

DETALJREGULERING FOR FRITIDSBUSTADER GRINDHEIMSVÅGEN gnr./bnr. 14/21 m.fl. BØMLO KOMMUNE

Reguleringsføresegner

PlanID: 4613_202401

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for utvikling av området med vidare utbygging av fritidsbustadar med tilhøyrande tilkomst, parkering og småbåtanlegg. Ein tek og med tilgrensande bustadområde og kommunal kai i nord.

1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål;

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

- B Bustader – frittliggjande – småhus (1111)
- FB Fritidsbustader – frittliggjande (1121)
- SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

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

- KV Køyreveg (2011)
- AVG Annan vegggrunn – grøntanlegg
- H Hamn (2040)
- KAI Kai (2041)
- P Parkeringsplassar (2080)

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

- BG Blå/grøntstruktur (3002)

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)
- HOS Hamneområde i sjø (6220)

Omsynssoner (pbl. § 12-6, 1. ledd)

- Frisiktsone (H140)

2. Felles føresegner for heile planområdet

2.1 Krav til søknad

Ved søknad om nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg, parkeringsplassar og andre samordna tekniske installasjonar m.v., skal følgjande vera vedlagt:

- Teknisk plan for VA, inkl. dokumentasjon for sløkkevatn
- Lengdeprofil for veg, normalprofil, ev. plan for etablering av veglys
- Naudsynte detaljteikningar for kryss, murar eller anna dokumentasjon for handsaming av den aktuelle byggesaka. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snitt-teikningar og tverrprofil.
- Vegrett skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak.

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

- Bygningar og anlegg si plassering, utforming og takform
- Køyreveg og tilkomst/avkøyrsløp
- Garasjeplassering og parkeringsplassar
- Sykkelparkering
- Terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng, samt tiltaket/bygningar si plassering i nytt terreng. Snittet skal òg syne naboeigedomar, handsaming av skjerningar
- Gjerde, støttemurar
- Fasadeopprikk og snitt på nye bygningar
- Snitt med naboeigedomar
- Løysing for intern handtering av overflatevatn

2.2 Byggjegrense

Byggjegrenser er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa, dette gjeld ved SMB, KAI og H. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser, medan terrenghandsaming, støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrsløp, leidningar og andre anlegg i bakken for m.a. VA-anlegg, terrassar på bakken, m.m. kan plasserast utanfor byggjegrensene så langt at siktsoner er ivareteke. Frådeling kan skje i føremålsgrensa.

Ved opparbeida avkøyrsløp skal det vera fri sikt lik 3 x 20 m i begge retningar.

2.3 Tekniske anlegg

Det er krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrsløp, mur, rekkverk, belysning, skiltplan, overvasshandtering, vatn- og avløp og tekniske bygg. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet. Overvasshandteringa skal planleggjast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir auka avrenning til overvassnett. Opne løysingar og overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Løysingar synt i rammeplan for VA skal detaljprosjekterast. Dokumentasjon og prosjektering skal til ei kvar tid følgja gjeldande forskrift.

Innanfor planområdet er det tillate å etablere avkøyrsløp og tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggast leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som transformatorboksar, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar/kummar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål og byggjegrenser. Kablar i grunnen skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast 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.

2.4 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.

Dersom ein i samband med arbeid i sjøområdet finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, må dette straks meldast til Museum vest, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 14, 3. ledd.

2.5 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det skal i søknad om byggjeløyve dokumenterast at prinsippet for universell utforming er ivareteke.

2.6 Parkering

Kvar einebustad skal ha min. to parkeringsplassar, samt min. to sykkelparkeringsplassar på eiga tomt. Ved etablering av utleigeeining i bustad skal det i tillegg etablerast ein parkeringsplass. Parkering kan løysast som oppstillingsplass eller i garasje/carport.

Nye fritidsbustadar skal ha to parkeringsplassar pr. eining innanfor planområdet. Det er ikkje høve til å etablere garasje til fritidsbustadar i området. Tilrettelegging av ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel, er tillate.

2.7 Renovasjon

Renovasjonsløyvingar skal tilpassast bustaden/fritidsbustaden med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall, der renovasjonspunkt skal vera skjerma/innbygd. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar på hentedagen skal ikkje vera til hinder for framkome på veg eller frisikt. Avfallshandtering skal følge Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM) si forskrift om avfallshandtering for hushaldningsavfall og/eller lokal forskrift.

2.8 Vegetasjon/terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt, og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Naudsynt rydding av vegetasjon kan utførast dersom dette er naudsynt for å kunne gjennomføre tiltak innanfor utbyggingsområda. Murar innanfor byggeområda som overstig 1,5 meters høgd må avtrappast og/eller handsamast på særskilt estetisk vis.

Fyllingar og andre terrenginngrep skal tilplantast/revegeterast med vegetasjon naturleg for området. Ved tilplanting/revegetering i planområdet skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriane i Norsk Framandartsliste. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege planter.

Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast. Massar i frå planområdet som inneheld levande planterestar i frå framande artar bør fortrinnsvis brukast innanfor planområdet, som botnmassar under tette flater, og det skal leggjast duk over jordmassane for å avgrense spiringsevne.

2.9 Massehandtering

Det skal gjerast greie for massehandtering ved nye tiltak, og ev. gjenbruk av massane. Handtering av overskotsmassar skal hovudsakleg skje innanfor planområdet.

2.10 Estetisk kvalitet på bygg og uteopphaldsareal

Med estetisk kvalitet er her meint bevisst plassering, arkitektonisk utforming og materialbruk som skapar ein harmonisk heilskap i området, som er godt tilpassa omgjevnadane og terreng. Bygga skal ha ein estetisk samanheng knytt til etablering av murar, gesimshøgd, byggehøgd, takform, kvalitet i material og terrengtilpassing, slik at det sikrar stadtilpassa busetnad, jf. pbl. § 29-1. Eit kvart tiltak skal bli prosjektert og utført slik at det gir god visuell kvalitet i seg sjølv, i sin funksjon, det bygde, og i dei naturlege omgjevnadar.

Ved tiltak i skråande terreng skal tiltaket byggast inn i terrenget, slik at det følgjer topografien i området. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt. Det skal ikkje nyttast skarpe fargar, eller fargar som skapar store kontrastar mot kvarandre, eller blanke/reflekterande materiale på tak eller vegg. Takteking skal utførast med materiale som gir ein mørk og matt fargeverknad, det skal vera opning for å etablera solcelleanlegg på tak. Korleis krava til estetikk er ivareteke skal verte synt i situasjonsplan og fasadeoppriss ved søknad om byggjeløyve, jf. § 2.1.

2.11 Energiløysing

Val av energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve, og avklarast i samråd med Bømlo Kraftnett. Det skal vurderast framtidsretta energiløysingar, som t.d. solcelle, varmepumpe, varmebrønn og liknande.

2.12 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kan påverke sikkerheit, ferdsle eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvatnet, kan ikkje etablerast utan tillating. Som tiltak reknast innretningar, naturinngrep og aktivitetar, jf. Hamne- og farvasslova § 14.

Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den belastinga 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.

3. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Generelle føringar

- 3.1.1 Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform.
- 3.1.2 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- 3.1.3 Overflatevatn skal handterast lokalt på eigedomane ved hjelp av infiltrasjon eller fordrøying.

3.2 Bustader – frittliggjande – småhus (B1-5)

- 3.2.1 Innanfor område B1-5 kan det førast opp husvære i form av frittliggjande småhus. Einebustader kan ha husvære for utleige. Det kan etablerast ein ny bustad innanfor B2.
- 3.2.2 Bustadhus på eigedom 14/34 innanfor B3 er Sefrak-registrert, og er meldepliktig iht. Kulturminnelova § 25 ved søknad om tiltak som endring eller riving av bygg.
- 3.2.4 Maks. tillate bygd areal er $BYA\% = 30\%$. Bustadar kan førast opp i inntil 2 etasjar med maks. gesimshøgde på 5,5 meter og maks. mønehøgde på 7,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng, ved bruk av saltak. Dersom det vert nytta flatt tak eller pulttak, er det tillate med maks. gesimshøgde på 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.5 I tilknytning til bustad kan det førast opp frittliggjande garasje/carport/bod. Maks BYA for garasje er 50 m² og maks BRA 70 m². Maks mønehøgde/gesims for garasje er 5 m målt frå overkant golv. Takform og utsjånad skal stå i stil med hovudbygget på tomta.

3.3 Fritidsbustadar – frittliggjande – småhus (FB1-3)

- 3.3.1 Maks bruksareal pr. eining er $BRA = 110\text{ m}^2$.
- 3.3.2 Mot sjø kan det tillast altan på inntil 14 m², maks 2 m ut frå veggliv.
- 3.3.3 Takvinkel skal vera mellom 35 – 45 grader. Maks mønehøgde er 7,5 meter, målt frå ferdig golv 1. etasje.
- 3.3.4 Innvendig golv i nye fritidsbustadar skal liggja på min. kote + 2,2.
- 3.3.5 Det skal ikkje fyllast ut i sjø innanfor området. Utviding av bryggeareal for eigedom 14/92 kan skje ved bruk av tre eller betongdekke på pelar.
- 3.3.6 Innanfor områda FB1-FB2 kan det førast opp inntil 6 nye frittliggjande fritidsbustadar. Det kan førast opp tre nye einingar innanfor FB1 og tre einingar innanfor FB2. I tillegg kan eksisterande bygg på 14/92 byggast om og søkjast bruksendra frå naust til fritidsbustad. Dette kan vera gjennom renovering av eksisterande bygg, alternativt kan ein søkje om riving og bygging av nytt bygg for fritidsbustad.
- 3.3.7 Eksisterande parkeringskrav for einingane innanfor FB3 skal dekkast innanfor P5.

3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1-5)

- 3.4.1 SMB1 er eksisterande privat småbåtanlegg.

- 3.4.2 SMB2 er felles småbåtanlegg for eigedomane innanfor FB3. Det kan etablerast ei flytebrygge til kvar eigedom innanfor området. Flytebrygge skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m.
- 3.4.3 SMB3 er felles småbåtanlegg for einingane innanfor FB2. Det kan etablerast ei flytebrygge med utliggarar med plass til 3 båtar, maks lengde på flytebrygga kan vera 12 m.
- 3.4.4 SMB4 er småbåtanlegg for eigedom 14/92. Eksisterande, godkjent flytebrygge kan flyttast ut ved ombygging av kai.
- 3.4.5 SMB5 er felles småbåtanlegg for eigedomane 14/225-227 innanfor FB1. Det kan etablerast ei felles flytebrygge med utriggarar med plass til 3 båtar, maks lengde på flytebrygga kan vera 12 m.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Alle vegar innanfor planområdet skal vera opne for ålmenta og skal ikkje sperrast med hindringar av noko slag.

4.1 Køyreveg (KV1-5)

- 4.1.1 o_KV1 er kommunal tilkomstveg til området. Vegen er regulert slik den er opparbeida.
- 4.1.2 KV2 er eksisterande privat veg i området. Vegen er regulert i 3,5 m breidde.
- 4.1.3 KV3 skal opparbeidast som vist på plankartet, med 3,5 meter breidde.
- 4.1.4 KV4 er privat avkøyrslar til eigedom 14/90.
- 4.1.5 o_KV5 er del av kommunal veg, Grindheimsvegen.

4.2 Anna veggrunn – grøntareal (AVG1-16)

- 4.2.1 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.
- 4.2.2 Områda avsett til anna veggrunn skal vera ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i området.

4.3 Hamn (H)

- 4.3.1 o_H er kommunal kai i området. Området gir tilkomst til SMB1 og FB3. Hamna skal vera open for ålmenta, og skal forsynast med tilstrekkeleg livredningsutstyr, redningsstige og leider.

4.4 Kai (KAI1-2)

- 4.4.1 Område KAI1 kan nyttast til oppføring av kai og feste for flytebrygger. Kai skal etablerast som trekai på pelar.
- 4.4.2 KAI1 skal vere open for ålmenn ferdsel, og skal forsynast med tilstrekkeleg livredningsutstyr, redningsstige og leider.
- 4.4.3 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre tiltak som kan vera til hinder for ålmentas ferdsle langs strandlina.
- 4.4.4 KAI2 er eksisterande kai framom FB3.

4.5 Parkeringsplassar (P1-5)

- 4.5.1 P1 er felles parkering for fritidsbustadane i område FB2.
- 4.5.2 P2 er parkering for eigedom 14/92.
- 4.5.3 P3 og P4 er parkeringsareal for fritidsbustadane innanfor FB1, eigedom 14/225-227.
- 4.5.4 P5 er parkeringsareal for eigedomane innanfor FB3. Det kan ikkje gjerast tiltak eller parkerast til hinder for bruk av den kommunale kaien.

5. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Blå/grøntstruktur (BG1-3)

- 5.1.1 Det er tillate å leggja til rette for leidningar for vatn- og avlaupssystem, samt etablering av vegfyllingar, grøfter og teknisk anlegg (inkl. pumpestasjon) innfor områda. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.
- 5.1.2 Skråningar og fyllingar skal tilplantast og nyttast som naturlege infiltrasjonsområde for handtering av overflatevatn. Innanfor BG1 skal mest mogleg av naturleg vegetasjon takast i vare.

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

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

- 6.1.1 Sjøområdet er eit fleirbruksområde for natur og friluftsliv, med høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillate. Det er tillate med anker og anker-streng i frå SMB1-5 innanfor området, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle.

6.2 Hamneområde i sjø (HOS)

- 6.2.1 Innanfor området kan ein sporadisk legge til med båtar langs offentleg kai, o_H.

7. Omsynssoner

7.1 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.

8. Rekkefølgjekrav

- 8.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal vera godkjent av Bømlo kommune og Bømlo vatn og avløp, BVA, før det kan gjevast løyve til nye tiltak innanfor området. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget.
- 8.2 Før kommunen kan gje bruksløyve for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgjande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 8.1, tilkomst for tilstrekkeleg sløkkjevatn, avkøyrse, frisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- 8.3 Før det vert gjeve bruksløyve for fritidsbustadar innanfor området må tilhøyrande parkeringsareal vera ferdig opparbeida.
- 8.4 Før 14/92 kan søkjast bruksendra til fritidsbustad må innvendig golv første etasje liggja på min kote + 2,2. Alternativt må avbøtande tiltak setjast i verk.