

DETALJREGULERINGSPLAN naust - og fritidsbustad Aravikjo, gbnr. 8/67 Ytre Håvik

Reguleringsføresegner

PlanID 4613_202306

§ 1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å leggje til rette for tilkomst, parkering og pumpehus ved nausttrekkje UNB4, samt justeringar i tråd med godkjende løyver og bygd situasjon.

§ 1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål;

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- FBF Fritidsbusetnad - frittliggjande (1121)
- VA Vatn- og avløpsanlegg (1540)
- SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- UNB Naust (1589)
- LEK Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- KV Køyreveg (2011)
- AVG Anna veggrunn (2019)
- KAI Kai (2041)
- PP Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- BG Blå/grøntstruktur (3002)
- TV Turveg (3031)
- BAD Badeplass/-område (3041)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 4)

- LNFR Landbruks-, natur- og friluftsmål (5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- BSV Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
- FLV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Generelle føresegner

§ 2.1.1 Innanfor planområdet er det tillate å etablere parkeringsplassar, interne vegar, avkøyrslar og andre tekniske installasjonar som høyrer til arealføremåla, samt leggst leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande.

§ 2.1.2 Det er vidare høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som nettstasjon, transformatorbokskar, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne

oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål. Kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

§ 2.1.3 Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekkja av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

§ 2.1.4 Byggjegrenser er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser, medan mindre tiltak som pumpestasjon, (støtte)murar, parkeringsplassar, avkøyrslar, terrenghandsaming, leidningar og kablar i grunnen m.v. kan plasserast utanfor byggjegrensene. Kaiar kan førast opp i føremålgrensa mot sjø, der kor byggjegrensa går i føremålgrensa. Areal utanfor byggjegrenser og anna uteareal som ikkje skal byggjast på, skal så langt mogleg bestå av vegetasjon eller plantast til mot. overvatn og naturmangfald.

§ 2.2 Krav til søknad

Ved søknad om nye bygningar og anlegg skal det i målsett situasjonsplan i høveleg målestokk, på ein tydlig måte, vise:

- Bygningar og anlegg si plassering og utforming
- Køyreveg og tilkomst/avkøyrslar, samt ev. sikringstiltak
- Parkeringsplassar
- Terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng, samt tiltaket/bygningar si plassering i nytt terreng. Snittet skal òg syne naboeigedomar, handsaming av skjeringar og markering av kva som skal takast vare på av dagens naturmark, berg, trær, nye plantingar m.m.
- Gjerdje, støttemurar, trappar, rampar
- Fasadeoppriss og snitt på nye bygningar
- Tilkoplingspunkt, jf. § 2.3 Teknisk plan

§ 2.3 Teknisk plan

Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal sendast til godkjenning til BVA og Bømlo kommune i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Løysing for vatn- og avløp skal synast i teknisk plan. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, overvasshandtering, samt vatn- og avløp. Overvatn skal gå i terreng. Der det vert etablert større bygde overflater, skal overvatn gå i overvass-system. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvass-handtering i planområdet, der overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som transformatorbokser, kabelskap og andre tekniske bygg. Anlegga skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

§ 2.4 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift.

§ 2.5 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 er gjeldande for tiltak i planområdet.

§ 2.6 Kulturminne

Det kan vera ukjente fornminne 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 Fylkeskonservatoren i Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens sjøfartsmuseum/Museum Vest 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 området. Ev. brot på desse vilkåra vil vera i strid med føresegnene i kulturminnelova.

§ 2.7 Vegetasjon

Det skal i størst mogleg grad søkast å bevare eksisterande vegetasjon i området. Fyllingar skal tilsåast/-revegeterast og terreng skal tilplantast med vegetasjon som er naturleg i området. Ved tilplanting/revegetering i planområdet skal det ikkje nyttast framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriene i norsk framandartsliste. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege plantar.

§ 2.8 **Estetikk**

Nye tiltak skal plasserast og utformast slik at dei underordnar seg terrenget, og vera mest mogeleg tilpassa eksisterande bygningar og anlegg. Nye bygningar som er samanbygde eller består av fleire einingar, skal ha ein samstemt materialbruk på tak og veggjar, men for å unngå for mange like einingar, skal bygningane varierast i farge og materialbruk.

Ubygd del av tomte skal gjevast ei tiltalande utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

§ 2.9 **Renovasjon**

Renovasjonsløyningar skal tilpassast bygningane med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall. Avfallshandtering skal følge SIM si forskrift om avfallshandtering for hytterrenovasjon. Løysing for renovasjon skal synast i samband med byggeløyve, jf. § 2.2.

§ 2.10 **Terrenginngrep**

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt, og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg, jf. § 2.8. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk og skal ferdigstillast fullstendig. Nye skjeringar med behov for sikring skal vurderast av geolog.

Skjeringar skal sikrast etter gjeldande regelverk. Murar som overstig 1,5 meters høgde må avtrappast og handsamast på særskilt estetisk vis.

Nye bygningar skal ha ei plassering og utforming som spelar på lag med terrenget, og terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for ein hensiktsmessig plassering av bygningen ut i frå bruksområdet.

§ 2.11 **Strandsona**

Det skal ikkje settast opp gjerde, skiljeveggjar eller andre stengsel i strandsona og på kai som kan vera til hinder for ålmenta si ferdsel i desse områda, med unntak av naudsynte sikringstiltak.

Sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skånsamt. Det skal ikkje utførast slikt arbeid i/ved sjø i gyte- og yngelsesongen for torsk, dvs. januar – til og med juni.

§ 2.12 **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, jf. hamne- og farvasslova § 14.

Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den belastninga dei kan bli påført i farvatnet. Leidningar i sjø skal leggjast/festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr eller er til hinder for ankring eller ferdsle. Tiltak i sjø skal ta omsyn til eksisterande leidningar i sjø.

§ 2.13 **Lyssetting**

Lys på området skal vera avgrensa til nødvendig veglys og lyssetting av uteareal.

§ 3 **OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF1)**

§ 3.1.1 Fritidsbustadar er her definert som eit bygg der første høgda er for båt og fiskereiskap, og andre høgda er for opphaldsrom. Det er tillate med ni fritidsbustadar i FBF1. Maks BRA er 115 m².

§ 3.1.2 Bygningane skal vera på 1 ½ et. med inn til 1,0 m knevegg, takvinkel skal vera mellom 37 - 42 grader, møna tak. Maks høgde er 6,5 m målt frå innvendig golv. Første høgda kan romme mindre våtrom for bruk i andre høgda, toalett/dusj/vaskerom/tørkerom. Loftstrapp skal vera innandørs.

- § 3.1.3 Bygga skal ha preg av naust, og ikkje hytte eller bustadhus. Taktekking kan vera svarte korrugerte plater eller einsfarga takstein. Farge på treverk og tak skal gje inntrykk av heilskap og samspel når ein ser bygga under eitt.
- § 3.1.4 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja). På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større enn 14 m², maks 2 meter ut frå vegg.
- § 3.1.5 Kaiareal kan byggast ut til føremålsgrensa mot sjø.
- § 3.1.6 Fritidsbustadane skal ha tilgang på to parkeringsplassar på eiga tomt.
- § 3.2 **Vatn- og avløpsanlegg (VA1-2)**
Innanfor VA1 og VA2 ligg det pumpestasjonar, som kan haldast ved like og utbetrast ved behov.
- § 3.3 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1-5)**
SMB1-5 er til felles bruk for fritidsbustadane og nausta i området, og det er følgeleg ikkje behov for eigne parkeringsplassar tilknytt småbåtanlegga.
- § 3.3.1 Innanfor føremålet kan det etablerast flytebyggje med landgong og utliggar. Flytebyggjene skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.
- § 3.3.2 Etablering av småbåtanlegg og flytebrygger skal skje utan store, irreversible terrenginngrep. Det gjeld òg for naudsynte tiltak som går på vedlikehald og oppgradering.
- § 3.3.3 Kaikantar skal forsynast med naudsynt livredningsutstyr, redningsstigar, leier og god belysning.
- § 3.3.4 Flytebrygger skal ikkje hindre fri ferdsel eller fortøying av båtar på tilgrensande eigedommar (tilflot).
- § 3.3.5 Det skal ikkje plasserast fastbyggjer, kaifrontar el. bryggjer på pelar o.l. innanfor føremålet. Det er ikkje opna for vidare utfylling i området, eller oppsetjing av støttemurar eller liknande.
- § 3.4 **Naust (UNB1-4)**
- § 3.4.1 Naust er definert som eit bygg for lagring/oppbevaring av båtar og ulike fiskereiskap, samt eit bygg til bruk for maritim rekreasjon.
- § 3.4.2 Eksisterande/påbegynte naust, gnr./bnr. 8/96 – 110 kan ha maksimal BRA 84 m². Maks byggehøgde er 5,9 m frå innvendig golv. Ferdig innvendig golv skal liggje på min. kote + 1,8. Takvinkel 37 – 42 grader, møna tak. Det skal ikkje innreist opphaldsrom på loft, og det skal ikkje vera knevegg, men sperr direkte på overliggjande vegg-svill.
- § 3.4.3 For nye naust innanfor området gjeld kommuneplanen sine føringar for naust, tillat BRA er 40 m².
- § 3.4.4 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus o.l. er ikkje tillate. Det er tillate med trapper påbygd utvendig fasade. Areal utanfor bygningskropp skal vera opne for ålmenn ferdsle til fots.
- § 3.4.5 Det er tillate med fem naust i UNB1, tre naust i UNB2, to naust i UNB3 og sju naust i UNB4. Ved strandlinja i UNB1-4 kan det byggjast kai.
- § 3.4.6 Det kan godkjennast toalett og dusj, der maksimal storleik på våtrom er 4 m². Nausta kan vera isolerte, og det er tillate med sløyebenk og vask i nausta.
- § 3.4.7 Det er tillate med betong/treplating i arealet mellom byggegrensa og kaiføremålet mot sjø.
- § 3.4.8 Det må dokumenterast rett til bilparkering før frådelling - eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt. Parkering kan skje på eigen tomt eller på parkeringsplassane PP1-3, eller etter andre avtalar utanfor planområdet. Eigedomar innanfor UNB1 og 2 har rett til parkering på parkeringsplass på eigedom 8/67, utanfor planområdet.
- § 3.5 **Leikeplass (LEK)**
Innanfor LEK er det etablert leikeplass/sosial samlingsplass. Området skal vera opent for ålmenta. Området skal sikrast med gjerde mot trafikkareala.
- § 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- § 4.1 **Køyreveg (KV1-4)**
Vegnett fastsett i planen skal opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert/grusa vegbreidde går fram av plankartet. Alle vegar innanfor planområdet skal vera opne for ålmenta. KV1-4 er eksisterande tilkomstvegar til fritidsbustadene, nausta og tekniske anlegg i området.
- § 4.2 **Anna veggrunn (AVG1-3)**
Innanfor området er det høve til å setja opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar samt overvasshandtering.
- § 4.3 **Kai (KA11-3)**
Innanfor området skal det opparbeidast kaiareal, dette skal ha breidde 1,5 meter og vera opent for ålmenta. Kaiar kan etablerast som trekai på pelar ev. natursteinsmur med betongplate. Kaikantar skal forsynast med naudsynt livredningsutstyr, redningsstigar, leier og god belysning.

§ 4.4 **Parkeringsplassar (PP1-3)**

- § 4.4.1 Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplass der grusa/asfaltert område går fram av plankartet. Ein kan leggje til rette for lademoglegheit for ladbar motorvogn og sykkel på parkeringsplassen.
- § 4.4.2 PP1 er for nausta innanfor UNB1 og 2, resterande plassar kan nyttast til gjesteparkering og for brukarar av badestranda. PP2 er for nausta innanfor UNB 4.

§ 5 **GRØNTSTRUKTUR**

§ 5.1 **Blå/Grøntstruktur (BG1-4)**

Innanfor områda skal areala gi tilkomst til sjø og strandsone og dei skal vera opne for ålmenta. Innanfor føremålet skal ein i størst mogeleg grad søke å ta vare på naturleg vegetasjon, og områda skal framstå naturlege. BG2, mellom PP1 og sjø skal opparbeidast som grøntområde og revegeterast.

§ 5.2 **Turveg (TV1)**

Gangsti frå naustområdet UNB4 gjennom LNFR-området er som vist på kartet, men kan tilpassast terrenget. Gangstien skal vera open for ålmenta.

§ 5.3 **Badeplass/-område (BAD1)**

Innanfor området kan det leggjast til rette for badeområde, som skal vera ope for ålmenta. Dagens båtøppteikk kan vidareførast på eksisterande plassering og utstrekning, og det er tillate med naudsynt vedlikehald og oppgradering.

§ 6 **LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

- § 6.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.
- § 6.2 Det er tillate med justeringar av gangstien TV1 i arealføremåla LNFR3 og 4 for å oppnå god terrengtilpassing. Det er tillate med grøft/sideareal tilknytt tilstøytane veg- og parkeringsplassføremål i LNFR1-4.
- § 6.3 Innanfor LNFR1 - 4 skal ein i størst mogleg grad plante til skjeringane i bakkant av tilgrensande veg og parkeringsareal.

§ 7 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

§ 7.1 **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (BSV1-2)**

Områda skal vera opne for ålmenta. Det er tillate med anker og anker-streng i frå SMB1-5 innanfor føremålet, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle.

§ 7.2 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1)**

Området er avsett til friluftsliv, inkludert bading. Det er ikkje tillate med nye tiltak som kan hindre eller øydeleggje for friluftaktivitet, og områda skal vera ope for ålmenta. Det er tillate med anker og anker-streng i frå SMB1-5 innanfor føremålet, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle. Det skal etablerast flytande grensemarkørar som avgrensing mellom FLV1 og SMB5, og FLV1 og BSV2.

§ 8 **OMSYNSSONER**

§ 8.1 **Frisikt (H140)**

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. For kryss der det ikkje er vist frisikt i plankartet gjeld veglova. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vera tilfredsstilt.

§ 9 **REKKEFØLGJEKRAV**

- § 9.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal vera godkjent av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak innanfor området, som t.d. nye fritidsbustader eller naust.
- § 9.2 Det skal liggja føre godkjent utsleppsløyve for avløp. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget.
- § 9.3 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye naust og fritidsbusetnad, skal tomta vere tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg (inkl. tilstrekkeleg sløkkjevatn). Avkøyrslø, siktsoner, tilkomstveg, parkeringsplassar samt sikring av badeplass og leikeplass skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest for nye tiltak innanfor planområdet.
- § 9.4 Tomter skal vera ferdig frådelte seinast ved igangsetjingsløyve.