

## **6 FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR KILSTRAUMEN GNR.144 BNR.8 I AUSTRHEIM KOMMUNE**

Vedeke i NMK sak 018/02, 03.04.2002

### **Formål**

Formålet med planen er å utvikle eiendommen med et fullstendig tilbud til ferie- og fritidsaktiviteter både for turister og lokalbefolkning; restaurantdrift, overnatting i rorbuer, hytter eller i gjestgiveri, fiske, båtutleie og lignende. I tillegg skal det være et tilbud til arrangering av møter, konferanser og turer. Eiendommen skal utvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter i kulturminnemiljø og landskap. Planen skal ivareta kulturminnene på eiendommen og tilrettelegge for almen bruk av friluftsområdet.

### **§ 1**

#### **Generelt**

Bebyggelsesplanen omfatter eiendommen Kjelstraumen gnr.144 bnr.8, samt område i sjø. Planområdet er vist med stiptet linje på kart i målestokken 1: 1000, datert 20.03.2002.

1.1 Arealene i planområde skal brukes til følgende formål:

- Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1)
  - Område for herberge og bevertning
- Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)
  - Friluftsområde
  - Privat småbåtanlegg i sjø
  - Privat veg
- Friområde i sjø og vassdrag (PBL §25, 1.ledd nr.4)
  - Badeområde
  - Friområde i sjø
- Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Bussholdeplass

1.2 Etter at denne planen er vedtatt kan en ikke inngå privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene til denne.

1.3 Bergen Sjøfartsmuseum krever, som vedkommende myndighet etter forskriftene til Lov av 9.juni 1978 om Kulturminner, §14, å undersøke om det kan være skipsfunn eller marine kulturminner i deler av tiltaksområdet. Etter Kulturminneloven §§ 9 og 10 har tiltakshaver undersøkelsesplikt, samt plikt til å dekke utgiftene til undersøkelsen. Marinarkeologiske undersøkelser skal foretas, og rapport skal foreligge før byggesak på eiendommen kan bli godkjent.

## § 2

### Felles bestemmelser

- 2.1 Dersom byggeommelding avviker fra illustrasjonsplan, skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området i sin helhet skal utnyttes:
  - bebyggelse med angitt høyde
  - terrengbehandling, forstøtningsmurer, trapper og plattinger
  - areal for parkering
- 2.2 Maksimum utfyllingsgrense er vist på plankart. Fyllingskanter skal bearbeides og rettes opp ved hjelp av natursteinsmurer eller betongkant. Utfylte områder kan planeres til kote 2.2 m.

## § 3

### Bygeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1)

#### Område for herberge og bevertning

- 3.0 Området skal anvendes til næringsområde: Herberge og bevertning. Bygg og anlegg skal brukes til næringsformål med utleie.

#### Område I: Kulturminnemiljø

- 3.1 Området inneholder det gamle gjestehuset og to eldre naust. Disse bygningene er kulturminner der det skal tas spesielle hensyn til vedlikehold og eventuelle påbygninger.
  - 3.1.1 Bygningene skal beholde den hovedform de har i dag, eventuelle nye påbygg skal underordne seg hovedformen. Nyere påbygg kan rives.
  - 3.1.2 Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskifting av vinduer, dører, listverk og lignende skal en ta vare på originale materialer der dette er mulig, eller søke å tilbakeføre bygnings-elementene til bygningens originale formspråk.
  - 3.1.3 Det skal ikke settes opp nye bygg i området. Unntak fra dette kan være mindre påbygg.

#### Område II: Rorbuer

- 3.2 Området skal brukes til rorbuer og anlegg i tilknytning til disse.
  - 3.2.1 Det kan oppføres i alt 16 rorbuer. Bygningene skal oppføres med tre som hovedmateriale. Brannskillende konstruksjoner skal utføres etter gjeldende forskrifter.
  - 3.2.2 Rorbuene skal utføres med gode arkitektoniske kvaliteter både med hensyn til utforming og funksjonalitet. Rorbuene skal ha en enkel utforming uten arker, kvister, takopplett, balkonger eller lignende.
  - 3.2.3 Grunnflate på rorbu skal være maksimum 40m<sup>2</sup>. Bygningene skal legges innenfor byggelinjer vist i plankart. Maksimum bygningshøyde skal være 7.5 m, det vil si maksimum kote 9.7 m.
  - 3.2.4 Rorbuene skal bygges på fylling eller på stolper i sjøen.
  - 3.2.5 På sjøsiden av rorbu kan det bygges en brygge/veranda i en trekonstruksjon med en maksimumsbredde på 2,5 m. Denne tilhører rorbuen og skal ha tilgang fra 1.etasje.
  - 3.2.6 Rorbuene skal ha saltak med en vinkel på minimum 35°. Saltaket skal følge den enkelte rorbu sin lengderetning.
  - 3.2.7 Rorbuene skal stå sammen i rekker på fra 2-5 rorbuer som vist i illustrasjonsplan. Byggegrensen vist i plankart gir rom for en liten forskyvning av bygningsrekkene. Mellom hver

bygningssrekke skal det være et mellomrom på minimum 1.5 m. Mellomrommet skal sikre kontakt til sjø fra fellesområdene.

- 3.2.8 Det skal anlegges fellesanlegg i form av gressplen /grøntanlegg, gangvei/ begrenset kjørevei, samt en treplattning som felles utsiktspunkt med tilgang til holme. Plattningen skal utføres i en trekonstruksjon som fundamenteres på land eller i fjæra.

### **Område III: Hytter og service/lagerbygg**

- 3.3 Området skal brukes til hytter og anlegg i tilknytning til disse.
- 3.3.1 Det kan oppføres i alt 8 hytter. Bygningene skal oppføres med tre som hovedmateriale.
- 3.3.2 Hyttene skal utføres med gode arkitektoniske kvaliteter både med hensyn til utforming og funksjonalitet. Hyttene skal ha en enkel utforming.
- 3.3.3 Grunnflate på hytter skal være maksimum 27m<sup>2</sup>. Maksimum bygningshøyde skal være 5.5 m, det vil si maksimum kote 7.7 m.
- 3.3.4 Det skal anlegges fellesanlegg i form av gressplen /grøntanlegg, gangvei/ begrenset kjørevei og parkeringsplasser for hyttene.
- 3.3.5 Det kan bygges lager/servicebygg med en maksimal grunnflate på 100 m<sup>2</sup>. Maksimum bygningshøyde skal være 5.5 m, det vil si maksimum kote 7.7 m. Bygget/byggene skal utføres med gode arkitektoniske kvaliteter både med hensyn til utforming og funksjonalitet.
- 3.3.6 Området kan planeres til kote 2.2 m. Ved sprengning skal helningstopp avrundes.

### **Område IV: Servicebygg og kaiutfylling**

- 3.4 Område skal brukes til servicebygg og kai.
- 3.4.1 Det kan fylles ut til kai med en maksimumsgrense vist på plankart. Område kan planeres til kote 2.2 m.
- 3.4.2 Det kan oppføres servicebygg med en maksimal grunnflate på 100m<sup>2</sup> og en maksimum bygningshøyde på 6 m.
- 3.4.3 Servicebygg skal utføres med gode arkitektoniske kvaliteter både med hensyn til utforming og funksjonalitet. Servicebygg skal ha en enkel utforming.

### **Område V: Grøntområder**

- 3.5 Naturkvalitetene i grøntområdene skal beholdes. Områdene skal ikke bebygges.
- 3.5.1 Område Va skal beholdes som en holme med mulighet for opphold.
- 3.5.2 Område Vb skal beholde sin naturlige hovedform og i størst mulig grad vegetasjon. Den skal benyttes til lek og opphold.
- 3.5.3 Område Vc skal ligge som en grønn buffersone mot naboeiendom, og i størst mulig grad beholde naturlig vegetasjon.

### **Område VI: Parkering og kaiområde**

- 3.6 Det skal anlegges fellesanlegg i form av parkeringsplasser, grønntanlegg, gangvei/ begrenset kjørevei og kaiareal med dekke som gir gode brukskvaliteter.
- 3.6.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser som dekker virksomheten sitt behov.
- 3.6.2 Kaiområdet skal brukes til virksomhet knyttet til småbåtaktiviteter.

## § 4

### Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)

#### Friluftsområde

- 4.1 Innenfor friluftsområdet kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for almen ferdsel.
- 4.1.1 Det kan opparbeides en gangvei/brygge langs eiendommens strandlinje i friluftsområdet. Bredden på denne skal være maksimum 1.5 m. Gangvei/brygge skal bygges i en lett konstruksjon som fundamenteres på land eller i fjæra. Gangvei/brygge kan evt. anlegges som flytebrygge utenfor fylling sør for riksveien. I området ved/under bro kan det bygges mindre treplattinger på land for opphold og fiskeplass.
- 4.1.2 I badeviken kan det fylles ut til utfyllingsgrense som vist på plankart. Det utfylte området skal opparbeides slik at det kan brukes til badestrand.
- 4.1.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området. Unntak fra dette er muligheten for et bygg for toaletter ved badeviken. Dette skal ha en maksimum grunnflate på 10m<sup>2</sup> og en maksimum høyde på 3.5 m.

#### Privat småbåtanlegg i sjø

- 4.2 Innenfor området kan det anlegges småbåtanlegg som flytebrygger eller bøyer.
- 4.2.1 Anlegg i sjø skal godkjennes etter Havne- og Farvannsloven. Søknad skal sendes til Havnevesenet.

#### Privat veg

- 4.3 Dagen innkjørsel til eiendommen skal beholdes.
- 4.3.1 Det skal anlegges en privat gangvei langs busslomme.

## § 5

### Friluftsområde i sjø og vassdrag (PBL §25, 1.ledd nr.4)

#### Badeområde

- 5.1 Område skal holdes åpent som badeområde.

#### Friluftsområde i sjø

- 5.2 Område skal holdes åpent for almen ferdsel.

## § 6

### Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)

#### Kjøreveg

- 6.1 Riksvei 565 går gjennom planområdet.

#### Annen veggrunn

- 6.2 Annen veggrunn skal ikke bebygges.

#### Bussholdeplass

- 6.3 Det skal anlegges busslomme med mulighet for parkering av buss som vist på plankart.