

**AUSTRHEIM KOMMUNE**

Plan bygg og oppmåling

Planid: 1264\_2014004

Saksnr.: 14/352

## **Reguleringsføresegner**

### **Detaljregulering for Breivik/Åråsvågen/Sætremarka**

Ikrafttredelsesdato: 24.11.2016.

Reguleringsendringar:

14.06.2018: Fleire endringar, medrekna justering av føremål, utnytting etc.

03.02.2025: Justering av felt BSF3 med tilrettelegging for to tomannsbustader samt endring av felt o\_BIN til KBA5.

24.03.2026: Forslag til endring: Endring av føremål BKB2 (bustad/forretning) til BOP (offentleg og privat tenesteyting) for å tilretteleggje for omsorgsbustader innanfor feltet.

Dato for siste revisjon av plankart: 24.03.2026

Dato for siste revisjon av føresegner: 24.03.2026

#### ***PLANEN SIN INTENSJON***

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering og bustad- og næringsutvikling i Kystlandsbyen. **Føresegner knytt til den mindre reguleringsendringa vedtatt 03.02.2025 synast i rødt.** Føresegner knytt til forslag til mindre reguleringsendring 24.03.2026 synast i blått.

#### **§ 1. FELLES FØRESEGNER**

##### **1.1 Terrengbehandling**

1.1.1 Ubygde område skal gis ei estetisk tiltalende form og behandling. Eksisterande naturtomt, tre og vegetasjon skal bevarast så langt råd er. Bekkar skal så langt det er mogeleg bevarast opne. Ved innsending av rammesøknad eller søknad om tiltak, skal det gjerast greie for korleis dette er ivareteke.

##### **1.2 Estetikk**

1.2.1 Utbygginga innanfor planområdet skal utformast slik at byggeområda samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld tilpassing av byggevolum, stiluttrykk, materialbruk etc. Det er ikkje tillate å nytta signalfargar til utvendig fargesetting.

##### **1.3 Kulturminne**

1.3.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram arkeologiske funn eller konstruksjonar må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren kontaktast for undersøking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

##### **1.4 Tiltak i sjø**

- 1.4.1 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita og ferdsel i sjøområde krev løyve frå Bergen og omland havnevesen (BOH) jf. Hfl. § 27, første ledd.

## **1.5 Etappevis utbygging**

- 1.5.1 Utbygging skal ikkje skje før vegar, fortau og gangvegar er bygd i samsvar med reguleringsplanen og tekniske anlegg til og langs tomte er opparbeidde. Dette kan likevel fråvikast ved ei evt. etappevis utbygging og etter særskild avtale med Austrheim kommune. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av Austrheim kommune. Ved søknad må det dokumenterast at krav til felles leike- og uteopphaldsareal er ivaretatt for kvart byggjetrinn.

## **1.6 Utbyggingsavtalar**

- 1.6.1 Før utbygging av offentlege anlegg, skal det liggje føre vedteken utbyggingsavtale. (jf. forskrift om utbyggingsavtalar.)

## **1.7 El-anlegg**

- 1.7.1 Før utbygging skal det setjast av areal for nettstasjon(ar) etter tilvising frå BKK og godkjenning frå Austrheim kommune.
- 1.7.2 Straum, telefon, nettverks- og TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med anna tekniske anlegg.

## **1.8 Torv- og jordressursar**

- 1.8.1 Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av torv- og jordressursane. Torv – og jordressursane skal sikrast vidare bruk, primært til hagar og parkar i planområdet eller til landbruksføremål i LNF-områda i kommunen.

## **1.9 Energi**

- 1.9.1 Alle nye bustadeiningar innanfor BFS og BKS skal ha ein eldstad/pipe.

## **1.10 Illustrasjonar**

- 1.10.1 Illustrasjonar for hotell i område BH frå En til En Arkitekter, datert 01.11.2017 er retningsgjevande for vidare prosjektering.
- 1.10.2 *Mulighetsstudie Kystlandsbyen – med fokus på Torget* frå FIG, datert oktober 2013 er retningsgjevande for vidare prosjektering.

## **§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON**

### **2.1 Utbyggingsplan/situasjonsplan**

- 2.1.1 I område avsett til konsentrerte småhus - BKS, blokkbusetnad – BBB, kombinert bustad/forretning – BKB, kombinert byggje- og anleggsformål - KBA (med unntak av KBA4), barnehage BBH, institusjon BIN, **og** hotell BH **og offentlig og privat tenesteyting - BOP**, skal det saman med søknad om tiltak sendast inn detaljert utbyggingsplan/ situasjonsplan.

- 2.1.2 Planen skal vise planlagde bygg i samanheng med omkringliggjande terreng, byggjehøgder, tal etasjar, murar og nytt planert terreng. Planen skal vise planlagt tilkomst, parkeringsplassar, evt. garasjeanlegg, gjesteparkering, gangvegar og leikeplassar. Planen skal definere alle fellesareal og kven dei er felles for. Vedlagt planen skal det følgje snitt og 3D-illustrasjonar som viser konsekvensane av utbygginga.

## **2.2 VA-rammeplan**

Før utbygging i planområdet skal det utarbeidast VA-rammeplan som skal vere godkjent av Austrheim kommune. Handtering av overvatn og flom skal framgå av VA-rammeplanen. VA-rammeplanen skal leggjast til grunn for detaljprosjektering av VA-anlegg og overvatn.

## **2.3 Teknisk plan for offentlig veg**

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for alle offentlege samferdselsanlegg i planområdet. Veglys skal inngå i planen. Dei tekniske planane skal vere godkjent av Austrheim kommune før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak på kommunal samferdselsanlegg iht. pbl § 20-1, bokstav a) innanfor planområdet.

## **2.4 Gangbru over Åråsvågen**

Innanfor område o\_SGG8 (gangveg) kan det etablerast gangbru over Åråsvågen. Gangbrua skal ha universell utforming og maksimal breidde på 4,0 m. Saman med søknad om tiltak, skal det sendast inn situasjonsplan og ei skriftleg utgreiing som skildrar estetikk, materialval, teknisk løysing, berevne o.l. Planane skal vere godkjent av Austrheim kommune og Bergen og omland havnevesen før det kan gjevast igangsettingsløyve for brua. Kfr. og § 6.2.3.

## **2.5 Avfallshandtering**

Det skal ved søknad om igangsettingsløyve for tiltaket gjerast greie for aktuell løysing for avfallshandtering. Løysinga skal vere utarbeidd i samarbeid med Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap NGIR.

## **§ 3. REKKJEFØLGEKRAV**

Rekkjefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er sikra opparbeidd gjennom at utbyggjar/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune om gjennomføring av tiltaket.

### **3.1 Tiltak innanfor planområdet**

#### **3.1.1 Før igangsetting**

3.1.1.1 Fartsreducerande tiltak omtala i § 6.1 skal vere etablert før utbygging av nye bustader med tilkomst frå o\_SKV1 og o\_SKV2.

#### **3.1.2 Før mellombels bruksløyve/ferdigattest**

3.1.2.1 Leikeplass f\_BLK1 inkludert inngjerda ballbane må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BKS1 - BKS3 og BBB3.

3.1.2.2 Parkeringsplass f\_SPA3 må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BKS1 og BKS2.

3.1.2.3 Leikeplass f\_BLK2 og f\_BLK6 må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område BBB1 og BFS4.

3.1.2.4 Leikeplass f\_BLK3 må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område f\_BKS5.

3.1.2.5 Leikeplass f\_BLK4 må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for område ~~f\_BKB2~~ BOP og BKS8.

- 3.1.2.6 Nærleikeplass innanfor byggjeområda, jf. § 5.2.3, må vere ferdig opparbeidd iht. utbyggingsplan/situasjonsplan før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for det aktuelle bustadområdet.
- 3.1.2.7 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar i områda BKB1, BBB2, BKS7, KBA1 - KBA3, må gangveg/-areal o\_SGG1 og o\_SGG2, køyreveg o\_SKV2 med tilhøyrande fortau o\_SF1 og o\_SF2 og gatetun o\_SGT vere ferdigstilte.
- 3.1.2.8 Nødvendig friskt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.
- 3.1.2.9 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av utbygginga av veganlegget.
- 3.1.2.10 Kloakkpumpestasjon i føresegningsområde #4 i område BUN1, skal vere opparbeidd før nye bustader i planområdet får igangsetjingsløyve.
- 3.1.2.11 Gangveg o\_SGG6 skal etablerast samstundes med småbåtanlegg VS3 og o\_VS4.
- 3.1.2.12 Gangveg o\_SGG4 skal vere sikra etablert før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for BBB2, BKB1 og ~~BKB2~~ BOP.

## § 4. **EIGARFORM**

### 4.1 **Offentlege arealformål**

- 4.1.1 Alle felt merka med prefiks o\_ på plankartet skal vere offentlege.

### 4.2 **Felles arealformål**

- 4.2.1 Følgjande vegar skal vere felles for eigedomar som har si tilkomst frå dei aktuelle vegane:

- f\_SV1 er felles for BKS1, BKS2, BFS1, BFS2, BFS9 og del av BKS3
- f\_SV3 er felles for KBA1, KBA2 og BUN1
- ~~f\_SV4 er felles for BKB2~~
- f\_SV6 er felles for BFS7
- f\_SV9 er felles for **BFS3\_1, BFS3\_2**, BFS8 og BBB4
- f\_SV10 er felles for **BFS3\_1, BFS3\_2** og BBB4
- f\_SV12 er felles for BUN1

### 4.2.2 **Følgjande leikeplassar skal vere felles for følgjande område:**

- f\_BLK1 er felles for BFS1, BFS2, BFS9, BKS1 - BKS3 og BBB3
- f\_BLK2 er felles for BBB1 og BFS4
- f\_BLK3 er felles for f\_BKS5
- f\_BLK4 er felles for ~~f\_BKB2~~ BOP og BKS8
- f\_BLK5 er felles for f\_BKS6, BBB4, **BFS3\_1, BFS3\_2** og BFS8
- F\_BLK6 er felles for BBB1 og BFS4

### 4.2.3 **Følgjande parkeringsplass er felles for følgjande område:**

- f\_SPA1 er felles for
- f\_SPA2 er felles for BKS7
- f\_SPA3 er felles for BKS1 og BKS2
- f\_SPA4 er felles for BKS7
- f\_SPA5 er felles for BKS7
- f\_SPA8 er felles for BKS6
- **f\_SPA9 er felles for BBB4**

## § 5. **BYGNINGAR OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Plassering av bygningar

5.1.1 Byggjeregrensar framgår av plankartet. Der byggjeregrensa ikkje synast, er byggjeregrensa samanfallande med formålsgrensa. Trapper, murar o.l. kan tillates plassert utanfor byggegrensa. Nødvendig utsprenging for bygg tillates utanfor byggegrensene innanfor formålsgrensene for byggeområdet. Dette skal vise på utomhusplan/situasjonsplan ved søknad om rammeløyve.

### 5.2 Uteopphaldsareal, leikeplass

5.2.1 **Min. krav til privat uteopphaldsareal MUA:**

- Eine- og tomannsbustader over 60 m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> pr. bueining
  - **Felt BFS3\_2** 75 m<sup>2</sup> pr. bueining
- Bustadeining, hageleilegheit under 60 m<sup>2</sup> 50 m<sup>2</sup> pr. bueining
- Konsentrert busetnad 50 m<sup>2</sup> pr. bueining
- Blokkbusetnad 7 m<sup>2</sup> pr. bueining
- **Omsorgsbustader** 7 m<sup>2</sup> pr. bueining

5.2.2 Krav til arealstorleik for felles leike- og uteopphaldsareal.

- Eine- og tomannsbustader 50 m<sup>2</sup> pr. bueining
- Konsentrert busetnad 50 m<sup>2</sup> pr. bueining
- Blokkbusetnad 30 m<sup>2</sup> pr. bueining
- **Omsorgsbustader** 25 m<sup>2</sup> pr. bueining

5.2.3 I tillegg til dei regulerte leikeplassane f\_BLK1 – f\_BLK6, skal det innanfor bustad-områda for konsentrerte småhus (BKS), blokk (BBB) og kombinert bustad/forretning (BKB), etablerast nærleikeplass for småbarn. Unntak for dette gjeld for BKS1 og BKS2, der f\_BLK1 også er nærleikeplass. Unntak gjeld og for BKS7

5.2.4 Regulerte leikeplassar (BLK) skal vere opne for ålmenta.

5.2.5 Leike- og uteopphaldsareal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Som hovudregel skal arealet ikkje vere brattare enn 1:3. Det kan godkjennast unntak viss arealet har særskilde kvalitetar, som t.d. akebakke. Arealet skal ha solrik plassering og vere skjerma for vind. **Uteopphaldsareal skal opparbeidast med variert plantning og med ei estetisk tiltalende form.**

5.2.6 Leikeområda skal opparbeidast med leikeapparat. Resten av arealet skal så langt det er mogeleg bevarast som naturtomt. Verdifull vegetasjon og tre skal takast vare på.

5.2.7 Arealet skal ha støynivå under 55 dB, skal ha trafikk sikker plassering og tilkomst, vere skjerma for rasfare, trafikk, stråling, forureining og anna helsefare.

5.2.8 Innanfor leikeplass f\_BLK1 skal det opparbeidast og gjerdast inn ein ballbane. Ballbanen må utformast slik at ein minimerer teknisk støy frå anlegget.

### 5.3 Parkering

5.3.1 Følgjande parkeringsdekning skal leggjast til grunn i planområdet:

Føremål/verksemd	Eining	Sykkel	Bil (min.)	Bil (maks.)
BFS Eine- og tomannsbustader	Eining	0	2	3
BFS Kjellerhusvære i einebustad	Eining	0	2	2
BKS Rekkjehus/ fleirmannsbustader	Eining	1	2	2

<b>BBB</b> Blokk/ leilegheitsbygg	Eining	1	1,5	1,5
<b>BKB</b> leilegheit	Eining	1	1,5	1,5
<b>BOP</b> omsorgsbustader	Årsverk	0,2	0,5	1
Naust med eiga gnr/bnr	Brukseining	0	1	1
Forretning	40 m2 (BRA)	0,2	1	1,5
Småbåtanlegg med < eller = 20 plassar	3 båtplassar	0	0,3	3
Småbåtanlegg med > eller = 20 plassar	3 båtplassar	0	0,3	3
Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5	1
Skule og barnehage	Tilsett	0,2	0,5	1
	Born < 8 år	0	0,2	0,5
	Born > 8 år	0,6	0	0,5
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	0,6	1
Kontor	50 m2 (BRA)	0,5	1	2

- 5.3.2 I område for frittliggjande småhus – BFS, skal parkering skje på eiga grunn.
- 5.3.3 I område for konsentrert småhus - BKS, blokkbusetnad - BBB og kombinerte formål – BKB, BOP og KBA, skal det være felles parkering.
- 5.3.4 I område BBB1 – BBB3, BKB1 og BKB2, skal felles parkering vere i parkeringsanlegg i underetasjen til bygga.
- 5.3.5 I område BKS5 skal det for nedre del av området vere parkeringsanlegg i underetasjen til bygga. For øvre del kan parkering leggest på bakkeplan.
- 5.3.6 I område BKS6 skal parkering skje på parkeringsplass f\_SPA8.
- 5.3.7 I område KBA1-3 skal parkering etablerast innanfor arealformålet der det er naudsynt for drifta av anlegga.
- 5.3.8 Parkering for småbåthamn VS1 og o\_VS2, skal skje innanfor område BBS og o\_SPA7
- 5.3.9 Parkering for småbåthamn VS3 og o\_VS4 skal skje innanfor område o\_SPA7.

#### 5.4 Bustad - Frittliggjande småhus (BFS)

- 5.4.1 Innanfor område BFS kan det først opp eine- og tomannsbustader.
- 5.4.2 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande bustader i område BFS1, BFS2 og BFS5- BFS7 er %BYA= 30 %. For BFS4 er %BYA = 35 %. For BFS3\_1 er utnytting %BYA=50% og BFS3\_2 %BYA=45%. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.
- 5.4.3 Bustader skal vere frittliggjande og kan først opp i 2 etasjar. Hus og hageanlegg skal vere tilpassa terrenget. Der terrenget høver for det, skal det byggjast underetasje.
- 5.4.4 For bustader der det er gitt høve til underetasje, kan eiga bustadeining ("hageleilegheit") i underetasje godkjennast. Utleigehusværet skal ikkje overstige 60% av hovudhusværet sin storleik.

#### 5.5 Bustader – konsentrerte småhus (BKS)

- 5.5.1 Innanfor område BKS kan det først opp kjedehus/rekkjehus og fleirmannsbustader. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.
- 5.5.2 Maksimal tomteutnytting for konsentrerte småhus:

Område	%BYA
BKS1	40%
BKS2	40%
BKS3	50%
BKS4	40%

BKS5	50%
BKS6	30%
BKS8	60%

5.5.3 Maksimal tomteutnytting for BKS7:

5.5.3.1 Innanfor område BKS7 kan det først opp tre stk. rorbu/bustadbygg. Kvart bygg kan ha maksimal BYA= 60 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Bustader – blokk (BBB):

5.6.1 Innanfor område BBB kan det først opp blokkbusetnad. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.

5.6.2 Maksimal tomteutnytting for blokk:

Område	%BYA
BBB1	50%
BBB2	80%
BBB3	50%
BBB4	80%

5.6.3 For område BBB1 og BBB3 skal parkering vere i garasjeanlegg på 1. plan til bustadblokkene. Det skal leggjast vekt på gode estetikk for synleg fasade for garasjeanlegget

5.6.4 For område BBB2 skal det på 1. plan etablerast bustadleilegheiter i fasaden mot sjøen med parkeringsanlegg i bakkant. Frå 2. plan skal bygningskroppen delast opp i mindre volum/enkeltbygg med saltak. Bygga kan ha felles svalgang på baksida (nordaust sida).

5.6.5 Heis og svalgang innanfor BBB2 skal vere open for ålmenta for universell gjennomgang mellom o\_SGG1 og o\_SGG2.

## 5.7 Kombinert byggje- og anleggsformål (KBA)

5.7.1 Område KBA1 – KBA3 skal nyttast til kombinasjon av kontor, forretning, bevertning, museum og galleri. **KBA5 skal nyttast til kombinasjon av kontor, forretning med tilhøyrande parkering.** Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.

5.7.2 Maksimal tomteutnytting for kombinert byggje- og anleggsformål:

Område	%BYA
KBA1	80%
KBA2	40%
KBA3	20%
<b>KBA5</b>	<b>70%</b>

5.7.3 Ubygde areal innanfor områda skal opparbeidast med gode uterom for ålmenta.

## 5.8 Kombinert bustad/forretning (BKB)

5.8.1 Område BKB1 ~~og BKB2~~ skal nyttast til kombinasjon av bustad og forretning. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.

5.8.2 Maksimal tomteutnytting for kombinert byggje- og anleggsformål:

Område	%BYA
BKB1	80%
<del>BKB2</del>	<del>60%</del>

5.8.3 BKB1

5.8.3.1 Heis innanfor BKB1 skal vere open for ålmenta for universell gjennomgang mellom turveg o\_GTD8 og gatetun o\_SGT og gangareal o\_SGG1.

- 5.8.3.2 Parkeringsanlegg i BKB1 skal vere for både bustad og forretning i bygget og til gjesteparkering for Kystlandsbyen. Min. 12 plassar skal reserverast som gjesteplassar for ålmenta.
- 5.8.3.3 Parkering skal vere i garasjeanlegg i bygget. Høgda i garasjeanlegget skal ha ei fri høgde på 4,5 meter av omsyn til tilkomst for brannbilar, jf. § 11.1 føresegningsområde #1. Det skal leggast vekt på god estetikk for synleg fasade for garasjeanlegget.
- 5.8.3.4 Frå 2. plan skal bygningskroppen delast opp i mindre volum/enkeltbygg med saltak. Bygga kan ha felles svalgang.
- 5.8.3.5 Varelevering til området BKB1 kan løysast innanfor gatetun o\_SGT .

#### ~~5.8.4 — BKB2~~

- ~~5.8.4.1 Parkering skal vere i garasjeanlegg i bygget. Det skal etablerast bustadleilegheiter framfor parkeringsanlegget.~~
- ~~5.8.4.2 Utbygging i BKB2 skal ha utbyggingsløysingar som tek spesielt omsyn til det bratte terrenget ved terrassering av bygget.~~
- ~~5.8.4.3 Varelevering til område BKB2 skal skje frå Mastrevik torg.~~

### 5.9 Offentleg og privat tenesteyting (BOP)

- 5.9.1 Område BOP skal nyttast til omsorgsbustader. Maksimal tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er angjeve i plankartet. Oppbygg og konstruksjonar for tekniske anlegg og heis tillatast inntil 1 meter over maksimal byggjehøgde angjeve i plankartet. Tekniske anlegg tillatast på inntil 30% av takflata.
- 5.9.2 Maksimal tomteutnytting for kombinert byggje- og anleggsformål:

Område	%BYA
BOP	60%

- ~~5.9.3 Parkering skal vere i garasjeanlegg i bygget. Det skal etablerast bustadleilegheiter framfor parkeringsanlegget.~~
- 5.9.4 Utbygging i BKB2 skal ha utbyggingsløysingar som tek spesielt omsyn til det bratte terrenget.
- 5.9.5 Varelevering til område BOP skal skje frå Mastrevik torg.

### 5.10 Barnehage BBH

- 5.10.1 Område o\_BBH skal nyttast til barnehage. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.

#### ~~Institusjon BIN SLETTAST (tidlegare 5.10)~~

~~Området o\_BIN skal nyttast til institusjon. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.~~

### 5.11 Næringsbygningar (BN)

- 5.11.1 Område BN skal nyttast til næringsbygning. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.

### 5.12 Hotell/overnatting (BH)

- 5.12.1 Område BH skal nyttast til hotell. Maks tomteutnytting og byggjehøgde (moh) er påført plankartet.

- 5.12.2 Bygningskroppen skal brytast opp i mindre volum, med ulik høgde og avtrappast etter terrenget, jf. illustrasjonar frå En til En Arkitekter datert 01.11.201, jf. pkt. 1.10.1. Berre ein mindre del av bygget kan ha maks. byggjehøgde.
- 5.12.3 Hovuddelen av parkering, skal skje i parkeringsanlegg.
- 5.12.4 Energiforsyning til hotellet skal i hovudsak skje frå fornybar energi.

### **5.13 Renovasjonsanlegg (BRE)**

- 5.13.1 Henteplass for avfalldunkar skal gjevast ei estetisk tiltalende form. Henteplassar skal ikkje vere i nærleiken av leikeplassar eller i frisiktsone til vegkryss.

### **5.14 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)**

- 5.14.1 I område avsett til småbåtanlegg BSB1 og BSB2 kan det leggjast ut flytebyggjer.
- 5.14.2 I område avsett til småbåtanlegg BSB3 kan det etablerast byggje.
- 5.14.3 Saman med søknad om tiltak, skal det sendast inn situasjonsplan og ei skriftleg utgreiing som skildrar materialval og teknisk løysing.
- 5.14.4 Ved utforming og drift av småbåtanlegget skal det veljast løysingar som avgrensar negativ miljøpåverknad frå småbåthamna. Det skal gjerast greie for valde løysingar ved søknad om tiltak.

### **5.15 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandone (BBS)**

- 5.15.1 Område BBS utgjer landdelen av småbåthamn. Landdelen kan nyttast til parkering, vinteropplag av båtar og evt. oppføring av servicebygg knytt til båthamna. %BYA =50%
- 5.15.2 Nye bygningar i BBS skal vera tilpassa lokal byggeskikk og ha saltak. Takvinkelen skal vera 35-45 grader, tilpassa omkringliggjande naust. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og taktekking skal vera som for tradisjonelle naust og harmonerast med omkringliggjande naust.
- 5.15.3 Ved utforming og drift av småbåtanlegget skal det veljast løysingar som avgrensar negativ miljøpåverknad frå småbåthamna. Det skal gjerast greie for valde løysingar ved søknad om tiltak.

### **5.16 Uthus/naust/badehus (BUN)**

- 5.16.1 Område BUN1-BUN4 skal nyttast til naust/båthus.
- 5.16.2 Naust skal ikkje innreist til hytte- eller bustadforemål.
- 5.16.3 Nye naust skal vera tilpassa lokal byggeskikk og ha saltak. Takvinkelen skal vera 35-45 grader, tilpassa omkringliggjande naust. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og taktekking skal vera som for tradisjonelle naust og harmonerast med omkringliggjande naust.
- 5.16.4 Naust skal ikkje utstyrast med staffasje som ikkje tradisjonelt høyrer til eit naust, slik som balkongar, arker, karnapp, rekkverk etc.
- 5.16.5 Naust i område BUN1 kan førast opp med maks. golvflate 40 m<sup>2</sup>.
- 5.16.6 I område BUN2 skal eksisterande bygning (Åråsbua) bevarast.
- 5.16.7 Bygg i BUN3 og BUN4 kan førast opp med maks breidd 8,0 m og lengde 10 m og maks høgde 2 etasjar + loft. Maks % BYA=50% for områda.
- 5.16.8 I naustområde skal alt areal utanfor veggiv av bygning vere ope for ålmenta.
- 5.16.9 Det kan tillatast kaifront mot sjø innanfor naustområda, kfr. og § 9.1 Hamneområde i sjø, VHS.

## § 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 NR. 2)

### 6.1 Køyreveggar (SKV)

6.1.1 Det skal etablerast fartsreducerande tiltak på vegane o\_SKV1 og o\_SKV2. Fartshump eller innsnevra køyrebane skal plasserast følgjande stader:

6.1.1.1 o\_SKV1

- Like søraust for innkøyringa til barnehagen o\_BBH
- Like søraust for kryss med o\_SKV2

6.1.1.2 o\_SKV2

- Like nord for kryss med o\_SV2

### 6.2 Fortau (SF), gatetun (SGT) og gangveggar/gangareal/gågate (SGG)

6.2.1 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av gangveggar, fortau, og gatetun. Maks tillat stigning for fortau langs veg, kan følgje vegen. Krav til stigning langs gangveggar kan fråvikast der dette er naudsynt grunna terrengmessige tilhøve.

6.2.2 Det skal etablerast lys på gangvegane o\_SGG2 og o\_SGG4. Det skal nyttast varmkvit lys.

6.2.3 Bru innanfor gangveg o\_SGG8 skal ha maks. breidde på 4 m inkl. rekkverk og det skal vere seglingshøgde på 18 meter under brua. Mindre justering av traseen er tillate. Endeleg plassering vert gjort ved prosjektering.

### 6.3 Anna veggrunn - grøntareal

6.3.1 Innanfor anna veggrunn kan det setjast opp støttemurar, evt. støyskjermar og andre vegtekniske anlegg.

## § 7. GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 NR. 3)

### 7.1 Naturområde (GN)

7.1.1 Områda GN skal nyttast som naturområde. Områda skal bevarast ubygd, men det kan opparbeidast stiar og utsiktsplasser. Vanleg skjøtsel av skog og vegetasjon er tillat.

### 7.2 Turveg (GTD)

7.2.1 Turveggar skal opparbeidast som gangstiar.

7.2.2 Det kan godkjennast avvik i plassering av turvegane, for å oppnå best mogeleg terrengtilpassa trasé. Nøyaktig plassering skal fastsetjast i terrenget.

### 7.3 Friområde (GF)

7.3.1 Områda o\_GF skal bevarast ubygd og nyttast til friområde. Tiltak som kan fremje formålet er tillat. Det kan opparbeidast stiar, utsiktsplassar og rasteplassar med benkar og bord. Vanleg skjøtsel av skog og vegetasjon er tillat.

7.3.2 I område GF1 kan det opparbeidast stiar og området kan knytast til KBA3 med bryggje og bruer, jf. føresegningsområde #5.

7.3.3 I område GF2 og GF 3 kan det etablerast sandvolleyballbane.

### 7.4 Park (GP)

7.4.1 Område o\_GP skal opparbeidast til offentleg park med leik, rekreasjon og kulturaktivitet som hovudføremål. Det kan tillatast oppføring av eldre bygningar for kulturføremål innanfor området.

§ 8 **LANDBRUKS,NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE**  
(pbl § 12-5 NR. 3)25,5

**8.1 LNFR for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg (LS)**

Eksisterande bustader i område LS inngår i planen. I tillegg kan det etablerast inntil 4 bustadeiningar i område LS. Det er ein føresetnad at det vert utarbeidd og godkjent ei heilskapleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur, før det blir gitt løyve til frådelling eller igangsetting av byggetiltak. Byggjegenrens mot sjø i område LS er 30 m.

§ 9 **BRUK OG VERN AVSJØ OG VASSDRAG**  
(pbl § 12-5 NR. 3)

**9.1 Hamneområde i sjø (VHS)**

9.1.1 Hamneområde i sjø, VHS, skal nyttast som trafikkareal for båt. Langs bryggjer og kai-frontar innanfor område for bygningar og anlegg (pbl §12-5), kan det fortøyast båt. Framfor naust (BUN) kan det leggjast flytebryggjer med maks. storleik 2,7 m x 6 m.

**9.2 Småbåthamn (VS)**

9.2.1 Småbåthamn o VS2 og o VS4 skal vere open for ålmenta. Min. 2 gjesteplassar i kvar av småbåthamnene.

9.2.2 I område o VS2 skal det vere slipp som er open for ålmenta.

9.2.3 Ved detaljprosjektering av småbåthamner (VS), må det takast omsyn til tilflott til eksisterande godkjente bryggjer.

9.2.4 Saman med søknad om småbåthamn, skal det sendast inn situasjonsplan og ei skriftleg utgreiing som skildrar materialval og teknisk løysing.

**9.3 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)**

9.3.1 Innanfor område VNV kan det sprengast ei renne, som skal bidra til betre utskifting av vatnet i Breivika. Før igangsetjing skal søknad om tiltak med nødvendig dokumentasjon og konsekvensvurdering vere godkjent av Austrheim kommune og Bergen og omland Havnevesen.

**9.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

9.4.1 Nye tiltak i område o VFV som er med å styrkje området sin bruk som friluftsområde, er tillat. Dette gjeld m.a. fortøyingssanlegg som høver til staden og som ikkje blir til hinder for den ålmenne ferdsla på sjøen.

§ 10. **OMSYNSSONER** (pbl § 12-6)

**10.1 Sikringssoner (Pbl. § 11-8a)**

10.1.1 Frisikt (H140)

10.1.1.1 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

**10.2 Faresoner (Pbl. § 11-8a)**

10.2.1 Høgspenningsanlegg (H370)

10.2.1.1 Sone skal nyttast til høgspenningsanlegg i form av luftleidningar. Det er ikkje tillat å føre opp bygning eller anlegg for varig opphald i sona.

**10.3 Omsynsone (Pbl. § 11-8c)**

- 10.3.1 Bevaring kulturmiljø (H570)
- 10.3.1.1 Sildebua (Åråsua) som står i område BUN2 er eit kulturminne. Bygningen skal takast vare på og ikkje rivast. Bygningen skal behalde si hovudform og materialbruk.
- 10.3.1.2 Det skal opparbeidast gangveg bak nauset i BUN2 som vist på plankartet. Det er tillat å flytte utgangen frå 2. etasje og ned på terreng om lag 2 meter mot nordvest for å få til gangvegen.

#### **10.4 Infrastruktursoner (Pbl. § 11-8b)**

- 10.4.1 Krav vedkomande infrastruktur (H410)
- 10.4.1.1 Køyring til eigedomar i BBB2 og BKS7 er tillat over gangveg o\_SGG2.
- 10.4.1.2 Køyring til eigedomar i BUN2 og BUN3 er tillat over gangveg o\_SGG10
- 10.4.1.3 Køyring til eigedomar i BFS5 og gnr/bnr 149/7 og 149/142 er tillat over gangveg o\_SGG5.

### **§ 11 FØRESEGNSSOMRÅDE (kartføresegnene)**

#### **11.1 Føresegnssområde #1**

- 11.1.1 Køyretilkomst til BBB2 og BKS7 skal gå via parkeringsanlegg/1. plan i BKB1

#### **11.2 Føresegnssområde #2**

- 11.2.1 Det skal sikrast ålmenn tilgjengeleg gangtilkomst over hotellområdet, mellom offentleg veg, o\_SKV4 og gangbru over Åråsvågen.

#### **11.3 Føresegnssområde #3**

- 11.3.1 I område GF kan det førast opp offentleg pumpestasjon/slamavskiljar innanfor føresegnssområde #3.

#### **11.4 Føresegnssområde #4**

- 11.4.1 I område BUN1 kan det førast opp offentleg pumpestasjon/slamavskiljar innanfor føresegnssområde #4.

#### **11.5 Føresegnssområde #5**

- 11.5.1 Innanfor føresegnssområde #5 kan det i område VHS og o\_GF1 etableres gangbruer. På nordaustsida av o\_GF1 kan det etablerast ei 2,5 m brei bryggje langs land. Bryggja skal boltast fast i fjell og følgje terrenget si form. Det skal ikkje sprengast.

#### **11.6 Føresegnssområde #6**

- 11.6.1 Avkøyrsla frå fylkesveg 565 Austrheimsvegen til Breivika, skal utformast i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100.

#### **11.7 Føresegnssområde #7**

- 11.7.1 Innanfor føresegnssområde #7 skal det etablerast tilkomstveg til felt BOP. Tilkomstvegen skal ha ein asfaltert breidd på minimum 4 meter. Det skal anleggjast annan veggrunn på begge sider av vegen med minimum 1,0 meters breidd for overvatnshandtering og snøopplag. Avkøyrsla skal ha friskt på minimum 4x24 meter. Innanfor frisktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.