

DETALJREGULERINGSPLAN

NAUSTOMRÅDE

ANDAHAVET OG LANGØY

110/270 og 110/22 MFL. ALVSVÅG

PLANID 201810



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 48,0 daa inklusive trafikk- og sjøareal.
Arealet fordeler seg slik (daa):

Arealføremål

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg		Areal (daa)
1120 - Fritidsbusetnad		0,6
1300 - Næringsbygningar (3)		5,5
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (31)		5,4
1589 - Uthus/naust/badehus (27)		7,1
Sum areal denne kategori:		18,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Areal (daa)
2010 - Veg (7)		1,7
2011 - Køyreveg (3)		3,9
2015 - Gang/sykelveg		0,1
2018 - Annan veggrunn - teknisk anlegg (2)		0,1
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (17)		2,0
2082 - Parkeringsplassar (5)		0,8
Sum areal denne kategori:		8,6
§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur		Areal (daa)
3002 - Blågrønnstruktur (2)		5,2
3020 - Naturområde (5)		1,7
3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovudføremål (2)		0,3
Sum areal denne kategori:		7,1
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift		Areal (daa)
5130 - Friluftsføremål (5)		3,0
Sum areal denne kategori:		3,0
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		Areal (daa)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (3)		10,5
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag		0,0
Sum areal denne kategori:		10,6
Totalt alle kategorier:		48,0
Omsynssoner		
§12-6 - Omsynssoner		Areal (daa)
140 - Frisikt (17)		0,5
Sum areal denne kategori:		0,5
Føresegnområder		
§12-7 - Føresegnområder		Areal (daa)
#1 - Midlertidig bygge- og anleggsområde		0,2
Sum areal denne kategori:		0,2

§ 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 og overvatn 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.

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 i samsvar med teknisk plan.

§ 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 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. 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.

§ 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 Byggjegranser

For arbeid og tiltak i nye byggeområde, samt frådelling til slike føremål, følgjer byggjegransa langs sjø føremålsgrensa. Der byggjegranser ikkje er synlege i plankartet, ligg byggjegransa i føremålsgrensa.

§ 2.8 Strandsona

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

§ 2.9 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 *Fritidsføremål (BFR)*

§ 3.1.1 Innanfor området BFR kan det førast opp fritidsbygg, uthus og i tillegg kai som fundament for fritidsbygget.

§ 3.1.2 Innanfor områda BFR kan det vera inntil 2 fritidsbygg.

§ 3.1.3 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.

§ 3.1.4 Takvindauge kan godkjennast.

§ 3.1.5 Takvinkel skal vera omlag 35 – 45°.

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

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

§ 3.1.8 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.

§3.1.9 Uthus/grillhytter kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgde. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning.

§ 3.1.10 Byggehøgde skal vera minimum kote +2.0m målt til gulv.

§ 3.2 *Naust (BUN 1-26)*

§ 3.2.1 Innanfor området BUN 1-26 kan det førast opp naust og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen, eller til føremålgrensa der denne ligg nærare land enn 3m frå kystkonturen.

§ 3.2.2 Innanfor området BUN 1-26 kan det vera inntil 37 naust. 11 av desse er eksisterande naust, 26 er nye naust.

Nausta er fordelt slik innanfor dei ulike områda:

BUN 1	2 naust	(nye)
BUN 2	1 naust	(nytt)
BUN 3	2 naust	(nye)
BUN 4	1 naust	(nytt)
BUN 5	1 naust	(nytt)
BUN 6	1 naust	(nytt)
BUN 7	2 naust (eksisterande)	
BUN 8	1 naust	(nytt)
BUN 9	1 naust (eksisterande)	
BUN 10	3 naust	(nye)
BUN 11	1 naust (eksisterande)	
BUN 12	1 naust (eksisterande)	
BUN 13	2 naust	(nye)
BUN 14	1 naust (eksisterande)	
BUN 15	1 naust (eksisterande)	
BUN 16	1 naust (eksisterande)	
BUN 17	1 naust (eksisterande)	
BUN 18	3 naust	(nye)
BUN 19	1 naust	(nytt)
BUN 20	1 naust (eksisterande)	
BUN 21	1 naust	(nytt)
BUN 22	1 naust (eksisterande)	
BUN 23	1 naust	(nytt)
BUN 24	2 naust	(nye)
BUN 25	2 naust	(nye)
BUN 26	2 naust	(nye)

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

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

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

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

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

§ 3.2.8 Naust skal ha tilgong til minst 1 parkeringsplass.

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

§ 3.2.9 Naust skal byggast med gulv på minimum kote +1.8m.

§ 3.3 Næringsbygningar (BN 1-3)

§ 3.3.1 Næringsbygningar (BN1-2) – Industribygg

§ 3.3.1.1 BN1-2: Innanfor området BN1 – BN2 kan det førast opp næringsbygg og andre bygningar som er i tråd med føremålet, parkeringsplassar, kai, køyreveg, teknisk utstyr og installasjonar.

§ 3.3.1.2 Byggegrenser er vist i plankartet, og maksimal mønehøgde er 10.0m frå planert terreng. Dette er dagens byggehøgde på eksisterande bygg.

§ 3.3.1.3 Innanfor området BN er det berre tillete støysvak næringsverksemd i henhold til NS8175, norsk standard om lydklassifisering av bygningar.

§ 3.3.1.4 Støynivå skal ikkje overstiga anbefalingar gitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

§ 3.3.1.5 Maksimal utnyttelse innanfor områda BN er BYA = 70%.

§ 3.3.1.6 Innan områda BN 1-2 skal det vera minimum 2 parkeringsplassar.

§ 3.3.2 Næringsbygningar (BN3) –næring og fiskeri/næring

§ 3.3.2.1 Innanfor området BN3 kan det førast opp inntil 2 bygningar for fiskeri/næring. 1 er eksisterande bygning. Bygningane skal vera driftsbygningar for fiskeri/næring, og skal byggjast i maritim stil.

§ 3.3.2.2 Bygningane kan ha to etasjar. Maksimalt tillat bruksareal (BRA) er 110 m² og maksimal mønehøgde er 8.5 meter målt frå ferdig golv.

§ 3.3.2.3 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av (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.

- § 3.3.2.4 Endeleg utforming og plassering av bygningane vert å fastsetja i samband med byggjemelding.
- § 3.3.2.5 Bygningane i BN3 skal ha tilgong til minst 2 parkeringsplassar for kvar eining. Rett til veg og parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve. Bygging av garasje er ikkje tillete.
- § 3.3.2.6 Bygg innan BN3 skal byggast med gulv på minimum kote +2.0m.

§ 3.4 Småbåtanlegg i sjø (BSB)

- § 3.4.1 Områda BSB kan nyttast til båtfeste, utliggar og flytebrygger for småbåtar. Utlegging av flytebrygger er søknadspliktig. På grunn av tilflott og sjøverts ferdsle kan ein ikkje leggja ut flytebrygger i alle føremålsområder.
- § 3.4.2 Innafor føremålet BSB kan det etablerast flytebryggje med 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 I planområdet vert det tillete å laga flytebryggjeanlegg for kvar eining, eller fellesanlegg for fleire naust saman. Felles kaifront for fleire enn to einingar kan tillatast i området BUN 10, BUN13 og BUN18.
- § 3.4.4 Endeleg utforming og plassering vert å fastsetja i samband med byggjemelding.

§ 3.4.5 Flytebrygger kan leggjast ut slik:

BSB1	1 flytebrygge
BSB2	1 flytebrygge
BSB3	ingen flytebrygge
BSB4	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB5	ingen flytebrygge
BSB6	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB7	1 flytebrygge
BSB8	1 flytebrygge
BSB9	1 flytebrygge
BSB10	1 flytebrygge
BSB11	1 flytebrygge
BSB12	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB13	ingen flytebrygge, men tillatt med utliggar
BSB14	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB15	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB16	1 flytebrygge (eksisterande)

BSB17	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB18	ingen flytebrygge
BSB19	ingen flytebrygge
BSB20	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB21	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB22	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB23	ingen flytebrygge
BSB24	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB25	1 flytebrygge (eksisterande)
BSB26	1 flytebrygge
BSB27	1 flytebrygge
BSB28	1 flytebrygge
BSB29	1 flytebrygge

§ 3.4.6 Båtfeste

Innan område BSB9 er det etablert båtfesterett for eigar av g.nr 110, b.nr 110.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Veg (SV)

§ 4.1.1 SV regulerar eksisterande privat tilførselsveg til bustadane, fritidsbustadane og nausta, samt avkøyrslar/tilkomstar langs denne.

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

§ 4.2 Køyreveg (o_SKV)

§ 4.1.1 SKV1 regulerar eksisterande offentleg veg, Alvsvågsvegen.

§ 4.1.2 SKV2 regulerar eksisterande privat veg, Stoknesvegen.

§ 4.1.3 SKV3 regulerar eksisterande privat veg, Langøyvegen.

§ 4.3 Parkeringsplassar (SPP)

§ 4.3.1 SPP 1-4 regulerer parkeringsplassar.

§ 4.3.2 For eigedomar innan BFR vert det sett krav til tilgong til minimum 2 parkeringsplassar pr eining, til saman minimum 4 parkeringsplassar.

§ 4.3.3 For eigedomar innan BN vert det sett krav til tilgong til minimum 2 parkeringsplassar pr eining, til saman minimum 6 parkeringsplassar.

§ 4.3.4 For eigedomar innan BUN vert det sett krav til tilgong til minimum 1 parkeringsplass pr eining, til saman minimum 36 parkeringsplassar. Parkeringsareala i planområdet er samla i felles parkeringsplassar, der alle oppsitjarane har tilgong på parkeringsplass. Slik tilgong må avtalefestast i kvart einskild tilfelle med grunneigar av felles parkeringsplass.

§ 4.3.5 Parkeringsareal til BFR er på eiga tomt og beskriver eksisterande parkeringstilhøve.

§ 4.3.6 Parkeringsareal til BN er på eiga tomt.

§ 4.3.7 Parkeringsareal til BUN er fordelt slik:

BUN 1	2 parkeringsplassar	På eigen grunn
BUN 2	1 parkeringsplass	På eigen grunn
BUN 3	2 parkeringsplassar	SPP1
BUN 4	1 parkeringsplass	SPP2
BUN 5	1 parkeringsplass	SPP2
BUN 6	1 parkeringsplass	SPP1
BUN 7	2 parkeringsplassar	(eksisterande)
BUN 8	1 parkeringsplass	SPP1
BUN 9	1 parkeringsplass	SPP5
BUN 10	3 parkeringsplassar	SPP1/SPP2
BUN 11	1 parkeringsplass	SPP3
BUN 12	1 parkeringsplass	SPP3
BUN 13	2 parkeringsplassar	SPP3
BUN 14	1 parkeringsplass	(eksisterande)
BUN 15	1 parkeringsplass	(eksisterande)
BUN 16	1 parkeringsplass	(eksisterande)
BUN 17	1 parkeringsplass	SPP3
BUN 18	3 parkeringsplass	på eigen grunn
BUN 19	1 parkeringsplass	på eigen grunn
BUN 20	1 parkeringsplass	på eigen grunn
BUN 21	1 parkeringsplass	på eigen grunn
BUN 22	1 parkeringsplass	på eigen grunn
BUN 23	1 parkeringsplass	SPP4

BUN 24	2 parkeringsplassar	SPP4
BUN 25	2 parkeringsplassar	SPP4
BUN 26	2 parkeringsplassar	SPP4

§ 4.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

§ 4.4.1 Føremålet dekker turveg i bakkant av naustene i BUN 10, 11, 12, 14, 15 og 16.

Turvegen vert knytt til kommunal veg via eksisterande private tilførselsvegar.

§ 4.5 Anna veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

§ 4.5.1 SVT 1-2 regulerer teknisk anlegg.

§ 4.5.2 Føremålet dekker brukonstruksjon på bru mellom Langøy og Alvsvåg.

§ 4.6 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

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

§ 5 Grøntstruktur

§ 5.1 Blågrønnstruktur (GBG)

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

§ 5.2 Naturområde (GN)

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

§ 5.3 Angitt grøntstruktur kombinert med andre hovudføremål (GAA)

§ 5.3.1 Føremålet dekker område som er utanfor byggeområdene og kan nyttast til kombinasjon av ålment tilgjengeleg grøntområde og område for tekniske installasjonar som båtslipp / båtopptrekk og VA-teknisk utstyr i grunnen.

§ 5.3.2 Innanfor området GAA2 kan det tilordnast universelt tilrettelagt fiskeplass.

§ 6 Landbruks, natur og friluftsføremål og reindrift

§ 6.1 Friluftsføremål (LF)

§ 6.1.1 Føremålet dekker område som er utanfor byggeområdene og kan nyttast til friluftsføremål og rekreasjon.

§ 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 i planområdet. Området skal vera fritt tilgjengeleg for ålmenta.

§ 7.2 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

§ 7.2.1 Føremålet dekker område i sjø som skal haldast fritt for inngrep. Føremålet dekker ein tidevasstraum som er lokalt viktig for sjøvassirkulasjonen i området.

§ 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.

Bremnes, 19.05.24

Vidar Onarheim

Planlegg Bømlø as