



Søknad om reguleringsendring

Sist oppdatert 15.10.2021

«Endring nr. 1 av detaljregulering for Sælsvika, gbnr 116/3, 65 m.fl. - Sæle»

PlanID: 124520150002

Saknr. for gjeldande plan: 16/42

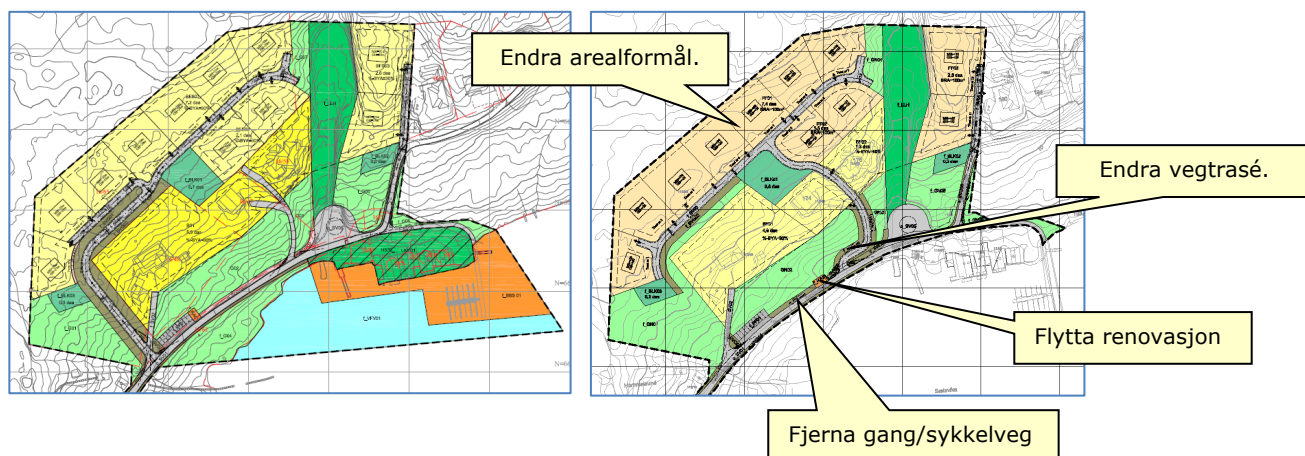
Saknr. for endringen: 21/1085



1. Samandrag av endringa

Utsnitt av gjeldande plan:

Endringar i plankartet:



Figur 1. Gjeldande plan (t.v.) og forslag til endring av plan (t.h.).

Oppsummering av endringar:

1. Endre formål frå «bustader-frittliggjande-småhus» til «fritidsbusetnad-frittliggjande» .
2. Justering vegtrasé
3. Fjerna gang/sykkelveg
4. Flytta renovasjon
5. Oppdatere plankart til nyaste sosi versjon.
6. Oppdatere føresegner i samsvar med endringar i plankart i tillegg til at det er sett inn ny mal.

2. Nøkkelopplysingar

	Skriv her (kortfatta) ↓
Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	116/3, 65 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Plan ID 1245 20150002 «Reguleringsplan for gnr 116/3, 65 m.fl. Sælsvika , Steinsland», vedteken 04.09.2015.
Forslagsstillar	Nils Magne Sæle
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	116/1, 116/2, 116/3, 116/5, 116/8, 116/47, 116/48, 116/58, 116/62, 116/63, 116/65
Plankonsulent	Stracon AS
Hovudformål med endringa	Hovudformål med endringa er å omregulere frå frittliggjande småhus til frittliggjande fritidsbusetnad, samt endring av tilkomstveg fram til utbyggingsfeltet.
Storleik på planområdet i daa	54,1 daa

Tal på nye bustadeiningar i endringa	11 hytter
Aktuelle problemstillingar	
Oppstartsmøte for endringa, dato	Ikkje aktuelt
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	

3. Intensjonar og mål med endringa

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Hovudintensjonen med endringa er å omregulera frå byggeområde for heilårsbustader til fritidsbusetnad, og ved dette grepet vil utbygginga i området vera meir skånsam med vesentleg mindre naturinngrep. Dette er i tråd med dei kvalitetane for rekreasjon og fritidsaktivitetar som er i området i dag. Med endring frå bustader til fritidsbustader vil tiltakshavar kunne vidareutvikle Sæle med t.d. gardsturisme og tilknytt aktivitetar. Dagens reguleringsplan er ikkje realiserbar økonomisk. Det er heller ikkje realistisk å etablere heilårsbustader her (lang avstand til skule, butikkar etc). Tiltakshavar vil disponere 4 einingar til nærmaste familie. Resten vil være for sal for å kunne finansiere nødvendige investeringar i bruka på Sæle, slik at det på sikt kan leggast til rette for gardsturisme etc.

3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

Området omhandlar gjeldande reguleringsplan for gnr 116/3, 65 m.fl. Sælsvika , Steinsland, som vart vedteken 12.04.2016. Det er ikkje gjort tidlegare reguleringsendringar.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

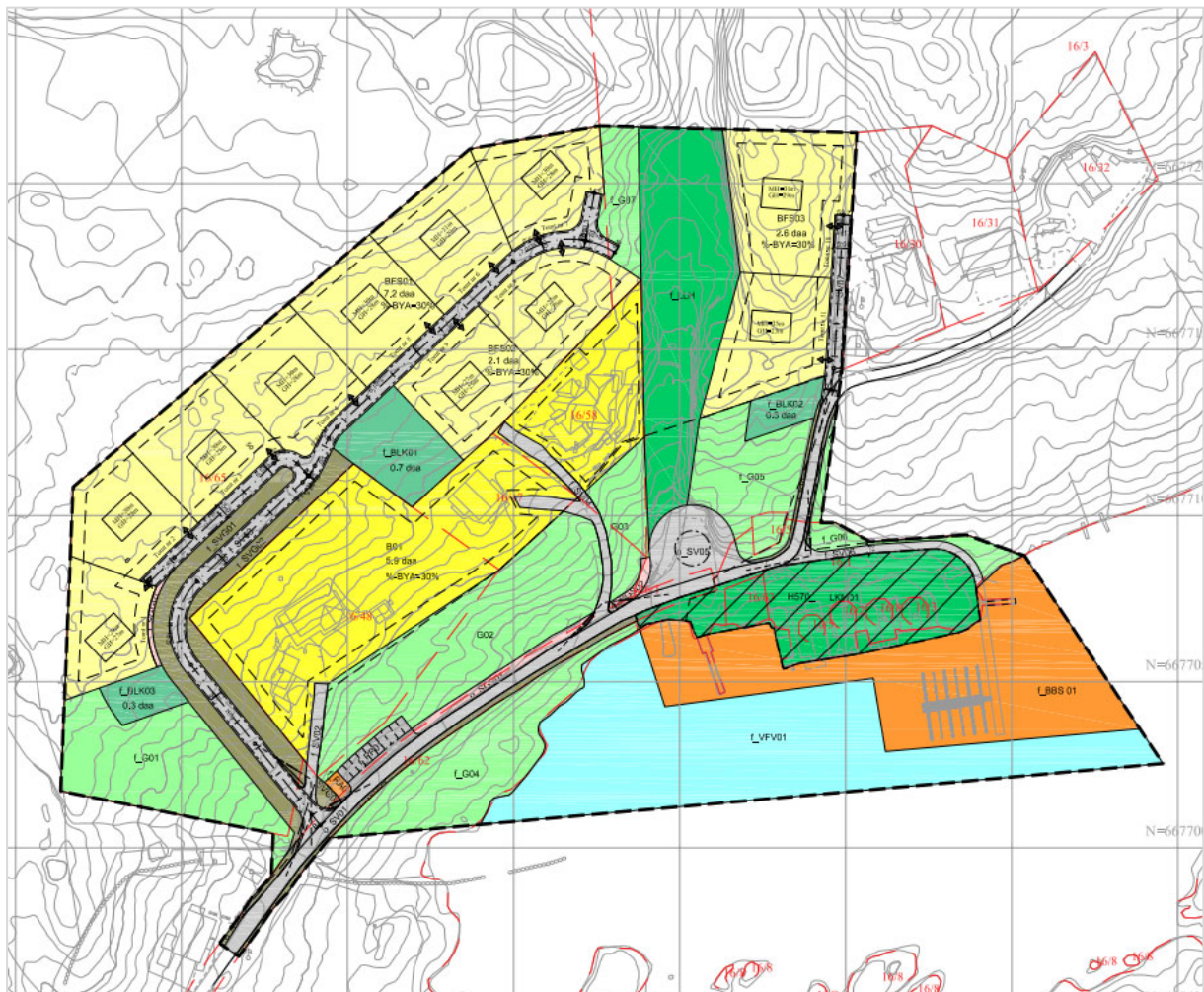
I samråd med kommunen er det bestemt at det ikkje vil vera naudsynt med oppstartsmøte for den aktuelle planendringa.

4.2 Undervegsmøte

Det har ikkje vore halde undervegsmøte.

5. Gjeldande reguleringsplan

Formålet med gjeldande plan er etablering av bustader og ein småbåthamn.



Figur 2. Gjeldande reguleringsplan.

5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har ikkje tidlegare vore gjennomført endringar av planen.

6. Skildring av planområdet

Planområdet ligg i Sælsvika på Tofterøy, sør i Øygarden kommune (tidlegare Sund kommune). Til Straume, som er region- og kommunesenteret i kommunen og kor ein finn dei aller fleste service-tilbod, er det om lag 35 km. Til kommunedelsenteret Skogskiftet er det om lag 15 km, der det også er butikkar. Det er eit busstopp ved planområdet. Det går dagleg buss, nr. 457, mellom Skogskiftet og Sæle, rundt 7 gongar i døgnet. Til Bergen sentrum er det kring 45 km.

Innafor planområdet ligg tre hus, fire naust og småbåthamn. Området er solrikt, med svaberg som skrånar mot aust.

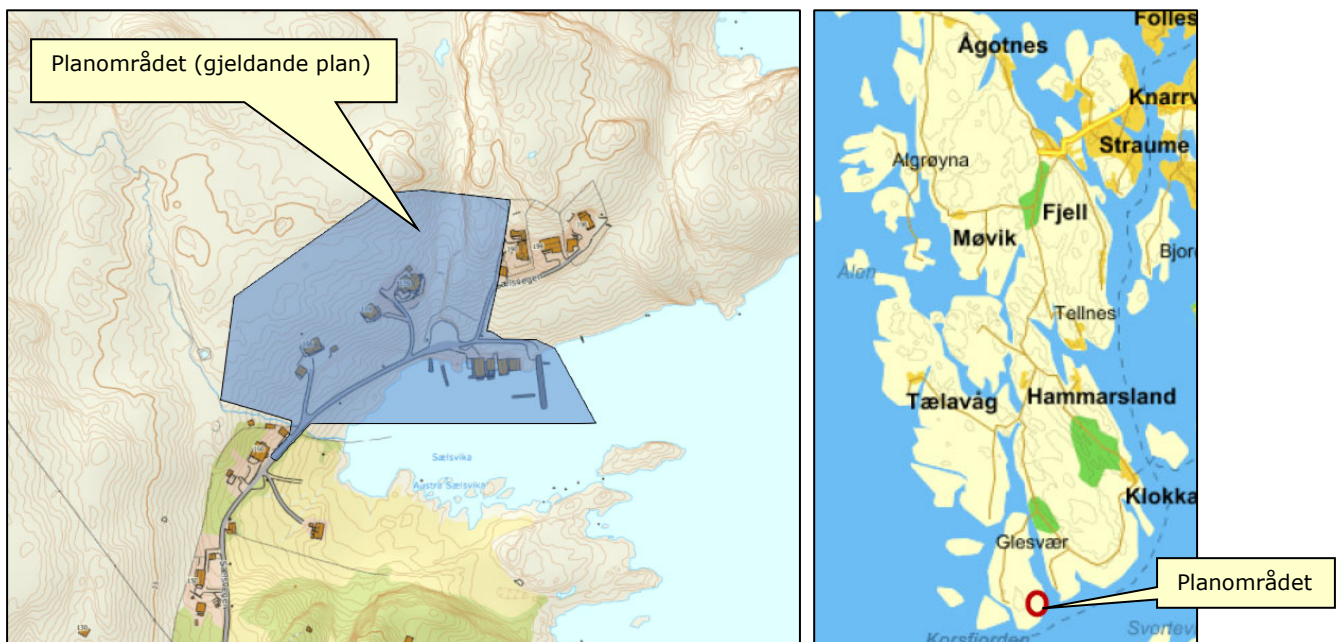
Etter Skog og landskap si inndeling tilhøyrar planområdet landskapsregion 211, *Ytre fjordbygder på Vestlandet*, med høgare fjell og større fjordar. Området kring strandsona er kjenneteikna av breie fjordløp og opne fjordmunningar, og tilhøyrar landskapstypen «*Korsfjorden- brede fjordløp, fjordmøter og opne fjord-munningar*». Denne landskapstypen rommar område med til dels svært stor utstrekning.

Landskapet kring planområdet har klart avgrensa og fint forma landskapsrom med vide utsyn og store opplevingskvalitetar. Strandsona er relativt flat med tilgjengeleg strandlinje, attraktivt for båt- og sjøliv.

Vegetasjonen i området består for det meste av snaumark med flekkvis og skrinna vegetasjon. Det er ikkje registrert naturtypar, prioriterte artar eller verdifulle artsbiotopar innanfor planområdet (Naturbase).

Området er lett tilgjengeleg og har historisk kvalitet. Nausta langs strandsona er ein viktig del av vestnorsk kulturmiljø. Det ligg kai- og båthamn og eit attraktivt strandområde for friluftsliv-, sjø- og båtliv i planområdet.

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.



Figur 3. Markering av gjeldande plan (t.v.) og lokalisering av planområdet i Øygarden kommune



Figur 4. Flyfoto



Figur 5. bilete med oversyn frå nord

7. Skildring av reguleringsendringa

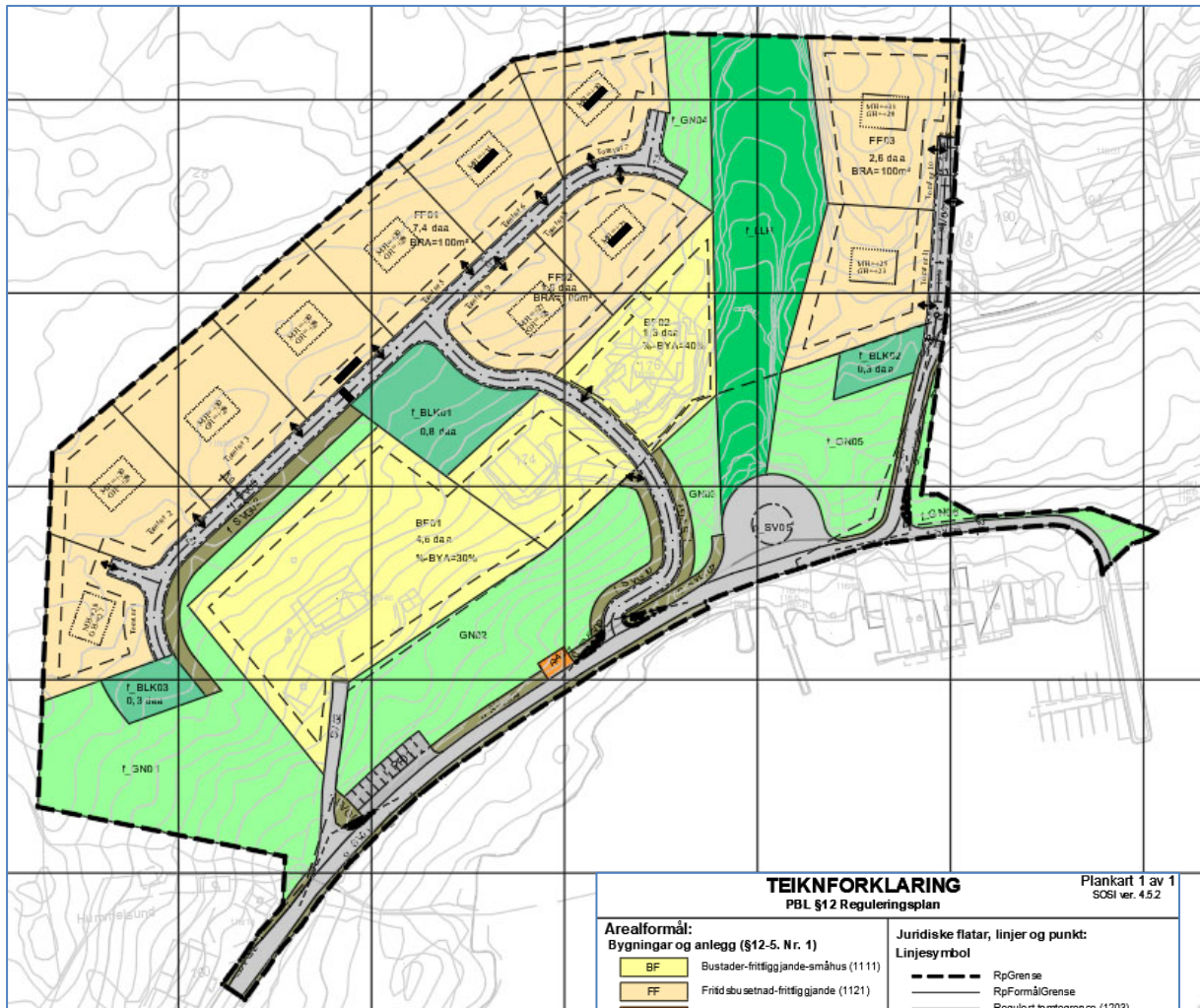
7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

1. Endre formål frå «bustader-frittliggjande-småhus (BFS01-03)» til «fritidsbusetnad-frittliggjande (FF01-03)». Endringa av utbygginga i området vil vere meir skånsam med vesentleg mindre naturinngrep òg vil gi betre tilpassing til terreng. Endringa gjer til fritidsbustader gir eit økonomisk grunnlag for å kunne bu og vidareutvikle garden på Sæle.
2. Tilkomstvegen f_SV03 er flytta lenger aust for å gjere nytte av eksisterande veg, men med utbetra avkøyrsløp og stigningstilhøve. Det er regulert inn lik breidd på vegen som i gjeldande plan.
3. Gang/sykkelveg er det ikkje trong for og difor fjerna for å unngå uheldig terrenginngrep. Arealet er sett av til: Annan veggrunn – grøntareal SVG. Dette gjev fleksibilitet til evt framtidig behov.
4. Området for renovasjon er flytta nærmare ny avkøyrsløp.
5. Mot sjø følgjer plangrensa for den omsøkte endringa sørsida av Sælsvegen. Elles følgjer plangrensa for endringa den gjeldande planen. Dette gjev at arealformåla «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone» (f_BBS01), «vern av kulturmiljø eller kulturminne» (LKM01), «friluftsområde i sjø og vassdrag» (f_VFV01) og «grøntstruktur» (f_G04) i gjeldande plan ikkje inngår i omsøkt endring.
6. o_SV01 i gjeldande plan er avslutta ved sнопlassen. Vegen vidare nord-nord-austover vert regulert til felles veg, f_SV04.
7. Plannamnet er endra til «Detaljregulering for Sælsvika, gbnr 116/3, 65 m.fl. – Sæle» for å vera i samsvar med skrivemåten ein nyttar i Øygarden kommune.



Figur 6. illustrasjonsplan

Døme på aktuell løysing gjennom 3D-visualisering i plane og type fritidsbustad:
(3D-perspetiva er ikkje ajour med endeleg utgåve av plankartet)



Figur 7. Ny reguleringsplan

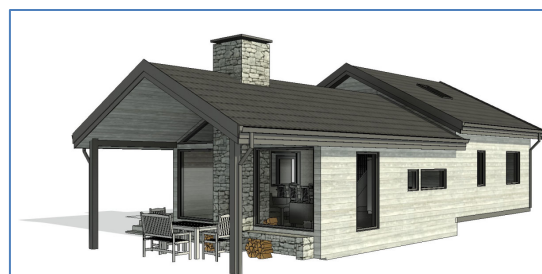
TEIKNFORKLARING		Plankart 1 av 1	
PBL §12 Reguleringsplan		SOSI ver. 4.5.2	
Arealformål: Bygninger og anlegg (§12-5. Nr. 1) BF Bustader-frittgjande-småhus (1111) FF Fritidsbustad-frittgjande (1121) RA Renovasjonsanlegg (1550) BLK Leikeplass (1610)		Juridiske flatar, linjer og punkt: Linjesymbol RpGrense RpFormålGrense Regulert to mtgrense (1203) RpSikringGrense Byggegrense (1211) Regulert sennerlinje (1221) Friskilinj (1222) Regulert kant kjørebane (1223) Regulert parkeringsfelt (1225) Måle og avstandslinje (1259)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2) SV Veg (2010) SVG Annan vegg grunn - grøntareal (2019) PP Parkeringsplassar (2080)		Punktsymboler Avkjørsel Forslag for plassering hytte (illustrerende)	
Grøntstruktur (§12-5. Nr. 3) GN Naturområde (3020)		M+H+D max mønehøyde (H ₁₀₀ maks 40) K+M+D Regulert kotehøyde (H ₁₀₀ maks 40) BRA+G+M ² max bruksareal etter TEK 17 REG. EIERSFORM (H ₁₀₀ maks 40) O Offentlig arealformål F Felles arealformål BA SISKART Eiendomsgrænse Eksisterende bebyggelse Godkjent skilak Godsetsk grunn nr. g: UTM52, Eurløf 89 Geodetisk høydegrunnlag: NN2000 Siste utskrifts dato basiskart: 07.07.21 Bruksmålestokk: 1:500 Kartmålestokk: 1:5000 ved arkivmaske A2 0 25 50m	
Landbruks-, natur- og friluftsfomål (§12-5. Nr. 5) LLH Særlege landskapsomryn (5500)		Omsynssoner (PBL §12-6): Sikringssoner Frisikt (140)	
ØYGARDEN KOMMUNE PLANNAVN: detaljregulering for gnr 116/3, 65 m.fl. Salsvika, Steinstrand ENDRINGSNR: Endring nr. 1 NASJONAL AREALPLANID: 1245 20150002			
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven			
Saksgang	Dato	Plankart datert	Føresegner datert
Varekom ending	dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Vedtak	dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Forslagslilar:	Nils Mjøre Sæle	Saksnr:	21/1066
Utarbeidd av:	STRACON AS	Siste revisjonsdato plankart:	21.09.21



Figur 8. perspektiv mot søraust



Figur 9. perspektiv mot nordaust



Figur 10 og 11. perspektiv av døme på hytte som har ei løysing som lett kan tilpassast terrengendingar

7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Hovudgrepa i planen gjer at føresegnene må endrast fleire stader i dokumentet. Under er dei sortert kapittelvis. Føresegner som berre endrar nummer som følgje av at andre føresegner er lagt til eller fjerna, er ikkje attgjeven her.

Endringar under §1

Formålsføresegna endrast i tråd med hovudendringa i planen.

Gjeldande føresegn:

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bygging av opptil 11 nye bustader, samt ein liten molo/småbåthamn i tilknytning til det eksisterande naustmiljøet.

Nye føresegner:

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bygging av opptil 11 nye fritidsbustader, samt ein liten molo/småbåtanlegg i tilknytning til det eksisterande naustmiljøet.

Endringar under §2

Arealformålet bustader-frittliggande-småhus går ut og erstattast med fritidsbustad-frittliggande. Arealformålet bustader erstattast med bustader-frittliggande-småhus. Utgår gjer òg formålet gangveg/gangareal/sykkelveg. Føremålet grøntstruktur er supplert med naturområde i tråd med endringar i teikne- namnsettingsreglar for arealplanar.

Gjeldande føresegner:

2.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plankart datert 08.12.15.

2.2 Arealet skal regulerast til følgjande formål:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5. Nr. 1

- Bustader (1110)
- Bustader-frittliggande-småhus (1111)
- (...)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5. Nr 2

- (...)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- (...)

Grønnstruktur - § 12-5. Nr 3

(...)

Landbruks-, natur- og friluftformål, med tilhøyrande strandsone - § 12-5. Nr 5

- Særlege landskapsomsyn (5500)
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5660)

Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5. Nr. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Omsynssoner - § 12-6. Nr.6

- Frisiktsone
- Bevaring kulturmiljø

Nye føresegner:

2.1 Teken ut.

2.2 endre til **2.1** Arealet skal regulerast til følgjande formål:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5. Nr. 1

- Bustader-frittliggjande-småhus (1111)
- Fritidsbusetnad-frittliggjande (1121)

(...)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5. Nr 2

(...)

- Teken ut.
- Teken ut.

(...)

Grønnstruktur - § 12-5. Nr 3

(...)

- Naturområde (3020)

Endringar under §3

Endingar under felles føresegner.

Gjeldande føresegner:

3.2 Avfallshandtering og massedeponering

3.2.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass.

3.2.2 Det skal lagast til plass for avfallskonteinrarar som skal vere felles for alle brukarar av anlegget.

3.2.3 Bossoppstillingsplass skal vere overbygd eller skjerma for ver og vind.

3.2.4 Renovasjonsløyisinga skal vere i tråd med kommunen sine renovasjonskrav.

3.3 Automatisk freda kulturminne

3.3.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeida, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

3.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

3.4.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningsliner for god byggjeskikk.

3.4.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

3.4.3 Det er ikkje tillete med høge og skjemmaende skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.

- 3.4.4 *Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.*
- 3.5 *Universell utforming/ tilgjenge*
- 3.5.1 *Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle område.*
- 3.5.2 *Minst 50% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.*
- 3.6 *Energibruk*
- 3.6.1 *I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.*
- 3.7 *Tiltak i sjø og vassdrag*
- 3.7.1 *Tiltak som brygger, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter Plan- og bygningslova, jf. Hamne- og farvasslova § 27.*

Nye føresegner:

- 3.2 *Endre nummeret til **3.1.6***
- 3.2.1 *Endre nummeret til **3.1.6.1***
- 3.2.2 *Teken ut.*
- 3.2.3 *Teken ut.*
- 3.2.4 *Teken ut.*
- 3.3 *Teken ut.*
- 3.3.1 *Teken ut.*
- 3.4 *Endra nummeret til **3.2***
- 3.4.1 *Endra nummeret til **3.2.1***
- 3.4.2 *Endra nummeret til **3.2.2***
- 3.4.3 *Endra nummeret til **3.2.3***
- 3.4.4 *Endra nummeret til **3.2.4***
- 3.5 *Endra nummeret til **3.3***
- 3.5.1 *Endra nummeret til **3.3.1***
- 3.5.2 *Endra nummeret til **3.3.2***
- 3.4** *Minste uteopphaldsareal (MUA)*
- 3.4.1** *Minstekrav til uteopphaldsareal (MUA) er 300 m² på kvar ein bustadtomt og kvar fritidsbustadtomt.*
- 3.6 *Endra nummeret til **3.5***
- 3.6.1 *Endra nummeret til **3.5.1***
- 3.7 *Teken ut.*
- 3.7.1 *Teken ut.*

Endringer under §4

Arelformålet for gangareal utgår og rekkefølgekrav blir fjerna. Førsegn knytt til skule- og barnehagekapasitet blir òg fjerna då det ikkje lenger skal etablerast nye bustader. Endre nummerering av punkter.

Gjeldande føresegner:

- 4.1 VA- rammeplan skal utarbeidast før byggjeløyve vert gitt.
- 4.2 Avfall og overskotsmateriale skal vere transportert til godkjent fyllplass før det vert gjeve ferdigattest.
- 4.3 Løysing for handtering av overvatn frå tette flater og tak skal utførast samtidig med tiltaka og vere ferdigstilt før det kan gjevast ferdigattest.
- 4.4 Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass på f_PP01 per båtplass før det kan gjevast bruksløyve/mellombels til småbåtanlegget f_BBS01.
- 4.5 o_SV05 skal vere opparbeidd/sikra opparbeid før byggjeløyve vert gitt.
- 4.6 Leike og uteopphaldsareal skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før bruksløyve vert gitt.
- 4.7 All infrastruktur skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før bruksløyve for tilknytte bustadar vert gitt.
- 4.8 f_SGG01 skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før byggjeløve vert gitt for BFS01.
- 4.9 Før byggjeløyve for småbåthamn vert gjeve må avfallsplan vere utarbeidd i høve krav fastsatt i forureiningsforskrifta § 20-6.
- 4.10 Renovasjonsanlegg f_RA01 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve.
- 4.11 Før det vert gjeve byggjeløyve, skal det dokumenterast tilstrekkeleg skule- og barnehagekapasitet i næraste skulekrins.
- 4.12 O_SGS01 og o_SGS02 skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før byggjeløyve vert gjeve.

Nye føresegner:

- 4.1 Byggeløyve.**
 - 4.1.1 VA- rammeplan skal utarbeidast før ein kan gje byggjeløyve for nye fritidsbustader.
 - 4.1.2 o_SV05 skal vere opparbeidd/sikra opparbeid før ein kan gje byggjeløyve for nye fritidsbustader.
 - 4.1.3 Før byggjeløyve for småbåthamn vert gjeve må avfallsplan vere utarbeidd i høve krav fastsatt i forureiningsforskrifta § 20-6.
- 4.2 Bruksløyve**

- 4.2.1** *Avfall og overskotsmateriale skal vere transportert til godkjent fyllplass før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.*
- 4.2.2** *Løysing for handtering av overvatn frå tette flater og tak skal utførast samtidig med byggetiltaka og vere ferdigstilt før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.*
- 4.2.3** *Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass på f_PP01 per båt plass før det kan gjevast bruksløyve til småbåtanlegget f_BBS01.*
- 4.2.4** *Leike og uteoppholdsareal skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.*
- 4.2.5** *All infrastruktur skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.*
- 4.2.6** *Renovasjonsanlegg f_RA01 skal vere ferdigstilt før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.*

Endringar under §5

- Alle formål som er endra blir oppdatert.
- Gards- og bruksnummer blir oppdatert i tråd med ny nummerering etter samanslåinga av tidlegare Sund til nye Øygarden kommune.
- Omlegging av vegen gir færre formål annan veggrunn -grøntareal. Attverande formål av typen vert nummererte om.

Gjeldande føresegner:

5.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_SV01 er offentlig kommunal veg.
- Annan veggrunn-grøntareal o_SVG04-07 er offentlig for o_SV01
- o_SV05 er offentlig kommunal stoppeplass og snuplass for buss.
- o_SGS01-02 er offentlig gang-/sykkelveg

5.2 Felles arealformål

- Renovasjonsanlegg f_RA01 er felles for bustader B01 og BFS01-03 og brukarar av småbåthamna.
- Småbåtformålet f_BBS01 er felles for brukarar av småbåthamna.
- Leikeområdet f_BLK01 er felles for bustader B01 og BFS01-02.
- Leikeområdet f_BLK02 er felles for bustader BFS03.
- Leikeområdet f_BLK03 er felles for bustader BFS01.
- Veggen f_SV02 er felles for gnr/bnr 16/48.
- Veggen f_SV03 er felles for bustader BFS01 og BFS02.
- Veggen f_SV04 er felles for gnr/bnr 16/47, 58.
- Veggen f_SV06 er felles for brukarar av småbåthamna.
- Veggen f_SV07 er felles for bustader BFS03.
- Gangveg/gangareal f_SGG01 er felles for f_BLK03.

- *Annan veggrunn-grøntareal f_SVG01-03 er felles for f_SV03 og tilgrensande eigedomar.*
- *Parkeringsplassen f_PP01 er felles for brukarar av småbåthamna.*
- *Grøntstruktur f_G04 er felles for bustadane i området og ålmenta.*
- *Grøntstruktur f_G01, 05, 06 og 07 er felles for bustadane i området.*
- *Grøntstruktur G02 og G03 er privat.*
- *f_LLH er felles for ålmenta.*
- *f_VFV01 er felles for ålmenta.*
- *LKM01 private eksisterande naust og skal nyttast av bebuarane i planområdet*

Nye føresegner:

5.1.1 Teken ut.

- *o_SV01 er offentlig (kommunal veg).*
- *o_SVG01 og 04 er offentlig*
- *o_SV05 er offentlig (kommunal stoppeplass og sнопlass for buss.*
- *Teken ut.*

5.2 Felles arealformål

- *f_RA01 er felles for BF01 og 02, FF01-03 og f_BBS01.*
- *f_BLK01 er felles for BF01-02 og FF01-02.*
- *f_BLK02 er felles for FF03.*
- *f_BLK03 er felles for FF01.*
- *f_BBS01 er felles for dei som har avtale med eigar av anlegget.*
- *f_SV03 er felles for FF01-02 og gbnr 116/47 og 58.*
- *f_SV04 er felles for FF03, LKM01, f_BBS01 og gbnr 116/30, 31 og 32.*
- *f_SV06 er felles for f_BBS01.*
- *f_SVG02 er felles for tomtene 1-4 innanfor FF01.*
- *f_SVG05-06 er felles for FF03, LKM01, f_BBS01 og gbnr 116/30, 31 og 32.*
- *f_SVG10 og 11 er felles for BF01 og 02.*
- *f_PP01 er felles for f_BBS01.*
- *f_G04 er felles for alle i området.*
- *f_GN01 og 04-06 er felles for alle i området.*
- *f_LLH er felles for ålmenta.*

5.3 Anna eigarform

- *SV02 er privat veg for gbnr 116/48.*
- *GN02 og GN03 er privat.*
- *LKM01 er private eksisterande naust.*

Endringar under §6

- *Alle føresegner knytt til bustader blir endra til å omhandle bustader- frittliggande småhus.*
- *Alle føresegner knytt til frittliggande bustader blir endra til å omhandle fritidsbusetnad- frittliggande.*
- *Kommuneplanen sine krav til tomteutnytting og parkeringsdekning blir endra.*
- *Føresegner knytt til renovasjonsanlegg lagt inn.*

Gjeldande føresegner:

6.1 Bustader (B01)

6.1.1 B01 er regulert til eksisterande einebustader. Arealet er privat. Etablering av tilhøyrande uteopphaldsareal, parkering og garasje er tillate.

6.2 Frittliggjande småhusbusetnad (BFS01-03)

6.2.1 Område BFS01-03 er avsett til frittliggjande småhusbusetnad. Einebustad, garasje, tilkomstvegar og parkering knytt til desse er tillate.

6.2.2 Antall tillate nye bueiningar per delfelt:

- BFS01 totalt 7 nye bueiningar
- BFS02 totalt 2 nye bueiningar
- BFS03 totalt 2 nye bueiningar

6.2.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande einebustader er BYA = 30%. Parkering er inkludert i BYA.

6.2.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 biler pr. eining på eigen tomt.

6.2.5 Maksimum mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimum gesimshøgd er 7 meter.

6.2.6 Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m².

6.4 Leike/uteopphaldsareal

6.4.1 Leikeplasser f_BLK01-03 er privat og felles for bustadeiningane.

6.4.2 I høve til retningslinene til Sund kommuneplanen skal alle områder ha en sandleikeplass 1 per 20 bueining på minimum 250 m², lokalisert maks 50 meter frå bustadene. Sandleikeplass skal være bilfritt/skjerma frå kjøreveg. Mesterparten flatt og minimum 50% av arealet skal ha sol ved jamdøger kl.15.

6.4.3 Det skal opparbeidast minimum 1 leikeapparat, samt benk for 4 personar på kvar einskild leikeplass for f_BLK01-03.

6.4.4 Minstekrav til uteopphaldsareal (MUA) er 300 m² på kvar einebustadtomt.

6.4.5 Det skal settast av minimum 100 m² felles opphaldsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. Bebygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattare enn 1:3, og ikkje allment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med ved utrekning av utearealet.

(...)

6.5.4 Tiltak i sjø krev godkjenning frå Bergen og Omland havnevesen.

Nye føresegner:

6.1 Bustader– frittliggande småhus (BF01)

6.1.1 BF01 er eksisterande einebustadtomt. Etablering av tilhøyrande uteopphaldsareal, parkering og garasje er tillate. Innanfor tomten kan det berre vera ei bueining.

6.1.2 BF02 er eksisterande einebustadtomter. Etablering av tilhøyrande uteopphaldsareal, parkering og garasje er tillate. Innanfor kvar tomt kan det berre vera ei bueining.

6.1.3 Parkeringsdekning på 2 biler pr. bueining på eigen tomt.

6.2 Fritidsbusetnad - frittliggande (FFF01-03)

6.2.1 Innanfor F01-03 kan ein etablera garasje, tilkomstveg og parkering i tillegg til fritidsbustad.

6.2.2 Antall tillate nye bueiningar per delfelt:

- FF01 totalt 7 nye bueiningar, ein bueining per tomt
- FF02 totalt 2 nye bueiningar, ein bueining per tomt
- FF03 totalt 2 nye bueiningar, ein bueining per tomt

6.2.3 Maksimal tomteutnytting for fritidsbusetnad tillatast oppført med BRA inntil 100m².

6.2.4 Fritidsbustadene skal ha parkeringsdekning på 1 bil pr. eining på eigen tomt.

6.2.5 Maksimum mønehøgde er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimum gesimshøgde er 6 meter.

6.2.6 Teken ut.

(...)

6.3.2 Det skal lagast til plass for avfallskonteinrarar som skal vere felles for alle brukarar av anlegget.

6.3.3 Bossoppstillingsplass skal vere overbygd eller skjerma for ver og vind.

6.3.4 Renovasjonsløyisinga skal vere i tråd med kommunen sine renovasjonskrav.

6.4 Leikeareal (BLK)

6.4.1 Teken ut.

6.4.2 endre nummeret til **6.4.1** Sandleikeplass skal være bilfritt/skjerma frå kjøreveg.

6.4.3 endre nummeret til **6.4.2** Det skal opparbeidast minimum 1 leikeapparat, samt benk for 4 personar på leikeplass for f_BLK01.

6.4.4 Teken ut.

6.4.5 Teken ut.

(...)

6.5.4 Teken ut.

Endringar under §7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Endringar på føresegner av vegar.
- Endringar på føresegner av annan veggrunn.
- Endringar på føresegner av parkering.
- Oppdatert nummerering på hele §7.

Gjeldande føresegner:

6.6 Vegar

6.6.1 *o_SV01 er eksisterande kommunal veg nr. 32 som gjer tilkomst til planområdet.*

6.6.2 *f_SV02 er privat eksisterande veg som gjev tilkomst til gnr/bnr 16/48*

6.6.3 *f_SV03 er privat og gjev tilkomst til BFS1 og BFS2.*

6.6.4 *f_SV04 er privat eksisterande veg som gjev tilkomst til gnr/bnr 16/47, 58.*

6.6.5 *o_SV05 er offentleg kommunal stoppeplass og snuplass for buss.*

6.6.6 *f_SV06 er privat og gjev tilkomst til LKM01 og f_BBS01.*

6.6.7 *f_SV07 er privat og gjev tilkomst til BFS3.*

6.7 Gang-/sykkelveg

6.7.1 *O_SGS01-02 er offentleg gang-/sykkelveg.*

6.8 Gangveg/gangareal

6.8.1 *f_SGG01 er felles gangveg/gangareal for leikeplass f_BLK03.*

6.9 Annan veggrunn

6.9.1 *f_SVG01-03 er felles anna veggrunn, grøntareal, for tilgrensande veg og eigedomar. F_SVG01-03 skal opparbeidast og såast til.*

6.10 Parkering

6.10.1 *Parkering for bustadane BFS01-03 vert løyst på eigen tomt, der det skal vere minimum to parkeringsplassar per eining. Dette samsvarar med parkeringskrava i arealdelen til kommuneplanen i Sund kommune. Det vert parkering på eigen grunn.*

6.10.2 *Det er sett av 10 parkeringsplassar på areala f_PP01 for småbåthamna f_BBS01. 1 biloppstillingsplass per båtplass.*

Nye føresegner:

6.6 endra nummeret til **7.1 Vegar (SV)**

6.6.1 endra nummeret til **7.1.1** o_SV01 har varierende asfaltert breidde på mellom 3-4m.

6.6.2 endra nummeret til **7.1.2** f_SV02 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på om lag 3m.

6.6.3 endra nummeret til **7.1.3** f_SV03 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på inntil 4m.

6.6.4 endra nummeret til **7.1.4** f_SV04 og 05 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på om lag 3m.

6.6.5 Teken ut.

6.6.6 endra nummeret til **7.1.5** f_SV06 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på om lag 2,5m.

6.6.7 Teken ut.

6.7 Teken ut.

6.8 Teken ut.

6.9 endra nummeret til **7.2 Annan veggrunn (SVG)**

6.9.1 endra nummeret til **7.2.1** f_SVG01-11 skal opparbeidast og såast til.

6.10 endra nummeret til **7.3 Parkering (PP)**

6.10.1 Teken ut.

6.10.2 endre nummeret til **7.3.1** På f_PP01 er det sett av 10 parkeringsplassar. 1 biloppstillingsplass per båtplass.

Endringar under §7 GRØNSTRUKTUR

- Oppdaterast nummer av § og hele føresegner under denne §.
- Grøntstruktur supplere med naturområde i tråd med endringar i reglar for framstilling av arealplanar.
- Fritidsbustader leggst til som eigar for grønstrukturareal saman med bustader.

Gjeldande føresegner:

§ 7 GRØNSTRUKTUR

7.1 Grøntstruktur

7.1.1 Område f_G04 er felles for bustadane i området og ålmenta. Området kan nyttas til friluftsliv, bading, leik, rekreasjon m.m.

7.1.2 Grøntstruktur f_G01, 05, 06 og 07 er felles for bustadane i området.

7.1.3 Grøntstruktur G02 og G03 er privat.

7.1.3 I område med formål avsatt til grønstruktur er det ikkje tillate å etablere bebyggelse eller anlegg. Dette arealet skal ivaretakast utan noen form for fysisk bearbeidelse.

Nye føresegner:

§ 7 endra nummeret til **§ 8**

7.1 endra nummeret til **8.1 Grøntstruktur (G)**

7.1.1 endra nummeret til **8.1.1** *Område med formål avsett til grønnstruktur (G) kan nyttas til friluftsliv, bading, leik, rekreasjon m.m*

7.1.2 Teken ut.

7.1.3 Teken ut.

7.1.3 endre nummeret til **8.1.2** *Det er ikkje tillate å etablere bygg eller anlegg. Areal skal ivaretas utan noen form for fysisk bearbeidelse.*

8.2 Naturområde (GN)

8.2.1 *I område med formål avsatt til naturområde (GN) er det ikkje tillate å etablere bygg eller anlegg. Dette arealet skal ivaretas utan noen form for fysisk bearbeidelse.*

Endringar under §8

- Oppdaterast nummer av § og hele føresegner under denne §.
- Endring på eierform av LLH.

Gjeldande føresegner:

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

8.1 Særlege landskapsomsyn

8.1.1 *f_LLH er område for potensielle funn av automatisk freda kulturminne. f_LLH skal sikras gjennom arealformål LNFR med underformål vern av landskap- særlege landskapsomsyn (jf. §12-5, pkt. 5 i PBL).*

8.1.2 *I området f_LLH er det ikkje lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen eller terreng.*

8.2 Vern av kulturmiljø og kulturminne

8.2.1 *Området LKM01 er private eksisterande naust.*

8.2.2 *Nausta skal ikkje nyttast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.*

8.2.3 *Områda kring nausta skal vere allment tilgjengelege. Oppføring av gjerde, stengsler og liknande avgrensingar er ikkje tillatne.*

8.2.4 *Naustmiljøet skal takast vare på og alle søknadspliktige tiltak skal sendast regional kulturminneforvaltning før det fattast vedtak, jf. Kulturminnelova § 25.*

Nye føresegner:

§8 endra nummeret til **§9**

8.1 endra nummeret til **9.1 Særlege landskapsomsyn (LLH)**

8.1.1 endra nummeret til **9.1.1** LLH er område for potensielle funn av automatisk freda kulturminne. LLH skal sikras gjennom arealformål LNFR med underformål vern av landskap- særlege landskapsomsyn (jf. §12-5, pkt. 5 i PBL).

8.1.2 endra nummeret til **9.1.2** I området LLH er det ikkje lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen eller terreng.

8.2 endra nummeret til **9.2 Vern av kulturmiljø og kulturminne (LKM)**

8.2.1 Teken ut.

8.2.2 endra nummeret til **9.2.1**

8.2.3 endra nummeret til **9.2.2**

8.2.4 endra nummeret til **9.2.3**

Endringar under §9

- Oppdatert nummer av §§ og heile føresegner under denne §.

Gjeldande føresegner:

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

9.1.1 f_VFV01 området skal være allment tilgjengelig og kan nyttas til bading, fiske og småbåttrafikk.

Nye føresegner:

§9 endra nummeret til **§10**

9.1 endra nummeret til **10.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

9.1.1 endra nummeret til **10.1.1**

Endringar under §10

- Oppdatert nummer av §§ og heile føresegner under denne §.

Gjeldande føresegner:

§ 10 OMSYNSSONER

10.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

10.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

10.2 Bevaring kulturmiljø

10.2.1 Naustmiljøet skal takast vare på og alle søknadspliktige tiltak skal sendast regional kulturminneforvalting før det fattast vedtak, jf. Kulturminnelova § 25.

Nye føresegner:

§ 10 endra nummeret til § 11

10.1 endra nummeret til 11.1 Sikringszone (H140)

10.1.1 endra nummeret til 11.1.1

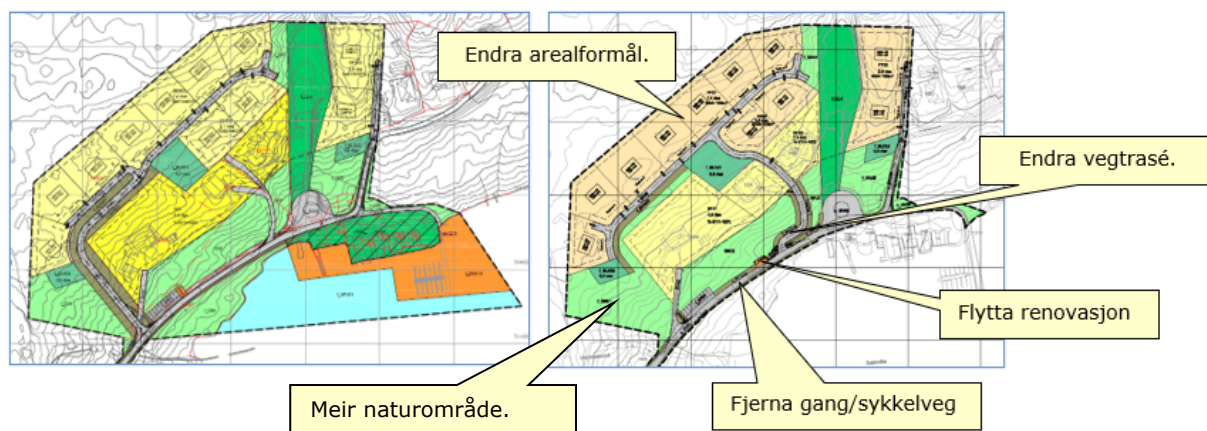
10.2 endr nummeret til 11.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

10.2.1 endra nummeret til 11.2.1

7.3 Vurdering av endringa

Utsnitt av gjeldande plan:

Endringar i plankartet:



Figur 12 og 13. Gjeldande plan (t.v.) og forslag til endring med påvisning av hovudendringar (t.h.).

Med endringane blir 11 bustadtomter gjort om til fritidsbustadtomter. Tillate tomteutnytting blir betydeleg mindre med denne formålsendringa. Med regelen BYA=30% for bustad ville byggetiltak på ein tomt kunne vere 300 m², medan med regelen BRA=100 m² for hytter vil maks utnytting med byggetiltak vere nettopp 100m². 100m² BRA for fritidsbustad er i samsvar med føresegnar for KPA (Sund). Vegen inn i området som i gjeldande plan blei regulert med trasé i vest får no ein trasé meir midt i området. Nytt forslag til veg vil til dels basere seg på ein eksisterande vegtrasé som gjer at det blir mindre inngrep i urørt natur. Bygningskarakter er viktig for tiltakshavar og det vil bli stilt krav til at fritidsbustadene er av høg kvalitet med tanke på bruk av berekraftige materialar og løysingar. Ønsket er at utbygging resulterer i at bygg utformast mest mogleg i eitt med naturen. Terrenghøgder av bygg vil ha sterkt fokus på minst mogleg inngripen i fjell. Møne- og gesimshøgder blir redusert med ein meter, frå høvesvis 9 og 7 meter til 8 og 6 meter. Uteområde skal føye seg i terrenget slik det er.

Endringa fører ikkje til behov for auka kapasitet i skule og barnehage. Det vurderast òg at trafikken inn og ut av området blir mindre då det i liten grad vil vere trafikk på kvardagar men heller ein meir konsentrert trafikk knytt til helgar og ferietid.

Samanlagt er det vurdert at endringane gir mindre påverknader enn gjeldande planforslag. Endringa vil i liten grad verke inn på gjennomføringa av planen elles. (pbl §12-14) Den går ikkje ut over hovuddrammene i planen og rører heller ikkje ved omsynet til viktige natur og friluftsområder.

Endringa vurderast difor til å kunne gjerast som ein forenkla prosess.

Tabell som viser storleik på dei ulike arealformåla før og etter endringa (av dei formåla som vert endra).

Arealformål	Gjeldande plan	Reguleringsendring
Bustader	5,9 daa	-
Bustader-frittliggjande-småhus	11,9 daa	5,9 daa
Fritidsbusetnad-frittliggjande	-	11,9 daa
Leikeplass	1,3 daa	1,3 daa
Veg	4,3 daa	3,9 daa
Gang-/sykkelveg	0,3 daa	-
Gangveg/gangareal	0,1 daa	-
Annan veggrunn – grøntareal	1,7 daa	1,3 daa
Grøntstruktur / Naturområde	8,2 daa	7,5 daa

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Endringa vil betre taka vare på barn og unge sine interesser enn gjeldande plan, då det vert mindre biltrafikk i området. Meir av eksisterande terreng og natur vert teke vare på, m.a. til fri leik og opphald.

8.2 Terreng og landskap

Inngrepa vert mindre ved at ny lang veg inn i området blir teke ut av planen og erstatta med ei forlenging av eksisterande veg. Endringa får ein redusert innverknad på terreng og på opplevinga av landskapet. Forlaget inneber val av hyttetypar som tilpassar seg, og fylgjer terrenget utan for store inngrep.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Planen legg til rette for ei etablering som lettar tilgjenge for- og gjev moglegheit til friluftaktivitetar som vil vere fremjande for folkehelsa.

8.4 Kulturminne

Ingen konsekvensar.

8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova

Naturmangfaldet vert vurdert til å bli noko mindre påverka av endringa enn gjeldande plan, grunna redusert bruk av området. Med bakgrunn i at naturmangfaldet vart vurdert ved behandling av gjeldande reguleringsplan, vil det ikkje vera naudsynt å foreta vurderingar etter miljøprinsippa i nml §9-12. Planen medfører mindre nedbygging og gir ein marginal forbetra konsekvens.

8.6 Trafikktryggleik

Ingen vekst i trafikkmengd. Fritidsbustader skaper mindre trafikk.

9 Varsel om oppstart og merknader til endringa

Oppstart av arbeidet med endring av planen vert varsla med skriv til naboar og grunneigarar i planområdet, samt til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen, samstundes som ein ber om uttale og merknad til den omsøkte endringa.

Følgjande vart varsla i brev:

Eiendom gnr./bnr.
116/1, 116/62
116/1, 116/62
116/1, 116/62
116/2
116/5
116/7
116/30
116/30
116/31
116/32
116/32
116/47
116/48
116/58
116/63
STATSFORVALTAREN I VESTLAND
VESTLAND FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN, TRANSPORT OG SAMFUNN

Vedlegg

Plankart, Føresegner, Illustrasjonsplan