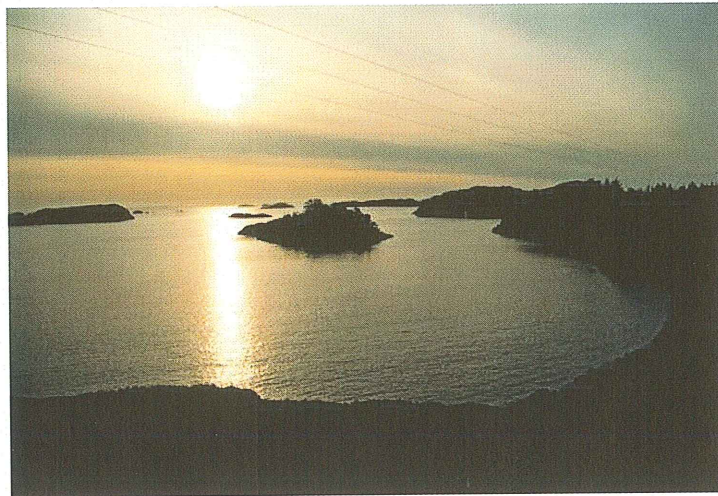


---

Reguleringsplan for del av utmark  
**gnr 165 bnr 6 på Baløy**

i Austrheim kommune



## **Hyttefelt 1**

Oppdragsgiver :

**Otto Rongevær**  
Postboks 2719 Santhanshaugen  
0131 OSLO

Planarbeider er utført av :

**ADU Ingeniør Atle D. Utkilen**  
Postboks 75  
5953 Fønnes

Tlf 56169490 / fax 56-169491

v/ Atle Utkilen

*Fønnes 15.8.2004*

---

## INNHOLD

<b>INNHOLD</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTERING</b>	<b>3</b>
Bakgrunn og forutsetninger for planen	3
Kommuneplan	3
<b>OMRÅDEVURDERING</b>	<b>4</b>
Generell vurdering	4
Veger i området	4
<b>FORMÅL ( pbl § 25)</b>	<b>6</b>
Planområdet	6
Reguleringsformål	6
Byggeområde ( pbl § 25 -1)	6
Offentleg trafikkområde	6
Fellesareal	6
<b>BESTEMMELSER (pbl § 26)</b>	<b>7</b>
Planområdet	7
Byggeområde	7
Landbruksområde	7
Offentlig trafikkområde	7
Fellesområder	7

## ORIENTERING

### *Bakgrunn og forutsetninger for planen*

Firma ADU Ingeniør Atle D. Utkilen er engasjert av Otto Rongevær til å bistå med å utarbeide reguleringsplan/ bebyggelsesplan for hyttefelt i utmarken til gnr 165 bnr 6 i Baløy i Austrheim kommune.

For samme området er det innsendt flere utbyggingsplaner som er behandlet i kommunen. Problemet med disse forslagene er at de ikke er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven og gjeldende normer for planframstilling og er derfor heller ikke vurdert av Fylkesmannen i Hordaland v/ Miljøavdelingen.

Dette plandokumentet erstatter ALLE tidligere innsendte forslag for området.

### *Kommuneplan*

I kommuneplanen er det gitt løyve til 2 nye hytter på gnr 165 bnr 6. Det er stilt krav til at det må foreligge bebyggelsesplan, før bygging kan gjennomføres.

I kommuneplanen–Arealdel står følgende- sitat/ utklipp fra aktuelle punkt som omhandler hytter og fritidsbebyggelse i kommunen

*Det aktuelle området er i arealdel merket H15:*

Område	Namn	Hovudføremål	Utfyllande retningslinjer	Særlege krav/Merknader
H15	Baløy	Hytteområde	PBL § 20- 4, pkt a Før utbygginga må det utarbeidast byggeplan.	2 hytter i planperioden

#### **1. PBL § 20 - 4, Ledd 1 Byggeområde.**

##### ***Føresegner for område avsett til fritidshus - hytter***

*I tidlegare avsette og planlagde område, kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL §§ 84 og Arbeid og tiltak etter PBL §§ 84 og 93, samt frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan PBL § 25 Jfr PBL § 20-4 andre ledd pkt a.*

*Langs stranda skal det vere eit samanhengande friområde som ikkje er mindre enn 15 m breitt, målt horisontalt mellom høgaste vasskant og næraste private tomtegrense.*

*Det skal takast særleg omsyn til natur og kulturlandskapet og leggjast vekt på skånsame terrenginngrep. Bygningsplassering skal tilpassast terrenget.*

#### **RETNINGSLINER .**

##### **1. PBL § 20 - 4.1 byggeområde.**

*Tillegg for hytte og fritidsbusetnad.*

*Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre fysiske stengsle rundt hytteparsellar.*

*Fritidseigedomar må ikkje førast opp i meir enn ein etasje med mønt loft.*

*For hytteområde i tilknytning til eksisterande busetnad kan det gjennom bygge/reguleringsplan leggjast til rette for at hyttene skal kunne omgjerast til heilårsbustader.*

***Kulturminner skal sikrast i samråd med fylkeskonservator.***

---

## OMRÅDEVURDERING

Planen omfatter utmarken til gnr 165 bnr 6 i Baløy - samla areal ca 51 daa. Området er i kommuneplan definert som LNF-området.

I området er det tidligere fradelt en tomt til hytteformål - 165/30. Tomten er ikke bebyggt.

Området grenser til godkjent boligfelt B18.

### *Generell vurdering*



Området ligger i et åpent kystlandskap. Småkuppert med fjell i dagen og lyngheier. Området har tidligere vært brukt som utmark til bnr 6 i Baløy. Det er i dag ikke drift på bnr 6. Eier har kun en del villsauer som nytter utmarken. Innmarken på bnr 6 som grenser til utmarken, er omreguler til boligformål.

Vurdering fra landbrukssjefen i kommunen - sitat fra tidligere søknader: "Omsøkte areal har ikkje lenger noko interesse for landbruket"



Basert på befaring i området og kjennskap til tilsvarende områder, vet en at det er behov for god tilpassing av hytter/ boliger til terreng. Både plassering, form og fargebruk er viktige faktorer i denne sammenheng.



I planforslaget slik det nå er framlagt har en valgt å samle hyttetomtene. Tomt 165/30 flyttes til hytteområdet (en av de 3 tomtene). Tomtene er videre gjort noe mindre en tidligere for å sikre fri ferdsel langs standsonen. Området som ikke nyttes til hytteformål, beholder sin opprinnelige status som LNF- område. Det er også vektlagt at det ikke skal gjøres inngrep i standlinjen. All tilknytning til sjø (naust, båtplasser mv) vil skje i båthavn som ligger på østsiden og utenfor det regulerte området. Forholder en seg til bestemmelsen i planen, vil hyttene

framstå som en del / forlengelse av eksisterende boligfelt og være lite sjenerende fra sjøsiden.

### *Veger i området*

#### Felles øvkjørsel

Det er planlagt veg med vegbredde 3 meter + 0,5 meter skulder på hver side fra eksisterende veg til byggefeltet og fram til parkeringsplass.

---

Gangveg/stiar i området



I området er det planlagt gangveg/sti fra felles veg/parkeringsplass og fram til de enkelte tomtene. Ca trace er vist.

---

## FORMÅL ( PBL § 25)

### Beskrivelse av formål i de ulike områder

#### *Planområdet*

Planen omfattar del av gnr 165 bnr 6. Vedlagt kart viser plangrenser.

#### *Reguleringsformål*

Området er regulert til slikt formål:

1. Byggeområde
  - Frittliggende hyttetomter ( 3 tomter)
2. Landbruksområde
  - Jord og skogbruk - uendret bruk
3. Offentlig trafikkområde
  - Trafikkområde i sjø - uendret bruk
4. Fellesområder
  - Felles avkjørsel
  - Felles parkering for hytter
  - Felles gangveg til hytter ( Bredde maks 1,5 meter)

#### *Byggeområde ( pbl § 25 -1)*

##### Frittliggende hytter

Innenfor området er det planlagt 3 tomter . Nye tomter er merka: Tomt 1 - Tomt 3.

Endelig størrelse på tomtene blir målt opp ved kartforretning. Tomtestorleiken varierer fra 1 - ca 1,6 daa.

##### *Offentleg trafikkområde*

##### Trafikkområde i sjø

Sjøområde - ingen endring i bruk

##### *Fellesareal*

##### Felles avkjørsel

Omfattar felles avkjørsel i feltet fra eksisterende avkjørsel til boligfelt .

##### Felles parkering for hytter

I enden av felles veg skal det bygges parkeringsplass. Parkeringsplassen er forutsett å være dimensjonert for 6 biler og bossoppstillingsplass. Da parkeringsplassen er endepunkt på veg, må den også dimensjoneres slik at den fungerer som snuplass for bossbil.

##### Felles gangveg/sti

Gangveg / sti til hyttene kan etableres. Det er forutsett at veg/ sti fritt kan nyttes av alle brukere av området.

---

## BESTEMMELSER (PBL § 26)

### *Planområdet*

Bestemmelser gjelder for området som er avgrenset med plangrenser på vedlagt kart – vedlegg 1- tegning nr 100

### *Byggeområde*

#### Boliger

Innenfor området kan det bygges 3 hytter. Hyttene kan bygges i maks 1 etasje. Det stilles spesielle krav til de enkelte hyttene slik at de får en best mulig tilpassing til terrenget og i forhold til naboer.

Det blir gjort spesielt oppmerksom på at som grunnlag for vurdering av byggesøknad, skal det leveres inn profil og perspektiv av bygninger passert i terrenget. Illustrasjoner skal vise naturinngrep og konsekvenser for naboer og mot strandsone (utsikt, solforhold mv).

Følgende gjelder:

- Takvinkel skal være mellom 22 – 40 grader.
- Tillatt bruksareal (T - BRA) 80 m<sup>2</sup>.
- Hytter må ikke førest opp i mer enn en etasje med mønt loft.
- Byggegrense mot nabotomt er 4 meter. ( Byggegrenser er ikke vist på plantegning)
- Hytter skal plasseres innenfor byggegrense på tomten. Plassering av huset og høyde OK grunnmur skal godkjennes av kommunen. Som grunnlag for vurdering skal det legges ved profil av tomt og perspektivskisser. Husplassering skal vises på profil ved søknad.
- Det kan ikke settes opp gjerde eller andre fysiske stengsle rundt hytteparseller.
- Det skal nyttes materialer og fargevalg som bidrar til at hyttene blir best mulig tilpasset terreng. Valg av løsninger skal framlegges ved byggesøknad. Vurdering fra landskapsarkitekt skal foreligge.

### *Landbruksområde*

#### Jord og skogbruk

Området skal ligge slik det er i dag – dvs uendret bruk til landbruksformål.

Området kan ryddes for skog og buskvekster som er høyere en 1,5 meter.

Området er åpen for fri ferdsel.

### *Offentlig trafikkområde*

#### Trafikkområde i sjø

Sjøområde – ingen endring i bruk

### *Fellesområder*

#### Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal utformast som vist på planen med vegbredde 3 + bankett og veggrøft.

---

Felles parkering for hytter

I enden av felles veg skal det bygges parkeringsplass. Parkeringsplassen skal dimensjoneres for 6 biloppstillingsplasser og bossoppstillingsplass (hyttecontainer). I tillegg skal den være dimensjonert for snuplass for bossbil.

Felles gangveg/sti

Gangveger / stier fra felles veg og fram til sjøområde kan etableres. Vegbredde maks 1,5 meter. Vegen skal være åpen for fri ferdsel.