugland.

Vassforsyning til område er planlagt fra offentleg vassforsyning

Avlaupet frå bygningane er planlagt frå felles slamavskiljar, naudsynlege pumpekummer og sjøleidning med utslepp i straumførande sjø i Hundvåkøyosen.

Det vil seinare bli laga eigen vass- og avlaupsplan for dette planområde.

REGULERINGSFØRESEGNER

1.0 AVGRENSING AV PLANEN

Planen startar ved sjøen inst i Hauglandsvågen, kryssar framfor nordlegaste naust og ca 18 m inn på land før den vender nordover 50 m i same avstand frå sjøen, fram til grensa mellom bnr. 5, bnr.2, vidare i austleg og nordvestleg retning mellom bnr.5 bnr.11, bnr.55, bnr 2 fram til eigedomar i eks. uregulert område. Plangrensa føl desse eigedomane først i sørvestleg, deretter i nordleg og så i austleg retning fram til bnr. 2.
Plangrensa føl så grensa mot bnr. 2 i nordvestleg retning til sjøen. Vidare ut i sjøen – så parallelt med strandlina i sørleg ,så søraustleg retning fram til utgangspunktet i Hauglandsvågen.

2.00 REGULERINGSMÅL

Område regulerast til fylgjande formål:

- .01 Byggeområder : - Område for bustader.
- .02 Fellesområde: - Felles veg, avkøyrslé
- Miljøstasjon
- Felles friareal, leik
- Felles gangveg
- .03 Spesialområder: - Privat veg.
- Frilufsområde
- Friområde (sjø og vassdrag)

.01 BYGGEOMRÅDER

Område for bustader

Innanfor regulert område for bustader kan det i alt verta oppført 18 stk nye bustadhus slik planen viser.

Oppstillingsplass for garasje inngår i byggjeområde.

Garasje under 50 m² kan fråvike viste byggegrenser på plankartet.

Utnyttingsgrad: BYA: Inntil 25 % .

Kvart einskild byggjeområde er avgrensa mot andre bruksformål.

Fargeval på bustadene skal tilpassast naturmiljøet og eventuelt andre bygningar i området. Takteking skal vere betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

Bygningane si plassering.

Bygningane skal i hovudsak plasserast som vist på planen.

Kommunen kan i samband med søknad om tiltaksløyve godkjenne mindre retningsavvik i høve til planen.

Møneretning snudd 90 grader kan godkjennast på einskilde tomter.

Bygningane si utforming.

Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltaksløyve sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming.

Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap.

Bygningshøgde

Alle bustader, medrekna bustader i 3 etasjer, skal ha høgde som ikkje overstig høgdene som framkjem i Plan- og bygningslova.

Høgdene rekna fra medel planert terrenghøgde rundt bygget.vert såleis:

Mønehøde: Inntil 9,0 m

Gesimshøgde: Inntil 8,0 m

Bustader som på plankartet er merka 5,11 skal ha mønehøgde inntil 8,0 m, gesimshøgde inntil 7,0 m.

Bygging på branntomt/fornyng.

Ved oppføring av bygning som har vore utsett for brann e.l. kan kommunen kreve at desse oppbyggjast etter sin opphavelege utsjånad.

Ved utbetring og fornyng skal bygningar gjevast ei eksteriørutforming som harmonerer med det eksisterende særpreg i området.

.02 FELLESOMRÅDER**Fellesveg - avkøyrslø**

Viste avkøyrslø, fellesveg gjeld for brukarane av byggeområda, fellesområda og spesialområda innan planen.

I tillegg gjeld felles veg og som gangstig for andre brukarar utanfor planområdet som i samsvar med tinglyste fråsegner har rett til gangstig over areal innan planområdet.

Fellesveg opparbeidast med inntil 4 m kjørebanebreidde.

Miljøstasjon

Gjeld oppstillingsplasser for busscontainere for brukarane innan planområdet.

Felles friareal, leik.

Dette arealet nyttast som felles friareal for brukarane innan planen.

Innan desse områda kan oppførast mindre anlegg som har naturleg tilknytning, t.d. leikeapparat og liknande.

Felles gangareal.

Gjeld deler av gangstig innan regulert område som kan opparbeidast inntil 1.5 m breidde.

.03 SPESIALOMRÅDER**Privat veg**

Gjeld privat veg som er tilkomstveg til avgrensa busetnad innanfor planområdet.

Privat veg kan opparbeidast med inntil 3 m kjørebanebreidde.

Friluftareal

Området skal ikkje byggjast på, men m.a. nyttast som friareal og for tilkomst mellom busetnad, vegar, fellesvegar samt mellom naust og båtfester ved sjøstrandlina.

Stier og mindre tilkomstveger kan opparbeidast, men utan store terrenginngrep.

Område nyttast for brukarar innan planområdet.

Friområde i sjø og vassdrag

Gjeld sjøområdet utanfor strandlina som på landsida har friluftareal (utan busetnad).

3.00 FELLESBESTEMMELSER

.01 Eksisterende eigedomstilhøve

Eksisterende eigedomsgrenser innanfor planområdet skal gjelde.

I den grad det er uoverensstemmelse mellom plankart og grensene slik dei er skildra i eksisterande tinglyste målebrev/skylddelingsforretningar eller rettsprotokoll etter jordskifte, skal sistnevnte grensebeskrivelser gjelda føre plankartet.

.02 Bestemmelser om graving, fylling, attendeføring av landskap m.m.

Skjæringer og fyllinger skal gjevast ei tiltalende form og handsaming.

Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast.

Overskotsmasse fra gravearbeid, utsprengringer, nedrivninger

o.l. skal deponerast på godkjent fyllplass.

Døde tre og anna sterkt skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddast ut og erstattast med ny tilplantning.

Ved avdekking av eventuelle katurminne som kan ha historisk verdi skal det straks meldast fra til Fylkeskonservatoren

.03 Krav om rekkjefylje

Før arbeid med oppføring av bustader innen feltet vert igongsett, skal all infrastruktur, herunder veg, vatn og avlaupsanlegg vera ferdigstilt.

Det skal ligge føre godkjend rammeplan for vatn-og avløp før byggjing kan ta til.

Krysset på nedsida av gnr. 40, bnr. 91, skal utbetrast for å få best mogleg sikt før arbeidet tek til (Fjellknausen)

Viser elles til Plan – og bygningslova §27-3.

Storebø, den 05.06.2006.

Rev. 18.09.2006

Rev. 10.10.2006. Rev. bygningshøgde. Tal på naust er oppgjeve.

Rev. 07.01.2010 . Naust fjerna . Justert formålsgranse bustader.

Rev. 04.02.2011. Bestemmelse om krav om rekkjefylje.

Rev. 16.06.2011. Diverse revisjoner.

Rev. 15.06.2011. Tilegg i rekkefølgebestemmelsane, justering av planavgrensinga rundt veg nedafor gb.40/91, samt fjerning av stiar utanfor plan.