

DETALJREGULERINGSPLAN

Naustområde Sollia, Gnr/Bnr 121/3 m.fl på Sakseid, PlanID202301

Bømlo kommune



FØRESEGNER

§ 1 INNLEIING

§ 1.1 Det regulerte område vert vist på vedlagte plankart datert 22.04.25 med plangrenser.

§ 1.2 Planområdet er på ca 6,3 daa inklusive trafikk- og sjøareal. Arealet fordeler seg slik:

Arealføremål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF)	2 844,4
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)	744,3
1589 - Uthus/naust/badehus (UNB)	504,4
Sum areal denne kategori:	4 093,1
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (f_V)	144,6
2011 - Kjøreveg (o_KV)	394,3
2012 - Fortau (o_FO)	157,7
2016 - Gangveg (GG)	89,9
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (AVG)	210,2
2041 - Kai ((KAI)	93,3
2080 - Parkering (P)	252,4
Sum areal denne kategori:	1 342,4
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (m²)
3002 - Blå/grønnstruktur (BGB)	685,0
Sum areal denne kategori:	685,0
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (m²)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)	183,3
Sum areal denne kategori:	183,3
Totalt alle kategorier:	6 304
§12-6 - Omsynssoner	Areal (m²)
570 - Bevaring kulturmiljø (H570)	2189,8
Sum areal denne kategori:	2 189,8

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§2.1 *Generelt*

Etter at denne detaljreguleringsplanen er endelig 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 for heile området før byggjeløyve kan gjevast i området.

Teknisk plan for veg, vatn og avlaup 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 avkøyrse, felles parkeringsplassar og siktsoner vere opparbeidd i tråd med godkjend plan.

§ 2.3 *Teknisk infrastruktur*

Pumpestasjon, kabelskap og liknande teknisk utstyr kan førast opp i planområdet etter søknad til Bømlo kommune.

§ 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.

Meldeplikta gjeld også dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kml. § 14, 3. ledd. Funn av marine kulturminne meldast til Bergen Sjøfartsmuseum.

Ved opparbeiding av areala skal ein søke å unngå inngrep i/ skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/ stiar, bakkemurar, ruinar/tufter m.v.

§ 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 § 27.

§ 2.7 Ålmenta si frie tilgong til strandsona

Det skal ikkje setjast opp gjerde, skiljeveggar eller andre stengsel i strandsona og på kaiar som kan vere til hinder for ålmenta si ferdsle i desse områda.

§ 2.8 Byggjegrenser

For arbeid og tiltak i nye byggeområde, samt frådeling til slike føremål, følgjer byggjegrensa langs sjø føremålsgrensa for område for naust.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggjande småhusbebyggelse (BF1-2)

§ 3.1.1 Innanfor området BF kan det førast opp bustadhus, garasje og uthus. Dette beskriver eksisterande situasjon. Maksimal utnyttingsgrad er 50%, og maksimal mønehøgde er 10.5m.

§ 3.1.2 Innanfor BF1 og BF2 kan det vera maksimalt eitt bustadhus i kvart BF-område.

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

§ 3.2 Naust (UNB1-2)

§ 3.2.1 Innanfor området UNB kan det førast opp naust.

§ 3.2.2 Innanfor området UNB kan det vera inntil 5 naust.

§ 3.2.3 Naust skal byggjast med innvendig gulv på kotehøgde minimum +1,8m.

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

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

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

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

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

§ 3.2.9 Naust skal ha tilgong til minst 1 parkeringsplass.

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

§ 3.3 Småbåtanlegg i sjø (SMB1-2)

§ 3.3.1 Området SMB kan nyttast til båtfeste og flytebrygge m/landgong for småbåtar. Utlegging av flytebrygger er søknadspliktig jfr § 2.6.

§ 3.3.2 Flytebrygger skal ha maks storleik på inntil 15m² der maks breidd skal vera 2,5m. Den skal ikkje hindra fri ferdsel.

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

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Veg (V)

§ 4.1.1 Føremålet V regulerar del av privat veg, inkludert private avkøyrslar langs denne.

§ 4.1.2 Mindre endringar i vegføringa kan tillatast når detaljplanlegging tilseier det og det er tryggleiksmessig forsvarleg.

§ 4.2 Kjøreveg (KV)

§ 4.2.1 Føremålet KV regulerar del av offentleg veg, FV541.

§ 4.2.2 Mindre endringar i vegføringa kan tillatast når detaljplanlegging tilseier det og det er tryggleiksmessig forsvarleg.

§ 4.3 Fortau (FO)

§ 4.3.1 Føremålet FO regulerar fortau langs offentleg veg, FV541.

§ 4.3.2 Mindre endringar i vegføringa kan tillatast når detaljplanlegging tilseier det og det er tryggleiksmessig forsvarleg.

§ 4.4 Gangveg (GG)

§ 4.4.1 Føremålet GG regulerer gangveg frå privatveg til naustene. Gangvegen skal vera open for ålmenta.

§ 4.5 Anna veggrunn - grøntareal (AVG)

§ 4.5.1 Føremålet AVG dekkjer grøfter, skjeringar, skråningar og murar langsmed samferdsleføremål.

§ 4.6 Kai (KAI)

§ 4.6.1 Føremålet regulerer kai. Kai kan byggast i stein, betong eller treverk.

§ 4.7 Parkeringsplassar (P)

§ 4.7.1 Føremålet regulerer parkeringsareal.

§ 4.7.2 For UNB vert det sett krav til tilgong til minimum 1 parkeringsplass pr eining.

§ 4.7.3 Parkeringsrett må vera tinglyst på nausteigedomen.

§ 4.7.4 For BF vert det sett krav til tilgong til minimum 2 parkeringsplassar pr bustad.

§ 5 Grøntstruktur

§5.1 Blå/grønnstruktur

§5.1.1 Føremålet dekker område som er utanfor byggeområdene og kan nyttast til friluftsområde. Terreng og vegetasjon i området skal i størst mogeleg grad bevarast slik det er.

§ 5.1.2 Område BG skal vera ålment tilgjengege, og det kan ikkje setjast opp hindringar, stengsler og liknande som hindrar fri ferdsle.

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

§6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

§6.1.1 Føremålet dekker sjøområde som er allment tilgjengeleg.

§ 7 Omsynssoner

§7.1 Bevaring kulturmiljø

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

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

§ 7.1.3 Innanfor omsynssona skal det takast vare på kulturhistoriske verdier.

