

# Detaljreguleringsplan for Heiane bustadfelt og Finnsvågen båthamn med utvidning av bustadområde B09.

---

## Reguleringsføresegner Detaljregulering

PlanID 2018001

### 1 Siktemålet med planen

---

*Hovudføre mål med detaljreguleringa er å leggje til rette for ei naturleg utvikling og fortetting av eksisterande bustadområdet Heiane, men og med ei utviding med bustadområde B09 slik at kommunen kan få på plass ein del attraktive bustadtomtar. Det er og formålstenleg for mange brukarar å regulera fleire båt plassar i Finnsvågen, men samtidig sikra badeplassen her og å lmenta sin bruk betre i strandsona. Planen legg til rette for utbygging som vist på tilhøyrande plankart og reguleringsføresegner.*

*Planområdet er regulert til følgjande føremål:*

1. Bygningar og anlegg

*Bustader- frittliggjande småhus*

*Bustader -konsentrert småhus*

*Avløpsanlegg*

*Renovasjonsanlegg*

*Småbåtmanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona*

*Uthus/ naust/ badehus*

*Leikeplass*

2. Samferdselsanlegg

*Veg*

*Køyreveg*

*Fortau*

*Gang-/sykkelveg.*

*Annan veggrunn – grøntareal*

*Havn*

*Parkeringsplassar på grunnen*

*Kombinerte føremål for samferdselsanlegg- køyreveg og fortau*

3. Grønstruktur

*Blågrønnstruktur*

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

*Småbåthamn*

*Friluftsområde i sjø og vassdrag*

*Badeområde*

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### Felles føresegner som gjeld heile planområdet

- 2.1 Føresegner, plankart og tilhøyrande plandokument erstattar delvis gjeldande planar for Heiane bustadfelt (planID 19822001), Finnsvågen båthamn (planID 1996002) og Rv565 Austrheim-Årås (planid 200505).
- 2.2 Det kan ikkje gjevast byggjeløyve før tekniske anlegg er godkjend av Austrheim kommune. Saman med søknad om byggjeløyve for bustader, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygningen si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og utomhusareal, samt kotenivå på murar og skjeringar/skråningsutslag på tomta.
- 2.3 Følgjande parkeringsdekning leggst til grunn:

Felt	Føremål / verksemd	Eining	Bil (minimum)	Bil (maksimum)	Sykkel (minimum)
BFS	Frittliggjande Bustad	Bustadeining	2		0
BUN	Naust med eiga gnr./bnr./snr	Brukseining	1	1	0
VS	Småbåtanlegg med fleire enn 20 plassar	3 båtplassar	0,3	3	0,3
	Småbåtanlegg med færre enn 20 plassar	3 båtplassar	0,3	3	0
BKS	Rekkjehus/ bustad med mindre enn 4 einingar	Bustadeining	2	3	0
	Rekkjehus/ bustad med fleire enn 5 bustadeiningar	Bustadeining	2	3	1

Minst 20 % av parkeringsplassane runda opp til nærmaste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkering for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkelt tilgang til målpunktet. Småbåthamner for 20 båtplassar og meir skal minimum ha ein gjesteplass pr 20 båtplassar, den/dei skal vera merka med skilt. Gjesteplassen skal vera open og tilgjengeleg heile året.

Felles parkeringsplassar skal tilretteleggast for lading av elbil.

Nye parkeringsplassar skal vere utforma slik at ein på sikt med enkle middel kan legge til rette for at inntil 100% av parkeringsplassane har infrastruktur for lading av elbil.

- 2.4 VA-rammeplan datert revidert 03.11.2020 er rettleiande for den vidare prosjektering og nye tiltak i områda.
- 2.5 Illustrasjonsplan datert 29.10.2020 er rettleiande for utforming av ny utbygging.
- 2.6 Støyrapport datert 09.03.2020 skal liggje til grunn for vidare prosjektering og nye tiltak i områda. Avbøtande tiltak som nemnd i støyrapport skal dokumenterast i rammesøknaden. Omsynssoner støy er vist i plankartet.
- 2.7 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø og andre tiltak som kan ha verknad for sikkerheit eller framkommelegheit i sjøområde krev søknad og godkjenning av Bergen Havn før iverksetting av tiltak.
- 2.8 Ved behov for nye nettstasjonar eller flytting av kablar/høgspenningsleidningar skal dette avklarast med BKK-Nett AS. Nettstasjonar er tillate oppført der det er behov for elektrisitet til bustadområdet i blågrunnskrotuområda samt på areal regulert til utbyggingsføremål. Generell byggegrense frå eksisterande og nye nettstasjonar er 5 m.
- 2.9 **Anleggsarbeid**  
Periodar med anleggsarbeid som vil medføre stor aktivitet og støy skal leggjast utanom hekketida for fugl i nærområdet.
- Det skal føreliggje ein plan for anleggsperioden. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkisikkerheit, reinhald og støvdemping og støyforhold, riggplass, og tiltak for å hindra forureining av vatn til vassdraget aust i planområdet.
- Følgande tiltak skal iverksetjast tidleg i anleggsfasen for å hindre avrenning skadelege partiklar til vassdraget aust i planområdet:
- Avskjerande grøfter for oppsamling og bortføring av overvatn mot elva/bekken, som ender opp i eit sedimenteringsanlegg/sedimentasjonsbasseng som filtrerer vatnet før utslepp til elva/bekken.
- 2.10 **Terrengbehandling**  
Eksisterande naturtomt, vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.
- Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalende form og behandling.
- Framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur kan skje innanfor områda for grønstruktur så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavelige.
- 2.11 **Estetikk**  
Utbygginga innanfor planområdet skal utformast slik at utbygginga samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk m.m.
- 2.12 **Verneverdiar for kulturmiljø**  
Dersom det under byggje- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndigheitene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.
- 2.13 **Massehandsaming**  
All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområdet. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
- 2.14 **Renovasjon**  
Samlingsstader for renovasjon skal ikkje vere i nærleiken av leikeplassar eller i frisktsoner som vist på plankartet.

### 3 Føresegner for arealformål

---

#### 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

Byggjeregrensar er vist på plankartet. Der byggjeregrensa ikkje er vist i plankartet, gjeld krav nedfelt i plan og bygningslova, teknisk forskrift og veglova. Nye bygningar til bustadformål skal plasserast innanfor byggjeregrensar. Garasje/carport, parkeringsanlegg under bakken, bod og forstøtningmurar maksimalt 2 meter høgd kan plasserast utanfor byggjeregrense, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/ naboføremål.

Bustadeiningar skal ha ein minimumsstorleik på 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Alle bustadeiningar skal ha ein eldstad.

Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygg, terrenget og landskapet.

Nye bygg skal nytte dei materiala som gjev lågast klimagassutslepp sett i eit livsløpsperspektiv.

##### 3.1.2 Bustader- frittliggjande småhus (felt BFS1-BFS12)

I områda for frittliggjande småhus kan det byggjast eine- og tomannsbustader.

Bustadar skal byggjast med maksimal planeringshøgde ein (1) meter over gjennomsnitts terreng på tomta. Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 7,5 meter. Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrengetilhøva. I einebustadene kan det også innreist ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad kjem fram i plankartet.

I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bustadeining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bustadeining under 60 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>

Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkering skal skje på eigen grunn.

##### 3.1.3 Bustader- konsentrert småhus (BKS1-BKS8)

I området kan det byggjast einebustadar, tomannsbustadar, rekkjehus og fleirmannsbustader.

Det skal for rekkjehus og fleirmannsbustadar setjast av privat uteopphaldsareal på min 50 m<sup>2</sup> pr. bustadeining.

I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bustadeining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bustadeining under 60 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>

Utnyttingsgrad kjem fram i plankartet.

Maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng er 9 meter for rekkjehus og fleirmannsbustadar.

For eine- og tomannsbustadar er maksimal topp mønehøgde over planert terreng 7,5 meter.

Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkering skal skje på eigen grunn eller i felles anlegg.

##### 3.1.4 Avløpsanlegg (BAV)

Innanfor formålsgrensene til BAV er det ein eksisterande pumpestasjon. Tiltak innanfor område må godkjennast av kommunen.

### 3.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE1-BRE5)

Henteplass for avfalldunkar skal gjevast ei estetisk tiltalende form. Henteplassar skal ha fast dekke og ikkje vera i nærleiken av leikeplassar eller i frisksone til vegkryss

### 3.1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Saman med søknad om byggjeløyve til småbåthamn, skal det sendast inn ein miljøplan/ instruks for bruk av hamna. Det skal også sendast inn situasjonsplan og ei skriftleg utgreiing som skildrar materialval og teknisk løysing. Innanfor formålsgrense BBS1 kan det byggjast båtslipp. Denne er felles for båthamna. Her er det ein eksisterande felles båtslipp for brukarane av båthamna. Det skal sikrast forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald (t.d. pussing og spyling) innanfor BBS1.

Innanfor formålsgrensa i BBS2 kan det byggast inntil 50 sjøboder i rekke.

- a) Sjøboder skal nyttast for oppbevaring av utstyr knytt til båt og friluftsliv.
- b) Ved bygging av sjøboder skal det før søknad om byggjeløyve utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for heile det aktuelle området.
- c) Sjøboder kan ha inntil 5 m<sup>2</sup> BRA pr. bod og ikkje bestå av arealer under 2,5m<sup>2</sup>. Sjøboder kan være enkeltstående eller i rekkje, og skal ikkje nyttast til varig opphald.
- d) Makisimal gesimshøgde er 2,5 m, og maksimal mønehøgde er 5 m. Alle høgder er over gjennomsnittleg planert terreng.
- e) Sjøboder skal plasserast minimum 200 cm over gjennomsnittleg havnivå eller dimensjonerast for å tole påkjenning av stormflo.
- f) Sjøboder skal ha takvinkel mellom 35° til 45°.
- g) Det skal nyttast trekledning på veggjar, og skifer, torv, panner eller matt, farga platekledning på tak.
- h) Veggliv sjøbod er førande for frådeling av sjøbodtomt.
- i) Ålmenta kan ferdast og opphalda seg omkring sjøboder. Tiltak som hindrar ferdseil og opphald og som verkar privatiserande her er forbode. Byggegrense for sjøboder samanfell med føremålsgrensa der ikkje anna er angitt på plankartet.

Innanfor formålsgrense BBS3 er det eit eksisterande klubbhus. Innanfor området kan det byggjast klubbhus som er felles for brukarane av båthamna. Det skal være moglegheit for etablering av WC i klubbhus.

### 3.1.7 Naust (felt BUN1- BUN3)

- a) I området BUN1- BUN3 kan det førast opp naust.
- b) Ved bygging av fleire naust skal det før søknad om byggjeløyve utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for heile det aktuelle området. For BUN1 er det ikkje løyve til å oppføre nye naust.
- c) Nausta skal vere bygg/uthus i ein etasje med BRA inntil 40 m<sup>2</sup>, enkeltstående eller i rekkje, og skal ikkje nyttast til varig opphald.
- d) Loftstrom/garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- e) Naust skal plasserast minimum 200 cm over gjennomsnittleg havnivå eller dimensjonerast for å tole påkjenning av stormflo.
- f) Mønehøgde kan vere inntil 5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet(BRA).
- g) Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- h) Naust skal ha takvinkel mellom mellom 35° til 45°.
- i) Det skal nyttast trekledning på veggjar, og skifer, torv, panner eller matt, farga platekledning på tak.
- j) Veggliv naust er førande for frådeling av naustetomt.

- k) Byggjegrænse mot sjø for bygging av naust er 0 m.
- l) Ålmenta kan ferdast og opphalda seg omkring nausta. Tiltak som hindrar ferdsel og opphald og som verkar privatiserande her er forbode. Eldre naust bygd i grindverk, laft eller gråsteinsmur skal takast vare på og er verneverdige. Byggjegrænse for naust samanfell med føremålsgrænse der ikkje anna er angitt på plankartet.

### 3.1.8 Leikeplass (BKL)

Leikeplassen er felles for bustader innanfor planområdet/plankartet.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formål merka med «o\_» i plankartet skal vere offentlege.

Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget.

### 3.2.2 Veg (felt SV1- SV16)

Veg SV1-SV16, er tilkomst til tilhøyrande eigedomar ved strekningen.

### 3.2.3 Køyreveg (felt o\_SKV1 – o\_SKV2)

Køyreveg skal opparbeidast med utforming som vist på plankartet. Ny tilkomstveg til område B09 må utformast slik at fisk kan vandre under vegen. Bere bru eller ei løysing med stor kulvert med open botn som ikkje rører dagens bekkeløp kan byggjast her. Kulverten skal ikkje smale inn løpet, grunna flaum og liknande. Fyllingsfoten til vegen skal ikkje koma i kontakt med vassdraget.

### 3.2.4 Parkeringsplasser på grunnen (SPP1, SPP2, SPP3, SPP4)

SPP1 er felles parkeringsplass for brukara av Finnsvågen Båthamn og naust BUN2 og BUN3.

Området kan nyttast til parkeringsplassar for bilar om sommaren og oppstillingsplassar for båtar om vinteren. Krav til parkeringsdekning kjem fram i punkt 2.4.

SPP2 er felles parkeringsplass for bustadar innanfor BKS1

### 3.2.5 Fortau (felt o\_SF)

Fortau skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

### 3.2.6 Gang- sykkelveg (felt SGS1, o\_SGS2, o\_SGS3 og SGS4)

Gang- / sykkelveg o\_SGS2, o\_SGS3 og SGS4 skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

SGS1 skal opparbeidast i tre og i samsvar med eksisterande gangveg i båthamna. SGS1 er tilkomst til flytebrygger.

### 3.2.7 Annan veggrunn – grøntareal

Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m.

Det kan innanfor arealet plasserast veglys, skilt, nettstasjonar, rekkverk og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel. Mindre avvik i skråningsutslag innanfor "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande reguleringsformål, kan førekome som følgje av uføresette forhold. Dette medfører at endeleg grænse mellom "annan veggrunn grøntareal" og tilgrensande areal kan avvike noko frå det som ligg i plankartet.

### 3.2.8 Kombinerte føremål- fortau og køyreveg (o\_SKF)

Arealet o\_SKF er sett av til kombinert føremål. Køyrbart fortau i tilknytning til inn- og utkøyring til adkomst.

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Blågrønnstruktur (felt G)

Områda som i plankartet er sett av til blågrønnstruktur, G, skal nyttast til rekreasjon-/ leik og friluftaktivitetsområde. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområdet med mindre det er nødvendig for bruken av friområdet. Det er tillat med mindre stiar i grus. Tiltak innanfor området skal godkjennast av Austrheim kommune. Innanfor føremålet er det tillat å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup.

### 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 nr.3)

#### 3.4.1 Småbåthavn (VS1 og VS2)

Småbåthamn VS1 og VS2 skal vere open for ålmenta. All ferdsel i området skal foregå med sakte fart og det må spesielt takast hensyn til dei som bader.

Eksisterande småbåthamn kan utvidast innanfor område. Det kan etablerast ei ny flytebrygge/flyteanlegg/landgang for inntil 16 nye båtplassar. Flytebrygga sitt volum og utrykk skal tilpassast eksisterande flytebrygger. Nye anlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger. Flytebrygge kan forankrast i land. Naudsynt forankring for kaiar/flytebrygge i sjø kan strekke seg ut over føremålsgrensa og plangrensa.

Iht. tidigare reguleringsplan i området skal botndjupne i småbåthamnomsråde samt havnomsråde ligge på kote -2,80 meter under middelasstand der dette er mogleg. Utmudring mot eksisterande naust skal kun uførast etter avtale med nausteigarar. Bontdjupne skal haldast ved like.

Innanfor for felt VS2 er det tillate å etablere ei enkel flytebrygge i tilknytning til eksisterande naust, fram til formålsgrensa, dette er i høve til dagens situasjon.

#### 3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området skal nyttast til friluftsliv og rekreasjon for allmennheita og være ope for ålmen ferdsle med båt. Bøyer eller andre gjenstandar som hindrar ferdselen er ikkje tillatt. Det er tillate med naudsynt mudring i sjø for sikre tilstrekkeleg djupn i inn- og utkøyringsleia til Finnvågen båthamn. Botndjupne skal haldast ved like.

#### 3.4.3 Hamn (SHA)

Området skal iht. tidlegare reguleringsplan vera open for fri ferdsel på sjøen. Det vert ikkje tillat å ankre opp eller å etablere båtfeste i trafikkomsråde. All ferdsel i området skal foregå med sakte fart og det må spesielt takast omsyn til dei som badar.

#### 3.4.4 Badeomsråde (VB)

Område skal nyttast som ålment badeomsråde. Badeomsråde må sikrast/ skillast frå småbåthamn i sjø med bøyer i tidsrommet 1. mai til og med 15. september eller heile året om ynskjeleg.

## 4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Frisikt (H140)

Frisiktsoner (H140) er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

#### 4.1.2 Støysone

I gul støysone (H220) kan nye støyfølsame bygningar vurderast i byggeområde, dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Føresegna gjeld også utanfor omsynssoner H210 og H220 Støysone.

#### 4.1.3 Faresone høgspenningsanlegg H370

Høgspenningsanlegg gjeld høgspent luftlinje som inngår i deler av planområdet. Det er ei sikringssone på totalt 30 m langs linja. Det kan ikkje etablerast bygg for varig opphald innanfor sona for høgspent luftlinje. Tiltak innanfor sona skal godkjennast av linjeeigar

## 5 Føresegner til føresegningsområde (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Føresegner til føresegningsområde (område merka med #)

Mellombels rigg- og anleggsområde er regulert til andre formål, men i gjennomføringsfasen for anlegget kan områda nyttast til rigg og anlegg. Når anleggsarbeidet er fullført skal område nytta til rigg- og anleggsområde setjast i stand i høve til plankart og føresegner.

## 6 Rekkjefølgjeføresegner

---

### 6.1 Før igangsetjing (gjeld for alle områda)

6.1.1 Det må gjerast ei fagkyndig geoteknisk vurdering i samsvar med krava i TEK 17 og plan- og bygningslova før igangsetjingsløyve kan gjevast. Dette gjeld for alle områda, der dette er relevant. Geoteknisk utgreiing skal leggest ved søknaden ved alle søknadspliktige tiltak etter PBL i terreng brattare en 1:2 innanfor område med tynn marin avsetning.

### 6.2 Før nye bygningar vert teken i bruk

6.2.1 Leikeplass BLK1 skal opparbeidast med leikeapparat for born, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie før første bueining i område BKS6-BKS8 vert tatt i bruk.

6.2.2 VVA må vera på plass og godkjent før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bustadar innanfor området. Det gjeld og regulerte oppstillingstad for renovasjonsdunkar som høyrer til kvar enkelt område.

6.2.3 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av utbygginga av veganlegget.

6.2.4 Før bustadar vert teken i bruk innanfor BKS7 og BKS8 må veganlegg o\_SKV2 og gang- og sykkelveg o\_SGS4 vera bygd ferdig og godkjent fram til områda.