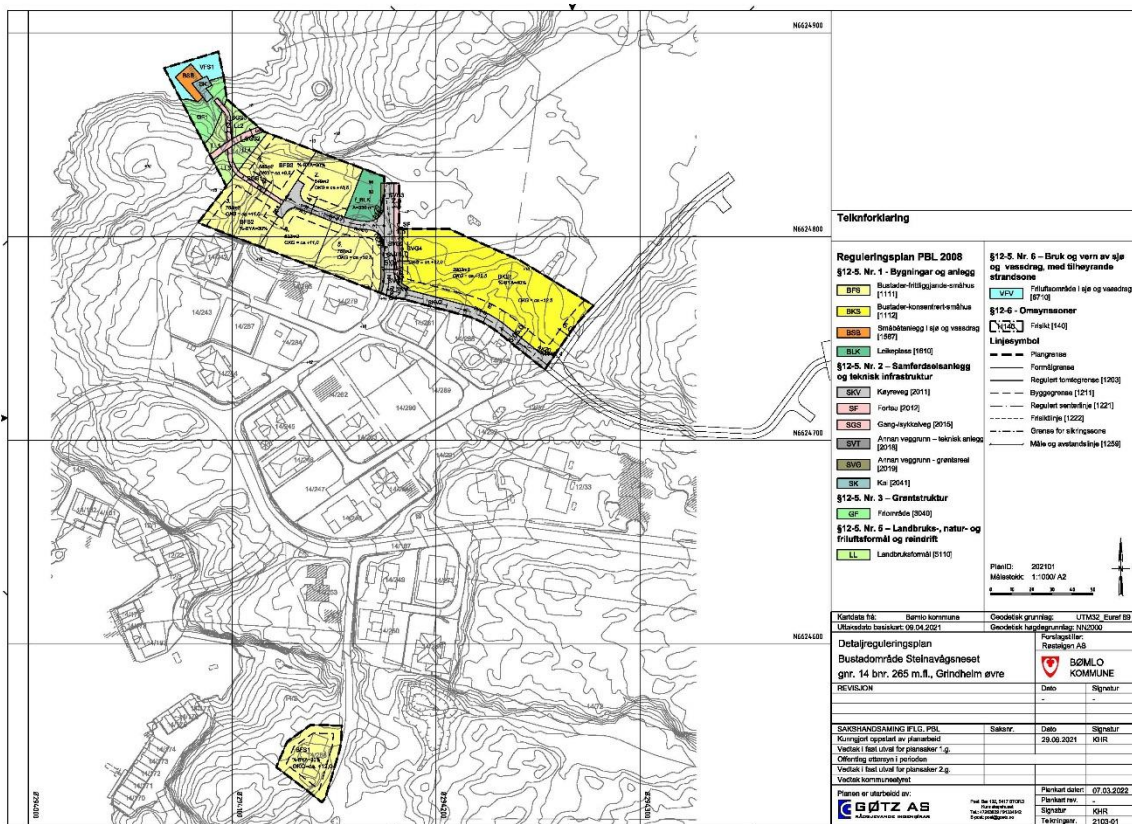


# DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE STEINAVÅGSNESET GNR/BNR 14/265 M.FL., GRINDHEIM ØVRE PLANID: 202101

## BØMLO KOMMUNE



**FØRESEGNER**  
Mars 2022

## §1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner i plankart.

§1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

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

Bustader - frittliggjande - småhus, BFS1-BFS3  
Bustader - konsentrert - småhus, BKS1  
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB  
Leikeplass, f\_BLK

### 2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12.5. Nr. 2)

Køyreveg, o\_SKV1, SKV2-SKV3  
Fortau, o\_SF  
Gang- og sykkelveg, SGS1-SGS3  
Annan veggrunn – teknisk anlegg, f\_SVT  
Annan veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-4  
Kai, SK

### 3. Grøntstruktur (pbl. §12.5. Nr. 3)

Friområde, GF1

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

Landbruksformål, L1-L4

### 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §12.5. Nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS1

### 6. Omsynssoner (pbl. §12-6)

Frisikt, H140\_1 – H140\_4

## § 2.0 FELLESEGNER

### § 2.1 Rekkefølgekav

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

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

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

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

Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, siktsoner, gangveg (SGS1 og SGS3) og felles leikeplassar vere opparbeidd i tråd med godkjend plan.

Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 3 bustadeiningar innanfor BKS1, skal leikeområdet OL-1 i områderegeringsplan for bustadfelt Espeland – Grindheim (planID: 200701) opparbeidast. Leikeplassen kan opparbeidast som naturleikeplass med t.d. slengtau, balansehinder, klatrenett eller liknande. Alternativt kan kravet til leikeareal for bustadeiningar > 3 stk. innanfor BKS1 opparbeidast innanfor BK-1 i områderegeringsplan for bustadfelt Espeland – Grindheim (planID: 200701). Leikeplassen må i så fall inngå i detaljreguleringsplan for BK-1 først.

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.

## § 2.2 Terrenghandsaming

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

Planområdet dekkjer utløpet til ei stor myr. Det må ikkje gjerast tiltak innanfor planområdet som kan medføre uheldige endringar for avrenninga frå den resterande delen av myra. Avrenningstilhøva skal dokumenterast både før og etter utbygging i samband med byggjemelding for tiltak innanfor område kor tiltak potensielt kan medføre konsekvensar for avrenninga frå myra.

## § 2.3 Utomhusplan for konsentrerte bustader og leikeplass

Saman med byggjesøknad skal det føreliggje utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, bodar, renovasjonsløysning, murar/gjerde over 0,5 m, beplantning osv.

Planen skal utarbeidast av fagkunnige og godkjennast av Bømlo kommune.

## § 2.4 Universell utforming

Det skal leggjast vekt på universell utforming ved detaljregulering av bygningar, leikeområde og tilkomst til bygg frå parkering. Byggteknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningslova skal leggjast til grunn ved utforminga av desse anlegga.

## § 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, Jun. 2010.»

«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 (NSEN 1997-1:2004)', Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1997- 1:2004+NA:2008, Nov. 2004.»

## § 2.6 Kulturminne

Det kan vere uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funnet, jfr. lov om kulturminne av 1976 §8, andre ledd.

## § 2.7 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. 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.

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.

## § 2.8 Strandsona

Strandsona skal vere ålmann 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 Tekniske anlegg

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

## § 2.10 Byggjegrænse

Byggjegrænse mot sjø og mot køyreveg i byggjeområda er vist i plankartet. Kaiar kan førast opp i føremålsgrænse mot sjø. Der ikkje anna er vist, går byggjegrænse i føremålsgrænse.

## § 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 småhus	Bueining >90m <sup>2</sup>	2 pl.	2 pl.
Frittliggjande småhus	Bueining 60-90m <sup>2</sup>	1,5 pl.	2 pl.
Frittliggjande småhus	Bueining <60m <sup>2</sup>	1,0 pl.	1 pl.
Konsentrert småhus	Bueining >90m <sup>2</sup>	1,5 pl.	2 pl.
Konsentrert småhus	Bueining 60-90m <sup>2</sup>	1,0 pl.	2 pl.
Konsentrert småhus	Bueining <60m <sup>2</sup>	1,0 pl.	1 pl.

§ 3.1.2 MUA - uteopphaldsareal: Tabellen nedanfor viser krav til uteopphaldsareal (MUA) som gjeld innanfor planområdet:

Type bustad	Eining	Privat MUA per bueining	Felles MUA per Bueining (leik)
Frittliggjande småhus	Bueining >60m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Frittliggjande småhus	Bueining <60m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Konsentrert småhus	Bueining >60m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhus	Bueining <60m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

Private altanar, balkongar, terrassar eller verandaer kan inngå som ein del av berekninga for MUA.

## § 3.2 Bustader - frittliggjande - småhus, BFS1 – BFS3

§ 3.2.1 Innanfor BFS1 er det ein eksisterande einebustad som skal ligge som i dag. Innanfor områda BFS2 – BFS3 kan det førast opp til saman 5 stk. frittliggjande einebustader med tilhøyrande tilkomstvegar og felles grøntanlegg. Bustadane kan ha husvære for utleige.

§ 3.2.2 Maksimalt tillate bygd areal, BYA, er 30 % inkl. garasje, biloppstillingsplassar, uthus o.l.

§ 3.2.3 Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Bygningar kan ha flatt tak, pulttak eller saltak.

For hus med saltak er maks mønehøgd 8,5m målt frå overkant golv. Maks gesimshøgd er 6,5m målt frå overkant golv. For hus med flatt tak eller pulttak er maks gesimshøgd 7,0m målt frå overkant golv.

- §3.2.4 Parkeringsdekning skal vere som vist til i § 3.1.1. På tomtene skal det vere plass til garasje/carport og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn. Frittliggjande garasje/carport/bod kan ha maks 50 m<sup>2</sup> BYA og 70 m<sup>2</sup> BRA. Maks mønehøgd er 6,0 meter målt frå overkant golv.
- § 3.2.5 Byggjegrænse mot sjø og veg er vist på plankartet. Hus skal plasserast innanfor viste byggjegrænser. Frittliggjande garasje kan oppførast utanfor byggjegrænse, men ikkje nærare nabogrense enn 1 meter. Ved plassering mot veg, må avstanden vere 2 meter ved plassering parallelt med veg, og 5 meter dersom garasjen har innkøyring direkte mot veg. Terrengmurar kan førast opp utanfor byggjegrænse og i nabogrense. Tiltak som murar, gjerde, hekkar o.l. kan ikkje førast opp i eigedomsgrensa mot tilkomstvegar, men må plasserast minst 1,5m frå asfaltkant. Siktsoner skal ivaretakast.
- § 3.2.6 Ca. høgdeplassering for ubygde bustader innanfor BFS1-BFS3 er angitt i plankartet. Høgdenene kan avvikast med +/- 0,5m. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløp og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.
- § 3.2.7 Ved planering av bustadtomtane skal det leggjast vekt på å få ei god terrengarrondering inn mot kringliggjande terreng. Høgdeskilnader skal løysast anten med mur, som skråning med maks. helling 1:1,5 eller ein kombinasjon. Skråningar skal jordslåast og det skal plantast gras eller annan høveleg vegetasjon.
- § 3.2.8 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- § 3.2.9 BFS1 kan nytte VEG-01 og VEG-04 i områdereguleringsplanen som midlertidig tilkomst til tomte fram til VEG-02 i områdereguleringsplanen vert bygd ut.

### § 3.3 Bustader - konsentrert - småhus, BKS1

- § 3.3.1 Det er sett av 1 område for konsentrerte bustader i planen. Innanfor området BKS1 kan det førast opp konsentrerte bustader (gruppert småhusbusetnad – frittliggjande eller i rekkje, rekkehus og fleirmannsbustader) med tilhøyrande tilkomstvegar og felles grøntanlegg. Det kan maks. førast opp 8 bustadeiningar innanfor området.
- § 3.3.2 Maks tillete bygd areal, BYA=40%.  
Maks. utnyttingsgrad, BYA, gjeld for samla utbygging innanfor delområdet.  
Maks mønehøgd = 9,5 m målt frå ferdig golv.  
Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

Dersom det skal nyttast flatt tak eller pulttak, skal øvste gesims reknast som mønehøgd.

- § 3.3.3 ca. høgdeplassing for bygga er vist i planen og kan berre avvikast med +/- 0,5m. Bygga si utforming og møneretning skal fastsetjast nærare i byggemeldinga av bygga. Byggjeregenser er vist på plankartet.
- § 3.3.4 Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.
- § 3.3.5 Byggjeregense er vist på plankartet. Hus skal plasserast innanfor viste byggjeregenser. Carport/garasje kan oppførast i nabogrensa, men då i samsvar med gjeldande brannkrav i teknisk forskrift. Ved plassering mot veg, må avstanden vere min. 2,0m ved plassering parallelt med veg, og min. 5,0m dersom carporten har innkøyring direkte mot veg. Terrengmurar kan førast opp utanfor byggjeregensa og i nabogrense. Tiltak som murar, gjerde, hekkar o.l. kan oppførast i nabogrensa. Ved plassering mot køyreveg, må dei plasserast min. 1,5m frå asfaltkant. Ved plassering mot fortau, o\_SF, må dei plasserast min. 1,0m frå asfaltkant. Siktsoner skal ivaretakast.
- § 3.3.6 Ved planering av bustadtomtane skal det leggjast vekt på å få ei god terrengarrondering inn mot kringliggjande terreng. Høgdeskilnader skal løysast anten med mur, som skråning med maks. helling 1:1,5 eller ein kombinasjon. Skråningar skal jordslåast og det skal plantast gras eller annan høveleg vegetasjon.

### **§ 3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB**

- § 3.4.1 Det er sett av eit område for småbåtanlegg i planen (BSB). Innanfor området for småbåtanlegg kan det etablerast flytebrygge. Maks storleik på flytebrygga er 15m<sup>2</sup> pluss landgang og maks. breidde er 2,5m.
- § 3.4.2 Småbåtanlegga kan nyttast etter eigen avtale med grunneigar.

### **§ 3.5 Leikeplass, f\_BLK**

- § 3.5.1 Området f\_BLK skal nyttast til leik og fritidsaktivitet, og er felles for dei nye bustadane innanfor planområdet.
- § 3.5.2 Min. 100m<sup>2</sup> av det samla arealet som er avsett til leikeområde skal opparbeidast med sandkasse, minimum to leikeapparat, bord og benkar. Denne delen av området skal vera universelt utforma. Tilkomst til sandkasseleikeplass skal vera trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20, maks 1:12 på kortare strekningar inn til 3m.
- § 3.5.3 Det skal nyttast typegodkjent utstyr og leikeapparat som skal monterast etter tilvising frå produsenten.

Leike- og opphaldsareal ute skal plasserast og utformast slik at god kvalitet vert oppnådd, her under i forhold til sol- og lystilhøve, støy- og anna miljøbelastning.  
Uteopphaldsareal skal utformast slik at fare for personar vert unngått.  
Leikeareala skal skjermast mot trafikk. Nivåskilnader skal sikrast slik at fallskader blir førebygd.

## **§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Køyreveg, o\_SKV1, SKV2-SKV3**

§ 4.1.1 Områda o\_SKV1, SKV2-SKV3 skal nyttast til køyreveg for tilgrensande eigedomar.

§ 4.1.2 o\_SKV1 er ein offentleg veg som skal opparbeidast med asfaltert breidde på ca. 4,0m og 0,25 m skulder. Vegen skal opparbeidast med fortau i 2,5m regulert breidde.

§ 4.1.3 SKV2 er ein privat felles veg og skal opparbeidast med asfaltert breidde på ca. 4,0m og 0,25 m skulder.

§ 4.1.4 SKV3 er ein privat felles veg og skal opparbeidast med asfaltert breidde på ca. 3,5m og 0,25 m grusskulder.

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

### **§ 4.2 Fortau, o\_SF**

§ 4.2.1 Området SF skal nyttast til offentleg fortau, og skal vere ope for ålmenn ferdsle. Regulert breidde er 2,5m som synt i plankartet. Fortauet skal asfalterast og ha avvisande fortauskant mot eksisterande køyreveg.

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

### **§ 4.3 Gang- og sykkelveg, f\_SGS1-f\_SGS3**

§ 4.3.1 f\_SGS1 skal opparbeidast som felles gangveg. Regulert breidde er 2,0m og gangvegen kan opparbeidast med grus eller asfalt. Trasé for f\_SGS1 skal tilpassast terrenget, og kan justerast dersom dette gjev betre stigningstilhøve og terrengtilpassing. Gangvegen skal vere open for ålmenn ferdsle.

§ 4.3.2 f\_SGS2 skal opparbeidast som felles gangveg. Regulert breidde er 3,0m og gangvegen kan opparbeidast med grus eller asfalt. Maks stigning skal vere 5%. Trasé for f\_SGS3 skal tilpassast terrenget, og kan justerast



dersom dette gjev betre stigningstilhøve og terrengtilpassing. Gangvegen skal vere open for ålmenn ferdsle.

§ 4.3.3 f\_SGS3 skal opparbeidast som felles gangveg. Regulert breidde er 2,0m og gangvegen kan opparbeidast med grus eller asfalt. Trasé for f\_SGS3 skal tilpassast terrenget, og kan justerast dersom dette gjev betre stigningstilhøve og terrengtilpassing. Gangvegen skal vere open for ålmenn ferdsle.

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

#### **§ 4.4 Annan veggrunn – teknisk anlegg, f\_SVT**

§ 4.4.1 Området f\_SVT skal planerast, opparbeidast med fast dekke og vere lett tilgjengeleg for renovasjonsselskapet. Arealet skal nyttast til plassering av bossdunkar på tømmedagen, samt postkassestativ. Området skal ikkje nyttast til oppstilling av bilar eller andre ikkje godkjende mellombelse eller varige konstruksjonar. Arealet er felles for bustadane innanfor planområdet. Detaljutforming av området skal liggja ved tekniske planar og i tillegg godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.

#### **§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-o\_SVG4**

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

#### **§ 4.6 Kai, SK**

§ 4.6.1 Området SK er ein eksisterande privat kai som skal liggje som i dag.

§ 4.6.2 Kai kan nyttast etter eigen avtale med grunneigarane.

#### **§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR**

##### **§ 5.1 Friområde, GF1**

§ 5.1.1 I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friområde. Områda skal vere ålment tilgjengelege.

§ 5.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på. Det er ikkje tillate med snauhogst av området eller andre tiltak som kan hindre friluftinteressene. Det er tillate å opparbeide gang-/sykkelveg gjennom området som vist i plankartet (SGS3).

## § 6.0 LANDBRUKS-/ NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

### § 6.1 Landbruksformål, LL1-LL4

§ 6.1.1 Områda LL1-LL4 skal fungere i sambruk mellom landbruk (skogbruk) og friluftsinnteresser. Det er ikkje tillate med snauhogst av området eller andre tiltak som kan hindre friluftsinnteressene.

§ 6.1.2 Det er tillate å opparbeide gang-/sykkelveg gjennom området som vist i plankartet (SGS1-SGS3) jf. §4.3.

## § 7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### § 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS1

§ 7.1.1 Området VFS1 skal vere fritt tilgjengeleg for allmenta og nyttast til sjø- og vassaktivitetar.

## § 8.0 OMSYNSSONER

### § 8.1 Frisikt, H140\_1-H140\_4

§ 8.1.1 H140\_1 - H140\_4 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.231 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

Dato: 23.03.2021

Rev:

