

DETALJREGULERINGSPLAN

KJERKALEVIK

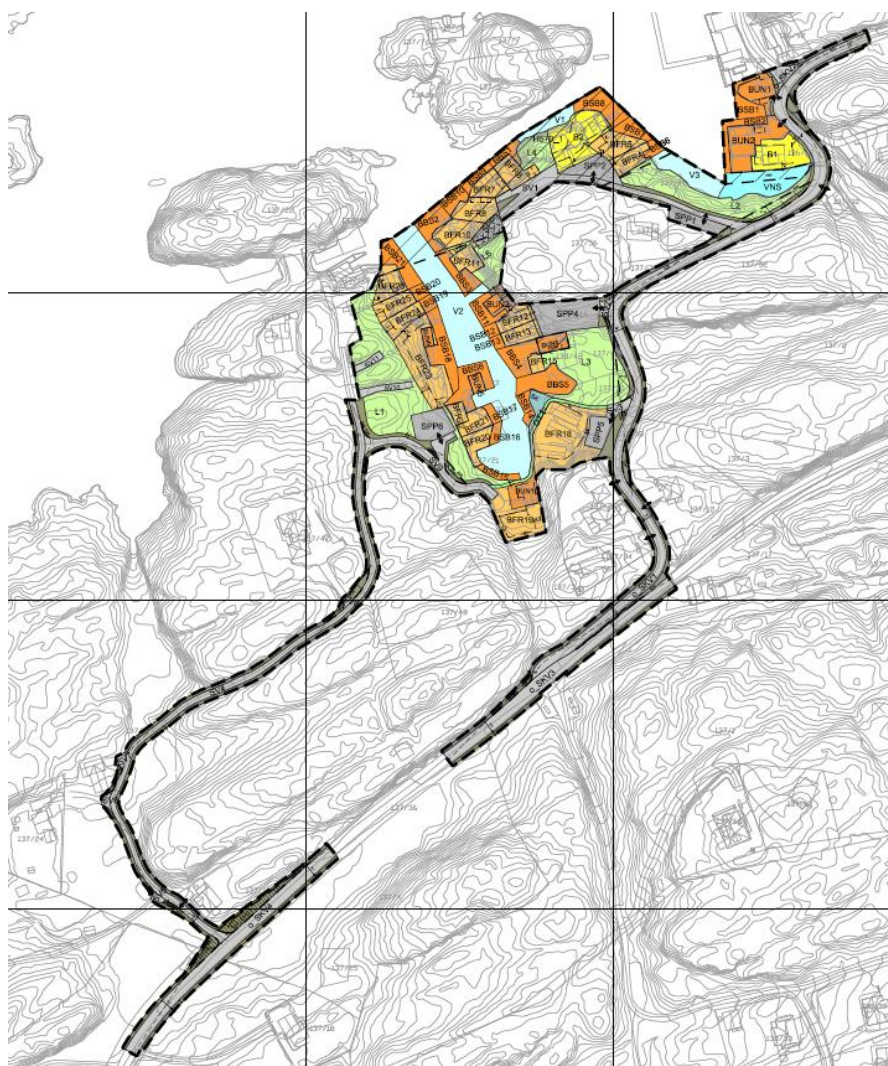
137/19 M.FL

PlanID: 201724



Bømlo kommune

PLANFØRESEGNER



§ 1 INNLEIING

§ 1.1 Det regulerte område vert vist på vedlagte plankart datert 23.05.24 med plangrenser.

§ 1.2 Planområdet er på ca 28,1 daa inklusive trafikk- og sjøareal.
Arealet fordeler seg slik:

§ 12-5 Nr 1: Bygningar og anlegg

| | |
|--|----------------|
| -1110 – Boligbebyggelse (B) | 0,9 daa |
| -1120 – Fritidsbusetnad (BFR) | 4,4 daa |
| -1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) | 1,9 daa |
| -1588 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone | 1,2 daa |
| -1589 – Uthus/naust/badehus (BUN) | 1,2 daa |
| SUM AREAL I DENNE KATEGORI: | 9,6 daa |

§ 12-5 Nr 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| | |
|--|-----------------|
| -2010 - Veg (SV) | 2,3 daa |
| -2011 - Køyreveg (SKV) | 3,8 daa |
| -2019 - Anna veggrunn – grøntareal (SVG) | 3,7 daa |
| -2041 – Kai | 0,1 daa |
| -2082 - Parkeringsplassar (SPP) | 1,4 daa |
| SUM AREAL I DENNE KATEGORI: | 11,3 daa |

§ 12-5 Nr. 3: Grøntstruktur

| | |
|------------------------------------|----------------|
| -3031 – Turveg (GT) | 0,1 daa |
| SUM AREAL I DENNE KATEGORI: | 4,2 daa |

§ 12-5 Nr. 5: Landbruks- natur- og friluftsføremål samt reindrift

-5100 – LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrifttilknyttet næringsverksemd basert på gårdens ressursgrunnlag 4,1 daa

§ 12-5 Nr. 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

| | |
|--|----------------|
| -6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V) | 2,6 daa |
| -6620 – Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS) | 0,5 daa |
| -6710 – Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV) | 0,1 daa |
| SUM AREAL I DENNE KATEGORI: | 3,0 daa |

TOTALT AREAL ALLE KATEGORIAR: 28,1 daa

§ 12-6 - Omsynssoner:

A1: Sikringssoner

-Frisikt H140 0,9 daa

C3: Hensynssoner

-Bevaring naturmiljø H560 0.2 daa

-Bevaring kulturmiljø H570 4,3 daa

TOTALT AREAL OMSYNSSENER: 5.4 daa

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§2.1 Generelt

Etter at denne detaljreguleringsplanen er endeleg vedteken kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§2.2 Rekkefølgekrav

Det må liggja føre samla plan for teknisk anlegg og godkjent utsleppsløyve for heile området før byggjeløyve kan gjevast i området.

Teknisk plan for vatn, avlaup, overvatn og sløkkjevatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området.

Overordna VA- plan skal liggja føre jfr. punkt 3 i Kommunalteknisk VA norm for Sunnhordland.

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må avkøyrslar, felles parkeringsplassar og siktsoner vere opparbeidd i tråd med godkjend plan.

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg.

Ved byggesøknad skal det som hovudregel velgast avløpsløyving gitt i teknisk plan, men for enkelttomter kan det tillatast påkopling til eksisterande VA-leidning i sjø. Det skal då dokumenterast tilfredsstillande kapasitet og løysingsval for påkopling. Denne løysinga må vera godkjent av BVA og Bømlo kommune før det vert gjeve løyve.

§ 2.3 Teknisk infrastruktur

Pumpestasjon, kabelskap og liknande teknisk utstyr kan førast opp i planområdet.

§ 2.4 Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

I samband med utarbeiding av byggeplanar, kvalitets-/hms-planar skal det gjennomførast ei meir detaljert risikovurdering i forkant av anleggsarbeid for å unngå eventuell fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett og sikringstiltak før gåande/køyrande gjennom anleggsområdet. Dokumentasjon på at dette er fullført skal leggjast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

§ 2.5 Kulturminne

Det kan finnast uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vera verneverdige, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren varslast, jfr Kulturminnelova § 8, 2 ledd.

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, bergkunst, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Fylkeskonservatoren i Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kml. § 8, 2. ledd. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter at ein har fått melding om moglege funn. Meldeplikta gjeld også dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kml. § 14, 3. ledd.

§ 2.6 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av Karmsund Hamnevesen. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jfr. Hamne- og farvasslova § 14

Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

§ 2.7 Strandsone

Det kan ikkje setjast opp gjerde, skiljevoggar eller andre stengsler i strandsona og på kai som kan vera til hinder for ålmenta si ferdsel.

§ 2.8 Byggjegranser

For arbeid og tiltak i nye byggeområde, samt frådeling til slike føremål, følgjer byggjegransa langs sjø føremålsgrensa for område for fritidsbusetnad og naust. Der byggjegransa ikkje viser i plankartet, ligg denne i føremålsgrensa. For regulert område i sjø (BSB/BBS) fungerer føremålsgrensa som byggjegransa.

§ 2.9 Innan fritidsføremål kan framtidige tomter delast frå heilt til føremålsgrensa

eller til kystkonturen. Framtidige tomter kan inkludere tilgrensande kai og grøntområde.

§ 2.10 Urbant jordskifte jfr pbl § 12-7 pkt 13

Det kan stillast krav til fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor planområdet i henhald til Jordskiftelovas § 3-30. Slik fordeling skal gjelda for heile området innanfor planavgrensinga.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Bustad (B 1-2)

§ 3.1.1 Innanfor områda B1 kan det førast opp bustadhus, garasje og uthus. Området kan ha to bueiningar. Dette beskriver eksisterande situasjon.

§ 3.1.2 Innanfor området B2 kan det førast opp bustadhus, garasje og uthus. Dette beskriver eksisterande situasjon.

§ 3.2 Fritidsføremål (BFR 4-26)

§ 3.2.1 Innanfor områda BFR kan det førast opp fritidsbygg, i tillegg kai som eventuelt fundament for fritidsbygget.

§ 3.2.2 Fritidsbygg må førast opp på minimum kote +2,0m

§ 3.2.3 Innanfor områda BFR 4-26 kan det vera inntil 21 fritidsbygg. Av desse er 15 eksisterande bygg i dag, delt mellom 12 fritidsbustadar og 3 naust som vert omregulert til fritidsbustad. Totalt kan det byggast 6 nye bygningar innan planområdet.

Fritidsbygg er fordelt slikt:

| | |
|---------|---|
| BFR 4: | 1 fritidsbustad (eksisterande naust omregulert) |
| BFR 5: | 1 fritidsbustad |
| BFR 6: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 7: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 8: | 1 fritidsbustad |
| BFR 10: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 11: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 12: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 13: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 15: | 1 fritidsbustad (eksisterande) |
| BFR 18: | 3 fritidsbustadar (eksisterande) |

- BFR 19: 1 fritidsbustad
BFR 20: 1 fritidsbustad
BFR 21: 1 fritidsbustad (eksisterande naust omregulert)
BFR 22: 1 fritidsbustad (eksisterande naust omregulert)
BFR 23: 1 fritidsbustad
BFR 24: 1 fritidsbustad (eksisterande)
BFR 25: 1 fritidsbustad
BFR 26: 1 fritidsbustad (eksisterande)

§ 3.2.4 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja) dersom det ikkje er til hinder for trafikk, parkering og/eller sikt. På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 m ut frå veggiv.

§ 3.2.5 Takvindaug kan godkjennast.

§ 3.2.6 Takvinkel skal vera omlag 35 – 45°.

§ 3.2.7 Samla bruksareal skal ikkje overstige 110m² BRA (Bruksareal) for kvar fritidsbustad/eining.

§ 3.2.8 Endeleg utforming og plassering av bygningane vert å fastsetja i samband med byggjemelding.

§ 3.2.9 Fritidseigedomar skal ha tilgong til minst 2 parkeringsplassar.

Rett til veg og parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve. Bygging av garasje er ikkje tillatt.

§ 3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-21)

§ 3.3.1 Områda BSB kan nyttast til båtfester og flytebrygger for småbåtar. Utlegging av flytebrygger er søknadspliktig.

§ 3.3.2 Innafor føremålet BSB kan det etablerast flytebryggje m/landgong og utliggar. Flytebryggjer skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri sjøverts ferdsel.

§ 3.3.3 Innan føremålet vert flytebrygger og båtplassar regulert med totalt inntil 8 flytebrygger:

- BSB1 1 flytebrygge
BSB2 båtplass
BSB6 1 flytebrygge

BSB7 1 flytebrygge
BSB8 1 flytebrygge
BSB9 båt plass
BSB10 1 flytebrygge
BSB11 båt plass
BSB12 båt plass
BSB13 båt plass
BSB14 flytebrygge
BSB15 flytebrygge
BSB16 båt plass
BSB17 båt plass
BSB18 flytebrygge
BSB19 båt plass
BSB20 båt plass
BSB21 båt plass

§ 3.3.4 Endeleg utforming og plassering vert å fastsetja i samband med byggjemelding.

§ 3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS 1-6)

§ 3.4.1 Områda BBS kan nyttast til båtfester og flytebrygger for småbåtar. Utlegging av flytebrygger er søknadspliktig.

§ 3.4.2 Innafor føremålet BBS kan det etablerast flytebryggje m/landgong og utliggar. Flytebryggja skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri sjøverts ferdsel.

§ 3.4.3 Innan føremålet vert flytebrygger og båt plassar regulert med totalt inntil 4 flytebrygger:

BBS1 båt plass
BBS2 1 flytebrygge
BBS3 1 flytebrygge
BBS4 1 flytebrygge
BBS5 1 flytebrygge
BBS6 båt plass

§ 3.4.4 Endeleg utforming og plassering vert å fastsetja i samband med byggjemelding.

§ 3.5 Naust (BUN 1-10)

§ 3.5.1 Innanfor området BUN kan det først opp naust, båtgarasje og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Totalt er det 7 naust innanfor planområdet.

§ 3.5.2 Nausta er fordelt slik innanfor dei ulike områda:

| | |
|--------|------------------------|
| BUN 1 | 1 naust (eksisterande) |
| BUN 2 | 1 naust (eksisterande) |
| BUN 3 | 1 naust (eksisterande) |
| BUN 4 | 1 naust (eksisterande) |
| BUN 5 | 1 naust (eksisterande) |
| BUN 6 | 1 naust (eksisterande) |
| BUN 10 | 1 naust (eksisterande) |

§ 3.5.3 Maksimalt tillat bruksareal er 40 m² (BRA) og maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig golv.

§ 3.5.4 Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust.

§ 3.5.5 Vindauge skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet.

§ 3.5.6 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 m². Det er tillete å isolera nausta.

§ 3.5.7 Endeleg utforming og plassering av bygningane vert å fastsetja i samband med byggjemelding.

§ 3.5.8 Naust skal ha tilgong til minst 1 parkeringsplass.

Rett til parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Køyreveg (SV 1-9)

§ 4.1.1 SV regulerar eksisterande privat tilførselsveg Kjerkalevikvegen, samt avkjørsler frå denne og Lyklingsjøvegen.

§ 4.1.2 Mindre endringar i vegføringa på private tilførselsvegar kan tillast når detaljplanlegging tilseier det og det er tryggleiksmessig forsvarleg.

§ 4.2 Køyreveg (o_SKV 1-4)

§ 4.2.1 o_SKV1 regulerar eksisterande offentleg veg Lyklingsjøvegen.

§ 4.2.2 o_SKV2 regulerar eksisterande offentleg vegkryss / avkjørsle Lyklingsjøvegen/Gullvegen.

§ 4.2.3 o_SKV3 og o_SKV4 regulerar eksisterande offentleg veg Bømlavegen.

§4.3 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

§4.3.1 Føremålet dekker grøfter, skjeringar, skråningar og murar langsmed samferdselsføremål.

§ 4.4 Parkeringsplassar (SPP 1-6)

§ 4.4.1 For eigedomar innan B vert det sett krav til tilgong til minimum 2 parkeringsplassar til kvar bustadeining, til saman minimum 6 parkeringsplassar, herav 4 til B1 og 2 til B2.

§ 4.4.2 For eigedomar innan BFR vert det sett krav til tilgong til minimum 2 parkeringsplassar til kvar fritidsbustad, til saman minimum 44 parkeringsplassar. Parkeringsrett må avtalast med grunneigar.

Parkeringsplassane er fordelt slik:

| | |
|---------|---|
| BFR 4: | SPP2 - 2 parkeringsplassar (1 eksisterande) |
| BFR 5: | SPP2 - 2 parkeringsplassar |
| BFR 6: | Eigen grunn - 2 parkeringsplassar (eksisterande) |
| BFR 7: | Eigen grunn - 1 parkeringsplass (eksisterande) + 1 i SPP2 |
| BFR 8: | Eigen grunn - 2 parkeringsplassar |
| BFR 10: | SPP3 - 2 parkeringsplassar |
| BFR 11: | SPP3 - 2 parkeringsplassar |
| BFR 12: | SPP 4 - 2 parkeringsplassar (eksisterande) |
| BFR 13: | SPP 4 - 2 parkeringsplassar (eksisterande) |
| BFR 15: | SPP4 - 2 parkeringsplassar (eksisterande) |
| BFR 18: | SPP5 - 6 parkeringsplassar (eksisterande) |
| BFR 19: | Eigen grunn - 2 parkeringsplassar |
| BFR 20: | SPP6 – Eigen grunn - 2 parkeringsplassar |
| BFR 21: | SPP6 - 2 parkeringsplassar |
| BFR 22: | SPP6 - 2 parkeringsplassar |
| BFR 23: | 2 parkeringsplassar (eksisterande, utanfor planområdet) |

| | |
|---------|---|
| BFR 24: | 2 parkeringsplassar (eksisterande, utanfor planområdet) |
| BFR 25: | 2 parkeringsplassar (eksisterande, utanfor planområdet) |
| BFR 26: | 2 parkeringsplassar (eksisterande, utanfor planområdet) |

§ 4.4.3 For eigedomar innan BUN vert det sett krav til tilgong til minimum 1 parkeringsplass, til saman minimum 7 parkeringsplassar. Parkeringsrett må avtalast med grunneigar. Parkeringsplassane er fordelt slik:

| | |
|---------|--|
| BUN 1: | Eigen grunn – 1 parkeringsplass (eksisterande) |
| BUN 2: | Eigen grunn – 1 parkeringsplass (eksisterande) |
| BUN 3: | SPP4 – 1 parkeringsplass (eksisterande) |
| BUN 4: | SPP4 – 1 parkeringsplass (eksisterande) |
| BUN 5: | SPP6 – 1 parkeringsplass (eksisterande) |
| BUN 6: | SPP6 – 1 parkeringsplass (eksisterande) |
| BUN 10: | Eigen grunn – 1 parkeringsplass (eksisterande) |

§ 5 Grøntstruktur

§ 5.1 Turveg (GT)

§ 5.1.1 Føremålet dekker turveg «Gamle postvegen» frå privat tilførselsveg frå Kjerkalevikvegen mot Lyklingvegen. Vegene skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

§ 6 Landbruks- natur- og friluftsføremål samt reindrift

§ 6.1 LNFR-areal (L 1-6)

§ 6.1.1 I områda L1-L6 gjeld føresegnar og retningsliner for LNFR-område i gjeldande kommuneplan.

§ 6.1.2 Innan områda kan det gjerast naudsynt vedlikehald av eksisterande OVA-anlegg.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

§ 7.1.1 Føremålet dekker område i sjø som skal vera fritt for ålmenta.

§ 7.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)

§ 7.2.1 Føremålet dekker område i sjø som er elveos med oppgong av anadrom laksefisk. Området skal haldast fritt for tiltak.

§ 7.2.2 Ved utbygging av nærområda skal ein ta spesielt omsyn til området VNS for å unngå negativ miljøpåverknad av elveos-området. Området sin funksjon som oppgongsområde for sjøaure må ivaretas.

§ 8 Omsynssoner

§ 8.1 Frisikt (H140)

§ 8.1.1 Sona skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars plan, dette gjeld mellom anna for fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting.

§ 8.2 Bevaring naturmiljø (H560)

§ 8.2.1 Sona dekker elveos som har oppgong av anadrom laksefisk og skal haldast fritt for tiltak.

§ 8.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1), verneverdig sjøbruksmiljø

§ 8.3.1 Sona regulerer Verneverdig sjøbruksmiljø som er ein vidareføring av hensynssone vedteken i kommuneplan.

§ 8.3.2 Arealet er registrert som verneverdig sjøbruksmiljø og er vist med omsynssone på plankartet. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.

§ 8.3.3 Innanfor omsynssona skal det takast vare på kulturhistoriske verdjar.

§ 8.3.4 I planområdet er det 1 SEFRAK-registrert naust, BUN4.

§ 8.3.5 For søknad om tiltak innanfor bevaringssona som vil kunne få konsekvensar for kulturmiljø og antikvariske verdjar skal kommunen innhente uttale frå kulturminnemyndigheitene.

§ 8.3.6 Ved søknad om tiltak innanfor føremålsområdet skal det takast omsyn til at bygningen vert tilpassa bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i byggje- eller ombyggingssaker, skal dei sendast kulturminnemyndigheiter til uttale.

§ 8.3.7 Ved søknad om nye tiltak innanfor bevaringssona skal søknad innehalda illustrasjonar/bilete som skildrar tiltaket sin verknad på omgjevnadane.