

DETALJREGULERINGSPLAN
BUSTAD- OG NÆRINGSOMRÅDE
BUSTHORN
Del av gnr. 89 bnr. 4 og 9 m. fl.
PLAN-ID: 201410

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER

Februar 2025

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:1500 i A0) vist med plangrenser.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5. Nr. 1)

Bustader - frittliggjande - småhus, BF1-BF8
Bustader - konsentrert - småhus, BK1-BK7
Renovasjonsanlegg, f_RA1-f_RA5
Leikeplass, f_LEK1-f_LEK7
Forretning, kontor, industri, F/K/I1-F/K/I7

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5. Nr. 2)

Køyreveg, KV1-KV13
Fortau, o_FO1-o_FO7
Gang-/sykkelveg, o_GS
Gangveg/gangareal, f_GG1-f_GG7
Annan veggrunn – grøntareal, AVG
Parkeringsplassar, f_PP1-f_PP4

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5. Nr. 3)

Blågrønstruktur, BG
Vegetasjonsskjerm, VS1-VS3

4. Landbruks, -natur og friluftsomr. samt reindrift (pbl. §12-5. Nr. 5)

Friluftsmål, FL1-FL7

5. Omsynssoner (pbl. §12-6)

Nedslagsfelt drikkevatt, H110
Frisikt, H140
Raud og gul sone etter rundskriv T-1442, H210_ og H220_
Høgspenningsanlegg H370

6. Føresegnområde (pbl. §12-7)

Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (2) - Vegrett, #2_1

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Bustaddelen innanfor planområdet er delt inn i 5 delområde; del 1- del 5.

Del 1 omfattar: BK1

Del 2 omfattar: BF1, BF2, BF3 og BF4

Del 3 omfattar: BK2, BK3 og BK7

Del 4 omfattar: BK4 og BK5

Del 5 omfattar: BF5, BF6, BF7 og BK6

BF8 består av ein eksisterande bustad og inngår ikkje i noko delområde.

Området kan byggjast ut i etappar. Maks 50% av einebustadtomtene skal kunne grovplanerast i samband med utbygging av tilgrensande tekniske anlegg. Resterande tomter blir planert i samband med byggemelding av bustadar.

Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor dei ulike delområda, må tilhøyrande leikeareal (jf. §3.5.4), tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, felles parkeringsplassar, siktsoner, gangvegar, fortau og renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent plan.

Næringstomter skal ha opparbeid regulert fortau ut til fylkesveg før det vert gjeve bruksløyve. Før det vert gjeve bruksløyve til bustadar skal det også vere opparbeid regulert fortau ut til fylkesveg.

Gang-/sykkelveg o_GS og gangbrua over Fv542 må etablerast før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader innanfor planområdet. Gangbrua skal godkjennast av Statens vegvesen.

Området må vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Kommunalteknisk VA-norm for Sunnhordland skal leggjast til grunn. Ein kan tillata etappevis utbygging av VA- anlegget, og det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor dei ulike delområda før heile feltet er tilknytt godkjent VA- anlegg dersom bustadane innanfor delområdet har tilfredsstillande tilknytning. Dette gjeld også for næringsområdet.

Teknisk plan/VA – plan som viser fordeling og plassering av sløkkjevassuttak må godkjennast av Bømlo brann og redning, for kvart delområde, før tiltak vert iverksett.

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

Veganlegg som ligg inn mot fylkesvegen skal godkjennast av vegmynde. Det skal liggje føre gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune før gjennomføring av tiltak.

Kommunal veg i området skal utformast etter vedteken vegnorm for Bømlo kommune av 2018, og godkjennast av Bømlo kommune.

Eventuelle støyreduserande tiltak skal vere ferdige før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve for bustader innanfor område som er omfatta av gul støysone.

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 for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet. Det skal også gjerast vurderingar av grunntilhøve med tanke for mogleg forureining og eventuell naudsynte tiltak for å hindre spreiding av miljøgifter. Dokumentasjon på at dette er fullført skal leggjast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

§ 2.2 Universell utforming

Det skal leggjast vekt på universell utforming ved prosjektering av bygningar, leikeområde og parkering/ tilkomst innanfor planområdet. Gjeldande teknisk forskrift (pr. i dag Tek17) skal leggjast til grunn ved utforminga av desse anlegga.

§ 2.3 Energi

Ved utforming av bygg innanfor planen skal gjeldande teknisk forskrift (pr. i dag Tek17) leggjast til grunn ved val av energiforsyning.

§ 2.4 Tekniske anlegg

Pumpestasjonar, transformatorbokser, kabelskap o.l. kan oppførast i området i samsvar med teknisk plan.

§ 2.5 Murar

Natursteinmurar og andre tørrmurskonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker:

«Statens vegvesen, Vegdirektoratet, 'Geoteknikk i vegbygging (Handbok V220)', Vegdirektoratet, Oslo, vegleiing, Juli 2022.»

«Statens vegvesen, Vegdirektoratet, 'Tørrmuring og maskin (Handbok V270)', Vegdirektoratet, Oslo, vegleiing, 2014.»

og vera i samsvar med kravet i andre relevante handbøker, samt vera etter krava i gjeldande standardar for geotekniske konstruksjonar, pr. d.d.:

«Standard Norge, 'Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler (NS-EN 1997-1:2004)', Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1997- 1:2004+NA:2008, Nov. 2004.»

Forstøtningsmurar i naturstein, betong eller tilsvarende kan førast opp i nabogrensa så fremt dei ikkje kjem i konflikt med siktsonar.

§ 2.6 Kulturminne

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 Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kml. § 8, 2. ledd.

§ 2.7 Støy

I samband med byggjemelding av tiltak innanfor byggjeområda skal det der det er aktuelt innanfor støysonene dokumenterast tilfredsstillande støynivå i høve til gjeldande forskrifter. Retningslinjer T-1442 for handsaming av støy i arealplanar skal leggjast til grunn.

§ 2.8 Byggegrenser

Byggegrense mot veg er vist i plankartet. Bygningar skal plasserast innanfor viste byggegrenser mot køyreveg, medan trafo-/nettstasjon og andre mindre tekniske bygg/anlegg og komponentar, terrenghandsaming, støttemurar, avkøyrslar, (sykkel)parkering, og andre mindre tiltak kan plasserast utanfor byggegrensene. Slike nye bygg/tiltak over bakkenivå kan likevel ikkje vera til hinder for friskt, jf. § 7.2.

Garasje/carport tilknytt bustadane kan plasserast 1m frå nabogrense og 1,5m rekna ut i frå asfaltert skulder til køyreveg, fortau eller gang-/sykkelveg dersom garasje/carport ligg parallelt med vegen.

Dersom garasjen vert plassert vinkelrett (med porten mot vegen) på vegen, skal avstanden til asfaltkanten vere min. 6,5m.

Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål og byggegrenser, tillate å legge leidningar i grunnen og i vatn for vatn, avløp, straum, telenett og liknande, samt etablering av mindre kommunaltekniske og andre mindre tekniske anlegg, som transformator kioskar, kabelskap, brannhydrantar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift.

§ 2.9 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad, BYA, er oppgitt for kvart enkelt område. Dersom ikkje anna er definert i føresegnene, skal BYA bereknast etter TEK17.

§ 2.10 Helse, miljø og tryggleik

I samband med utarbeiding og melding av byggjeplanar, kvalitets- og HMS-planar skal det, dersom tiltak er av ein slik art at fare for eksplosjonar eller utslepp av giftige gassar/stoff kan oppstå, gjennomførast ei vurdering av bedrifta si verksemd med råvarer og ferdige produkt med tanke på fare under bygging eller drift. Vidare skal det gjennomførast ei vurdering av naudsynte sikringstiltak for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet. Dokumentasjon på at dette er gjennomført skal leggjast ved byggjemeldinga i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

§ 2.11 Terrenginngrep

Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogeleg skånsamt. Det skal formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap, der skjeringar og skråningar skal avrundast. Overgangssoner mellom planert areal og tilgrensande område skal tilpassast terrenget og gjevast ei tiltalende utforming. Støttemurar skal byggjast med naturstein, eller med armert betong av sikkerheitsomsyn.

Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane frå jordbruksareal, og ved søknad om tiltak skal det leggjast ved plan for handtering av desse. Jord som vert råka av utbygginga i planområdet skal sikrast vidare bruk i jordutbetringstiltak eller nydyrkingstiltak i nærleiken av planområdet (primært) eller i regionen (sekundært). Dette føreset at det er andre som kan nytte jorda, og at det ikkje fører med seg ein uforholdsmessig høg kostnad. Det er matjordlaget og ev. mellomlaget som skal takast vare på og nyttast andre stader. Jordmassane kan mellomlagrast på ledige areal i planområdet. Før flytting skal tiltakshavar undersøke om massane inneheld framande organismar som kan medføre risiko dersom dei vert spreidde, og ev. gjennomføre eigna tiltak for å forhindre dette.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Felles føresegner for byggjeområda

§ 3.1.1 Parkering: Tabellen nedanfor viser parkeringskrava som gjeld innanfor planområdet:

Føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande einebustad	Pr. einebustad > 90 m ²	2 pl.	2 pl.
	Pr. einebustad 60 – 90 m ²	1,5 pl.	2 pl.
	Pr. einebustad < 60 m ²	1 pl.	1 pl.
	Pr. sekundærhusvære	1 pl.	1 pl.
Konsentrert småhus	Pr. bueining > 90 m ²	1,5 pl.	2 pl.
	Pr. bueining 0 – 90 m ²	1,0 pl.	2 pl.
Blokkleiligheitar.	Pr. bueining > 90 m ²	1,5 pl.	2 pl.

	Pr. bueining 0 – 90 m ²	1,0 pl.	2 pl.
Forretning	Pr. 50 m ² BRA	0,5 pl.	0,2 pl.
Kontor	Pr. 50 m ² BRA	0,5 pl.	0,2 pl.
Industri og lager	Pr. 100 m ² BRA	0,5 pl.	0,2 pl.

For alle verksemder gjeld at min. 5% av parkeringsplassane skal vere tilpassa rørslehemma, min. 1 pl. pr. tiltak.

Innanfor BK1-BK7 skal det etablerast gjesteparkering, 1 pl. per 10. bueining (min. 1). BK1 og BK2 har tilgjengeleg gjesteparkering på f_PP3.

For bygg med kombinerte føremål, eller verksemder som ikkje høver til parkeringskrava i tabellen ovanfor, skal talet på parkeringsplassar tilpassast behovet. Dette skal avklarast med Bømlo kommune i samband med byggjemeldinga.

§ 3.2 Bustader - frittliggjande - småhus, BF1-BF8

§ 3.2.1 Innanfor området kan det førast opp hus i form av frittliggjande bustader. Bustader kan ha husvære for utleige og maks 8 tomtar kan nyttast til 2-mannsbustader.

§ 3.2.2 For tomtane 1-29 gjeld:
Maksimalt tillete bygd areal, BYA = 35%.
Maks. mønehøgd er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
Takform vert fastsett i samband med byggjemeldinga.
Dersom det skal nyttast pulttak, skal øvste gesims reknast som mønehøgd.

§ 3.2.3 Parkeringsdekning skal vere som vist i §3.1.1. Frittliggjande garasje/carport/bod kan ha maks. 50 m² BYA og 70 m² BRA. Maks. mønehøgd er 6,0 meter målt frå overkant golv.

§ 3.2.4 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BFS1-BFS8 er vist i plankartet og er ei førebels høgd. Der det er tenkt bustader for skrått terreng, er det vist kotehøgde for hovudetasje og for kjellar i plankartet. Høgdena skal i hovudsak vere som vist på plankartet +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdena i plankartet kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomtar/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga.
Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrslø og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggjemeldinga.

§ 3.2.5 I område for frittliggjande bustader skal kvar bueining over 60 m² ha min. 150 m² uteopphaldsareal (MUA). For kvar bueining under 60m² er kravet 50 m².

§ 3.2.6 Inngjerding og tilplanting (ferdig utvakse) skal stå min. 1,5 meter frå asfaltert skulder jf. Kommunalteknisk vegnorm for Bømlo kommune §3.3 Dette gjeld også for forstøtningsmurar. Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

§ 3.3 Bustader - konsentrert - småhus, BK1-BK7

§ 3.3.1 Innanfor områda BK1-BK7 kan det førast opp fleirmannsbustader, rekkjehus, småhus anten frittliggjande eller samanhengande.

§ 3.3.2 Utnyttingsgraden i områda er sett som fylgjande:

BK1: maks. BYA= 50%

BK2: maks. BYA= 45%

BK3: maks. BYA= 45%

BK4: maks. BYA= 45%

BK5: maks. BYA= 45%

BK6: maks. BYA= 45%

BK7: maks. BYA= 50%

For BK2, BK3 og BK5-BK7 skal maks. mønehøgd vere 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

For BK1 skal maks. mønehøgd vere 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. I tillegg er det lagt inn juridisk høgdelinje ut mot dalsøkk. Her skal mønehøgde ikkje overstige kote +49.

For BK4 skal maks. mønehøgd vere 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

For BK7 skal maks. mønehøgd vere 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. I tillegg er det lagt inn juridisk høgdelinje ut mot dalsøkk. Her skal mønehøgde ikkje overstige kote +47.

§ 3.3.3 Parkeringsdekning skal vere som vist i §3.1.1. Parkering kan løysast med felles parkeringsplass. Det kan tillatast oppføring av garasje/carport, anten i tilknytning til bustad eller på felles parkeringsplass. Garasje/carport kan ha maks. 30 m² BRA per eining. I tillegg kan det etablerast bod med maks. 10 m² per eining. Maks. mønehøgd for garasje/carport/bod er 6,0 meter målt frå overkant golv.

- § 3.3.4 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BK1-BK7 er angitt i plankartet og er ei førebels høgde. Der det er tenkt bustader for skrått terreng, er det vist kotehøgde for hovudetasje og for kjellar i plankartet. Høgdenene skal i hovudsak vere som vist på plankartet +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdenene i plankartet kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløse og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.
- § 3.3.5 I område for konsentrerte bustader skal kvar bueining ha min. 25 m² uteopphaldsareal (MUA).
- § 3.3.6 Inngjerding og tilplanting (ferdig utvakse) skal stå min. 1,5 meter frå asfaltert skulder jf. Kommunalteknisk vegnorm for Bømlo kommune §3.3. Dette gjeld også for forstøtningsmurar. Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- § 3.3.7 Bygningar som høyrer saman skal ha harmoniserande fargesetting og takform. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Dersom det skal nyttast pulttak, skal øvste gesims reknast som mønehøgde.
- § 3.3.8 Saman med byggjesøknad for bustader i konsentrerte bustadområde skal det føreliggje utomhusplan i høvande målestokk, t.d. 1:200. Planen skal vise plassering og høgde på bygg, opparbeiding av terreng, utforming av eventuell leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, boder, renovasjonsløyse, murar/gjerde over 0,5m, beplanting osv. Planen skal utarbeidast av fagkunnige og godkjennast av Bømlo kommune.
- § 3.3.9 I utomhusplanen for BK2 så må ein sikre gangtilkomst mellom f_GG5 og o_FO7.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg, f_RA1-RA5

- § 3.4.1 Områda f_RA1-RA6 skal planerast og opparbeidast med fast dekke og vere tilgjengeleg for renovasjonsselskapet. Areal skal nyttast til plassering av bossdunkar på tømmedagen og postkassestativ. Områda skal ikkje nyttast til oppstilling av bilar eller andre ikkje godkjende mellombelse eller varige konstruksjonar. Areal er felles for bustadane innanfor planområdet.

RA1 er felles for 8 tomtar, tomt 5-12 i plankartet.
 RA2 er felles for 4 tomtar, tomt 1-4 i plankartet og bustadane innanfor BK6.
 RA3 er felles for 8 tomtar, tomt 15, 16, 17, 20, 21, 25, 26 og 27.
 RA4 er felles for 4 tomtar, tomt 13, 14, 28 og 29.
 RA5 er felles for 5 tomtar, tomt 18, 19, 22, 23 og 24.

Resterande konsentrerte bustadområde (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5) skal ordne anlegg for renovasjon og areal til postkassestativ internt. Dette skal visast i utomhusplanen som skal følgja byggjesøknaden, jf. krav i §2.1.

§ 3.5 Leikeplass, f_LEK1-f_LEK7

§ 3.5.1 Områda f_LEK1-f_LEK6 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Det er til ei kvar tid gjeldande kommuneplan som skal brukast som grunnlag for etablering/ opparbeiding av områda.

§ 3.5.2 Leikeplassane i feltet skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og gje høve til samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre. Leikeplassane skal legge opp til ulike aktivitetar (leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon). Korleis ein løyser dette skal synast i samband med søknad om byggjeløyve og synast i situasjonsplan/ utomhusplan. Innanfor føremålet er det tillate å opparbeide stiar, hinderløyper og mindre bygningar som fremjar føremålet som td. leikehytter, gapahuk, paviljong, grillplass/-hytte.

§ 3.5.3 Leikeplassane skal sikrast med gjerde mot tilgrensande veg. Nivåskilnader skal sikrast slik at fallskader vert førebygd iht. TEK17. Leike- og opphaldsareal skal plasserast og utformast slik at god kvalitet vert oppnådd, og det skal leggjast vekt på gode sol- og lystilhøve, støy- og anna miljøbelastning.

§ 3.5.4 Som hovudprinsipp skal:

f_LEK1 og f_LEK5 skal vere ferdig opparbeidd med leikeutstyr før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor delområde 1.

f_LEK2 vere ferdig opparbeidd med leikeutstyr før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor delområde 5.

f_LEK3 tilretteleggast som naturleikeplass før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor delområde 4.

f_LEK4 vere ferdig opparbeidd med leikeutstyr før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor delområde 2.

f_LEK6 vere ferdig opparbeidd med leikeutstyr før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor BK7.

f_LEK7 vere ferdig opparbeidd med leikeutstyr før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor delområde 3.

Det kan gjerast unntak dersom avstands- og storleikskrav til leikeareal gjeve i §1.4.4 i kommuneplanen for Bømlo kommune 2013-2025 er innfridd. Dvs. at maksimal avstand frå bustad til leikeplass ikkje skal vere større enn 200 meter og at det er min. 50 m² leikeareal per eining i område for einebustader og min. 25 m² leikeareal pr. eining i område for konsentrerte bustader. Desse krava skal gjelde for alle bustader innanfor planområdet til ei kvar tid.

§ 3.5.5 Det skal leggjast vekt på universell utforming ved opparbeiding av områda. Min. 150 m² av leikeplassane skal vere universelt utforma. Gangtilkomst til universelt utforma del av leikeplass skal vere trinnfri og universelt utforma.

§ 3.6 Forretning, kontor, industri, F/K/I1-F/K/I7

§ 3.6.1 Innanfor områda F/K/I1-F/K/I5 kan det førast opp bygningar og anlegg som samsvarar med området sitt føremål. Områda kan nyttast til storvarehandel og plasskrevjande varehandel. Storvarehandel og plasskrevjande varehandel inngår i omgrepet «detaljhandel», men med krav til minimumsareal BRA og bransjestyring:

- Forretningar som har ei salsflate på min. 1000 m² BRA (inkl. lager) innanfor bransjane brune- og kvitevarer, kjøkken og bad, møblar, teppe, bilar, båtar og motorkøyretøy, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggjeverar, kontorrekvisita, utsal frå hagesenter, større planteskular og liknande.
- Større kjedebutikkar som har ei salsflate på min. 2000 m² og som har ein marknadsdekning utover kommunegrensa med unntak av daglegvare, vin og brennevin, fritidsutstyr, spel og leiker, klede og skotøy.

Definisjonen omfattar bransjar/ butikk-konsept som ikkje naturleg vil etablere seg i sentrumskjerna.

Vidare kan det etablerast kontor- og administrasjonsverksemder og lettare industriproduksjon, samt lager.

Detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og serviceverksemd som kontor for tannlege, lege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate.

§ 3.6.2 Innanfor områda F/K/I6-F/K/I7 kan det førast opp bygningar og anlegg som samsvarar med området sitt føremål. Områda kan nyttast til handel der vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Vidare kan det etablerast kontor- og administrasjonsverksemder og lettare industriproduksjon, samt lager.

Detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og serviceverksemd som kontor for tannlege, lege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate.

§ 3.6.3 For F/K/I1-F/K/I7 er maksimalt tillate bygd areal, BYA = 50% der parkering blir rekna utanom BYA. Det kan maks. byggjast 4 etasjar. Maks. mønehøgde er 18m målt frå overkant golv. Tekniske installasjonar som er naudsynte for

drift av bygningar innanfor dei ulike områda kan tillatast plassert som tilbaketrekt etasje over maks. tillatne byggjehøgde.

Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga, og skal vere avstemt og ikkje dominere bygningen.

For å få eit dempa og felles uttrykk på området, skal hovudfargane på bygningane vere jordfarga, men inngangsparti kan tillatast i annan farge. For å bryte opp store glatte fasadar skal minimum 10% av fasadane vere spilekledd med anten horisontale eller vertikale trespiler. Trespilene skal også vere jordfarga, men kan godt bryte med hovudfargen.

§ 3.6.4 Ved søknad om tiltak innanfor dei ulike områda (F/K/I1-F/K/I7), skal det leggjast fram for godkjenning ein detaljert situasjonsplan/utomhusplan i høveleg målestokk som viser:

- a) Skråningskantar, grøntsoner og tilkomst.
- b) Avkøyrslar frå hovudvegar i området. Dette skal samordnast med naboeigedomar ut frå gjeldande avstandskrav og føresegner om utforming jf. vegnormalane til Statens vegvesen.
- c) Kotehøgde for ferdig opparbeidd terreng.
- d) Tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/ leidningsnett, kablar.
- e) Plassering og utforming av interne vegar, parkeringsplassar, murar, skråningar, samt utforming av ikkje utbygde flater med beplanting.
- f) Anlegg for renovasjon.
- g) Fordeling og plassering av slökkjevassuttak. (Skal godkjennast av brann og redning)

§ 3.6.5 Ca. høgdeplassering for dei ulike områda er vist i plankartet og er førebelse høgder. Høgdene skal i hovudsak liggje innanfor det intervallet som er vist på plankartet, men eventuelle avvik frå kotehøgdene kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga.

§ 3.6.6 Min. 5% av arealet innanfor områda skal ha parkmessig utforming. Terrengget skal utformast med gode overgangar mot grøntområda. Parkområda kan med fordel slåast i saman til eit større parkområde dersom det er hensiktsmessig.

§ 3.6.7 Ved opparbeiding av tomt skal den ikkje utbygde delen av tomta gjevast eit taltalande uttrykk med gode dekkemateriale og vegetasjon. Farlege skrentar og kantar skal sikrast. Vegar og plassar til parkering og oppstilling av varer m.m. skal ha fast dekke.

§ 3.6.8 Det er høve til å føre opp støyskjerm innanfor byggjeområda. Naudsynte tiltak mot støy skal etablerast saman med utbygging av dei ulike områda.

§ 3.6.9 Skilt skal vere plassert slik skiltplan viser, mest mogleg samla og ha ei god utforming som er tilpassa bygningane og omgjevnadene ikring. Skilt skal vere samstemte med fasaden på bygget dei er plassert på. Skilt skal ikkje plasserast i siktsonar. Skilt skal vere godt festa/forankra og skal vedlikehaldast på ein god måte. Skada skilt skal erstattast omgåande.

§3.6.10 Kvar bedrift skal syte for regelmessig henting av avfall og at dette vert sortert på ein miljømessig god måte. Anlegg for renovasjon kan anten førast opp på eige område eller i fellesskap med andre bedrifter der dette er naturleg. Alle oppsamlingskonteinrarar skal vere skjerma for innsyn.

§3.6.11 Områda kan gjerdast inn for å sikre tilgangskontroll.

§3.6.12 Overvasshandsaming på F/K/I1-F/K/I7 skal hovudsakeleg skje lokalt i form av fordrøyingsanlegg eller liknande. Løysinga skal godkjennast av Bømlo kommune i samband med byggemelding av dei einskilte områda.

§3.6.13 Ved planlegging av område F/K/I6 skal tilkomst til traktorveg i nord sikrast.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, o_KV1-5, f_KV6-7, o_KV8, f_KV9, o_KV10 - o_KV12, f_KV13

§ 4.1.1 Hovudvegnettet er fastsett i planen, og skal opparbeidast i samsvar med denne.

§ 4.1.2 Innanfor planområdet er det planlagd 13 nye køyrevegar (o_KV1-5, f_KV6-7, o_KV8, f_KV9, o_KV10- o_KV12, f_KV13). Areal skal nyttast til køyreveg for tilgrensande eigedomar og brukarar av næringsområdet. Køyrevegane skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen. Mindre endringar i veghøgder kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt. I tillegg er det ein eksisterande køyreveg innanfor plangrensa i dag (o_KV2).

§ 4.1.3 o_KV1-o_KV5, o_KV8, o_KV10, o_KV11 og o_KV12 skal opparbeidast som offentlege køyrevegar.

§ 4.1.4 o_KV1 og o_KV3 er tilkomstvegar for og gjennom næringsområda. Regulert breidde for vegane o_KV1 og o_KV3 fram til ca. profil 430 er 6,75m. Vegane skal opparbeidast med asfaltert breidde på 6,25m og 0,5m grusskulder på motsett side av fortau.
o_KV3 skal opparbeidast med 6,0m asfalt og 0,25m grusskulder frå ca. profil 430.

§ 4.1.5 o_KV2 er ein eksisterande veg som skal tilpassast inn mot o_KV1. Regulert breidde for o_KV2 er 6,0 m.

§ 4.1.6 o_KV4, o_KV5, o_KV8, o_KV10, o_KV11 og o_KV12 skal opparbeidast som offentlege køyrevegar. Regulert breidde for vegane er 5,5m. Vegane skal opparbeidast med 5,0m asfaltert breidde og 0,25m grusskulder.

§ 4.1.7 f_KV6, f_KV7, f_KV9 og f_KV13 skal opparbeidast som felles tilkomstvegar. Regulert breidde for f_KV6 og f_KV9 er 4,5m og vegane skal opparbeidast med 4,0m asfaltert breidde og 0,25m grusskulder. Regulert breidde for f_KV3 og f_KV13 er 3,0m og vegane skal opparbeidast med 2,5m asfaltert breidde og 0,25m grusskulder.

§ 4.1.8 Det kan etablerast avkøyrslar frå veg o_KV1 og o_KV3 inn til områda for forretning, kontor og industri. Innbyrdes avstand mellom avkøyrslar skal som hovudprinsipp vere større enn 40m. Avkøyrslar på motståande side skal vekslast med min. 20m. Ein skal søkja løysingar kor same avkøyrslar kan dekkje fleire eigedomar. Krav til sikt og utføring skal vere i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar. Det skal ikkje etablerast veg på vestsida av o_KV1 før kryss til o_KV3 er opparbeidd.

§ 4.1.9 Det skal etablerast gatelys langs alle køyrevegar. Plasseringa av gatelys skal synast på tekniske planar som skal godkjennast av kommunen. Gatelysa skal ha eins utforming og gje angjeving av retning. Veglys skal etablerast samstundes med at vegane vert bygd.

§ 4.2 Fortau, o_FO1-o_FO7

§ 4.2.1 Områda o_FO1-o_FO7 skal nyttast til offentlig fortau. Regulert breidde er 2,75m som synt i plankartet. Fortauet skal opparbeidast med 2,5m asfaltert breidde og 0,25m grusskulder. Det skal vere avvisande fortauskant inn mot køyrefelt.

§ 4.2.2 Det kan etablerast avkøyrslar frå veg o_KV1 og o_KV3 inn til områda for forretning, kontor og industri jf. § 4.1.8. Desse kan gå gjennom formålet for fortau.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg, o_GS

§ 4.3.1 o_GS skal nyttast til offentlig gang-/sykkelveg. Regulert breidde er 3,5/4,5m som synt i plankartet. Gang-/sykkelvegen skal opparbeidast med 3,0m asfaltert breidde og 0,25m grusskulder. Det skal etablerast gangbru over Fv542. Denne skal dimensjonast i samsvar med Statens vegvesen si handbok N400 Bruprosjektering.

§ 4.4 Gangveg/gangareal, f_GG1-f_GG7

§ 4.4.1 Gangvegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.

§ 4.4.2 f_GG1-f_GG7 skal nyttast til felles gangvegar. f_GG1-4 har ei regulert breidde på 2,0m og skal opparbeidast med grus. F_GG5 har ei regulert breidde på 3,5m og skal opparbeidast med 3,0m asfaltert breidde og 0,25m grusskulder. F_GG6-7 har ei regulert breidde på 3,0m og skal opparbeidast med grus.

F_GG1 er felles for tomtene 1-4 og BK6 og skal opparbeidast i lag med dei.

F_GG2 er felles for tomtene 5-12 og skal opparbeidast i lag med dei.

F_GG3, f_GG4 og f_GG6 er felles for tomtene 13-29 og skal opparbeidast i lag med dei.

F_GG5 er felles for BK2 og BK7 og skal opparbeidast i lag med desse områda.

F_GG7 er felles for BK1 og skal opparbeidast i lag med dette området.

§ 4.4.3 Gangvegar skal vere opne for ålmenn ferdsle.

§ 4.4.4 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal, AVG

§ 4.5.1 Areal skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, avkøyrslar, grøfter, skråningar og skjeringar.

§ 4.6 Parkeringsplassar, f_PP1-f_PP4

§ 4.6.1 Det er sett av 4 stk. område for felles parkering , f_PP1 – f_PP4. F_PP1 – f_PP4 er felles for bustadfeltet, og skal nyttast til gjesteparkering. Felles parkeringsplassar skal opparbeidast, asfalterast og merkast i samband med opparbeiding av dei tekniske anlegga.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm, VS1-VS3

§ 5.1.1 Områda VS1-VS3 er regulert til vegetasjonsskjerm.

§ 5.1.2 Områda VS1-VS3 skal fungere som lebelte mot kontor-, nærings- og industriområda. VS1-VS2 skal opparbeidast og tilplantast etter ein samla plan slik at dei får ei tiltalande utforming. Områda kan opparbeidast

etappevis, og skal seinast opparbeidast samstundes med tilgrensande næringsområde. Fyllingar og terrengskjeringar frå vegar, fortau og opparbeiding av tomteområdet kan i avgrensa grad leggjast innanfor VS1-VS3. Slike areal skal gjevast ei opparbeiding som er tilpassa utforminga av skjermsona. VS1-VS3 skal driftast og vedlikehaldast av tilgrensande næringsområde.

Det kan etablerast avkøyrslar frå veg o_KV1 og o_KV3 inn til områda for forretning, kontor og industri jf. §4.1.8. Desse kan gå gjennom VS1-VS2.

- § 5.1.3 Området VS3 skal skjerme mot innsyn og oppretthalde det visuelle uttrykket av landskapet. Eksisterande terreng og vegetasjon skal så langt som råd takast vare på. Det kan berre gjerast tiltak i VS3 der det er naudsynt for å styrkje og fornye skogen. Målet skal då vere å betre skjermingseffekten.

§ 5.2 Blågrønstruktur, BG

- § 5.2.1 Arealet skal fungere som friluftsområde og dei to dammane bør takast vare på slik at ein opprettholder dyr- og planteliv her, men samstundes ikkje er ein fare for omgjevnaden. Løysninga må avklarast med NVE.

- § 5.2.2 Arealet skal vere ope for ålmenta, og sikre ein samanhengande grønstruktur og gode uteopphaldsareal. Mest mogeleg av den naturlege vegetasjonen skal bevarast, og etter ev. opparbeiding skal areala ha eit grønt preg. Innanfor arealføremålet er det tillate å opparbeide stiar, hinderløyper, utsiktspunkt med sitte-benkar, samt mindre bygningar som fremjar føremålet som t.d. leikehytter, paviljong, grillplass/hytter.

- § 5.2.3 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon ivaretakast.

6.0 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 6.1 Friluftsmål, FL1-FL7

- § 6.1.1 I områda FL1-FL7 kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde. Områda skal vere ålment tilgjengelege.

- § 6.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon ivaretakast.

- § 6.1.3 Innanfor arealføremålet er det tillate å opparbeide stiar, hinderløyper, utsiktspunkt med sitte-benkar, samt mindre bygningar som fremjar føremålet som t.d. leikehytter, paviljong, grillplass/hytter.

§ 6.1.4 Enkelte parti kan vere naudsynt å sikre for ras. I slike parti er det lov å fjellreinske og bolte. Det skal elles visast generell varsemd ved felling, fjerning eller anna endring av eksisterande vegetasjon.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Nedslagsfelt drikkevatn, H110

§ 7.1.1 Alle tiltak og bruk som kan medføre forureining for drikkevasskjelda (Selsvatnet), er forbode innanfor omsynssona.

§ 7.1.2 Overflatevatn frå næringsområdet skal leiast ut av nedslagsfeltet for drikkevatn.

§ 7.2 Frisikt, H140

§ 7.2.1 Områda H140 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg.
Enkeltstående tre, stolpar o.l. kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. N101 *Rekkverk og vegens sideområder* må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 7.3 Raud og gul sone etter rundskriv T-1442, H210_ og H220_

§ 7.3.1 Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål. Raud støysone er synt i plankartet med påskrift H210. Gul støysone er synt i plankartet med påskrift H220.

§ 7.3.2 Byggjemelding av tiltak innanfor støysona må dokumentere tiltak slik at innandørs- og utandørs støynivå vert i tråd med krav i gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§ 7.3.3 Innanfor omsynssona må det etablerast støyreducerande tiltak for å hindre uakseptabelt støynivå. Tiltaka kan gjennomførast innanfor dei ulike, underliggjande arealføremåla, men skal ikkje vere til hinder for sikt i avkøyrslar.

§ 7.4 Høgspenningsanlegg, H370

§ 7.4.1 Innanfor omsynssona er det høgspenkabel i luft. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre innretingar innanfor sona før høgspenkabelen vert lagt i grunn, i samråd med Bømlø Kraftnett.

§ 8.0 FØRESEGNOMRÅDE, #2

§ 8.1 Innanfor føresegnområde #2_1 er tillate å etablere tiltak som er i tråd med gjeldande vegrett.

Dato:	12.09.2023	ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Rev:	25.02.2025	ABO Plan & Arkitektur Stord AS