

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljreguleringsplan for naust – fritidsbustader Totland 13/194 m.fl

PlanID: 201906

Vedtatt: xx.xx.2020

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:1000 i A1) vist med plangrenser.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål jf. plan- og bygningslova (pbl.):

Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- B Bustader (1110)
- BFF Fritidsbustetnad – frittliggjande (1121)
- BRE Renovasjonsanlegg (1550)
- BSB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- BBS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)
- BUN Uthus/naust/badehus(1589)

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

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SGG Gangveg (2016)
- SVG Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- SK Kai (2041)
- SPA Parkering (2080)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

- G Blågrønnstruktur (3002)
- GF Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. §12-5 nr. 5)

- LS NLFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlag på garden (5100)
- LSK Skogbruk (5112)
- LF Friluftformål (5130)

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

- VS Småbåthamn (6230)
- VBH Bøyehamn (6240)
- VNV Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)

- H140 Frisiktssone
- H550 Omsyn landskap
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H730 Bandlegging etter lov om kulturminne

Føresegneområde i reguleringsplan (pbl. § 12-7)

- #2_1 Vilkår forbruk av areal, bygningar og anlegg

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Innanfor planområdet er det tillate å etablere avkøyrslar og tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggest leidningar i grunnen og i sjø for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som transformator kioskar, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar/kummar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål og byggjegranser – med unnatak av sone med bandlegging etter kulturminnelova (H730). 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 overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

§ 2.2 Byggjegranser

Byggjegranser er synt i plankartet. Der byggjegransa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser, medan mindre tiltak som pumpestasjon, støttemurar, avkøyrslar, parkeringsplassar og liknande kan plasserast utanfor byggjegranser synt i plankartet.

§ 2.3 Teknisk plan

Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Løysing for vatn- og avløp skal synast i teknisk plan, i samsvar med overordna VA-rammeplan. Teknisk plan skal der det er relevant syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, fartsdumpar, møteplassar, skiltplan, overvasshandtering, samt vatn- og avløp.

Overvatn skal gå i terreng. Røyr under vegar skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som t.d. pumpestasjon, transformator kioskar og kabelskap. Tiltaka kan plasserast uavhengig av arealføremål innanfor planområdet i samsvar med teknisk plan, jf. § 2.1. Tekniske bygg og anlegg skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

§ 2.4 Parkering

Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggtknisk forskrift. Ved søknad om løyve til nye naust og fritidsbygningar skal det dokumenterast etablering av:

- BFF1-6: minimum to parkeringsplassar. Totalt utgjer det eit behov for 134 plassar, der ein kan nytte parkeringsplassane SPP1-2 og 5-8, etter privat avtale med grunneigarane og veglaget. Minimum éin parkeringsplass skal løyvast på tomte.
- BUN1-9: det må dokumenterast rett til bilparkering før frådelling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt. Totalt utgjer det eit behov for 44 plassar, der brukarar av naustområda kan nytte parkeringsplassane SPA, SPP3-4, 7 og 10 etter privat avtale med grunneigarane og veglaget. Det kan etablerast parkeringsplass i bakkant av naust på tomte, der terrenget tillèt det.
- Det er ikkje sett krav om eigen parkering til småbåtanlegga (BSB1-6) eller bøyehamnene (VBH1-2), då desse er knytt til nausta i BUN1-9.
- Det er ikkje sett krav om eigen parkering til småbåtanlegget (BBS1) eller småbåthamna (VS1), då desse hovudsakleg er knytt til fritidsbustadene i BFF1-6. Parkering knytt til BBS1 og VS1 er i SPA1.

SPP9 er parkeringsplass for ålmenta. Desse skal merkast.

§ 2.5 Renovasjon

Nye bygningar med slikt behov skal inngå i kommunal renovasjonsordning, og det skal etablerast felles løysing for renovasjon innanfor området avsett til BRE1, jf. § 3.3.

§ 2.6 Universell utforming

Krav til universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygningar, parkering, uteareal, gang- og tilkomstsoner innanfor planområdet, jf. gjeldande byggtknisk forskrift.

§ 2.7 **Vegetasjon**

Naudsynt rydding av vegetasjon kan gjennomførast for å kunne gjennomføre tiltak innanfor utbyggingsområda, men større tre og anna verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

Skjeringar og fyllingar skal tilsåast/revegeterast og terreng skal tilplantast med vegetasjon som er naturleg i området. Ved tilplanting/revegetering i planområdet skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriene i norsk framandartsliste. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege plantar.

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.

§ 2.8 **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, andre ledd.

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 området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i kulturminnelova.

§ 2.9 **Terrenginngrep**

Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogeleg skånsamt. Det skal formast nytt terreng som saman med tilgrensande område som 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.

Det er ikkje tillate å utføre vesentlege inngrep i landskapsmerke, store steinar eller steingardar.

§ 2.10 **Sikringstiltak**

Toppen av høge skjeringar (over 3 meter) og skråningar skal sikrast med gjerde. Nye skjeringar høgare enn 3 meter må undersøkast i høve til behov for sikring (som t.d. bolting og nett), samt sikrast for steinsprang dersom det vert vurdert som naudsynt.

Ved utbygging ved sjø skal det nyttast reine massar, og det skal vurderast behov for avbøtande tiltak for å hindre ev. ureining til sjø i byggefasen. Ved utfylling i sjø skal det nyttast reine massar, og siltgardin eller tilsvarande i frå vassoverflata til sjøbotn, for å hindre at finpartikulært materiale vert spreidd.

Kaiområde skal forsynast med livredningsutstyr og kaikantar sikrast.

§ 2.11 **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, jf. hamne- og farvasslova § 14. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåtanlegg skal det verte opplyst kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis.

Leidningar i sjø skal leggast/festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr eller er til hinder for ankring eller ferdslе. Det skal takast omsyn til eksisterande hovudvassleidning som går inn i Totlandsvågen.

§ 2.12 **Støy**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde i planområdet.

§ 2.13 **Estetikk**

Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, der tiltaka skal plasserast og utformast slik at dei underordnar seg terrenget. Dersom nye bygningar og anlegg, på grunn av form, storleik, eller plassering ikkje let seg underordne landskapet, skal desse utformast slik at landskapet vert understreka. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

Nye bygningar skal utvendig ha naturfarge, men på listverk og karmtre kan det nyttast kontrastfargar. Nye bygningar som er samanbygde eller består av fleire einingar, skal ha ein samstemt materialbruk på tak og veggar, men for å unngå for mange like einingar, skal bygningane varierast i farge og materialbruk. Det skal vera variert arkitektur utan monoton gjentakning innanfor kvart utbyggingsfelt.

Ubygd del av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

§ 2.14 **Murar**

Natursteinmurar og andre tørmurskonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker, vera i samsvar med kravet i andre relevante handbøker, og vera etter krava i gjeldande standardar for geotekniske konstruksjonar.

§ 2.15 **Strandsona**

Det skal ikkje settast opp gjerde, skiljeveggar eller andre stengsel i strandsona og på kai som kan vera til hinder for ålmenta si ferdsel i området.

§ 3 **BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Bustader, B1**

Areal for bustader er regulert i samsvar med kommuneplanens arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for dette området.

§ 3.2 **Fritidsbusetnad – frittliggjande, BFF 1_1-8, 2_1-14, 3_1-18, 4_1-14, 5_1-3 og 6_1-9**

Innanfor områda kan det førast opp totalt 67 frittliggjande fritidsbustader med areal inntil 110 m² BRA. Maksimal mønehøgde er 6,5 m målt frå gjennomsnittleg terreng, maksimalt to etasjar. I tillegg kan det førast opp uthus/bod på inntil 15 m² BYA, med maksimal mønehøgde 3 meter. Maksimal utnyttingsgrad %-BYA er sett til 35 %. Unnateke er fritidsbustader omfatta av omsynssone landskap, jf. § 8.2; BFF1-5 og 1-6, BFF4-5, 4-6, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10, 4-11 og 4-12, samt BFF3-13 og 3-14.

Tomtene skal bevarast som naturtomter, der minst mogleg eksisterande vegetasjon skal fjernast i samband med oppføring av bygningar. Det er tillate med terrassar på bakken, tilpassa terreng. Det er ikkje tillate å gjerde inn tomtene, eller plante til grenser med hekkar o.l. Unnataket er dersom tilgrensande eigedomar har beitande dyr.

§ 3.3 **Renovasjonsanlegg, BRE1**

Det er tillate å etablere mindre bygningar for plassering av container/dunkar innanfor arealføremålet. Bygningane skal vera maks 3 meter høge og kan ikkje vera tette konstruksjonar. Bygningane skal ha ei tiltalende utforming der det skal nyttast naturfargar.

§ 3.4 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB1-6**

Innanfor føremålet kan det etablerast flytebyggjer med landgang og utriggarar, tilhøyrande tilliggjande naustføremål på land. Nye flytebrygger skal maks vere 15 m² og ha maks 2,5 meter breidde. Flytebryggene skal ikkje hindre fri ferdsel til, eller fortøying av båtar, for tilgrensande eigedommar (tilflot).

Småbåtanlegga skal vera til felles bruk for nausteiningane knytt til småbåtanlegget. Allereie godkjente kaiar, brygger og flytebrygger kan vidareførast, og vedlikehald av desse er tillate.

§ 3.5 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona, BBS1**

Det kan etablerast brygge/kai innanfor området, som skal vera open for allmenn ferdsle. Høgde skal vera minimum kote +1,5. Dekket skal vere køyrestertt, og bryggefront skal vere kledd med treverk. Det kan òg etablerast rampe for båtopptrekk.

Kaikant skal forsynast med naudsynt livredningsutstyr, leider og god belysning.

§ 3.6 **Naust, BUN1-9**

Naust er definert som eit bygg for lagring/oppbevaring av båtar og ulike fiskereiskap, samt eit bygg til bruk for maritim rekreasjon. Innanfor føremålet kan det byggjast 41 nye nausteiningar, fordelt slik;

BUN1: 1 eksisterande naust, ingen nye naust

BUN2: 1 eksisterande naust, 2 nye nausteiningar

BUN3: 9 nye nausteiningar

BUN4: 3 nye nausteiningar

BUN5: 1 nytt nausteiningar

BUN6: 1 nye nausteiningar

BUN7: 11 nye nausteiningar

BUN8: 11 nye nausteiningar

BUN9: 2 eksisterande naust, 3 nye nausteiningar

§ 3.6.2 Bygningane skal ha varierende høgde, storleik og form, der fleire mindre nausteiningar kan plasserast i éin bygningskropp. Byggjegranser i plankartet gir at det skal vera gode mellomrom mellom naustklynger, og at nokre av nausta skal vera tilbaketrekte.

§ 3.6.3 Naust kan ha inntil 40 m² BRA og maks mønehøgd 5 meter i frå ferdig golv. Naust skal plasserast med overkant golv i 1 etg. på minimum kote +2,5. Minimum planeringshøgde er sett til kote +2 for å hindre skader på byggverk ved stormflo o.l.

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

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

§ 3.6.6 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naustområde. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade.

§ 3.6.7 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 m². Sløyebenk og vask er tillat.

§ 3.6.8 Grunna landskapsomsyn er byggegrensa for nye naust på nausttomtene trekt så langt fram mot sjø som mogeleg. Nye naust som dels vil gå ut over dagens kystkontur skal fortrinnsvis etablerast på pelar. Der det er grunne djupneforhold kan nye naust dels etablerast på fylling i sjø.

§ 4 **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Vegnett fastsett i planen skal opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet. Alle vegane skal vera opne for ålmenta.

§ 4.1 **Veg, o_SV1**

Omfattar fv. 5000, med naudsynte utbetringar i krysset ned mot utbyggingsområdet.

§ 4.2 **Køyreveg, SKV1-13**

SKV1 og 4 er eksisterande vegar ned til sjø, der det er synt utbetring av SKV1. SKV2 er eksisterande avkøyrsløse til B1. SKV3 er køyreveg til utmarksareal. Her går i dag ein eldre tilkomstveg. SKV5-13 er nye køyreveggar til naust- og fritidsbustadområdet. Ved utbetring/etablering av SKV1, 4 og 5 skal det sikrast at røyr under vegen er dimensjonert for å ta unna flaumvatn i bekken, jf. § 2.3.

§ 4.2 **Gangveg, SGG1-3**

SGG1-3 skal opparbeidast i samsvar med plankartet, asfalterast eller grusast. Gangvegane skal vera køyrbare gangveggar, der SGG1 sikre tilkomst til BUN1-2, SGG2 til BUN3-6, og SGG3 til BUN7-8.

Gangvegane skal vera opne for ålmenta. Det skal tilstrebast universell utforming av gangvegane.

§ 4.3 **Anna veggrunn – grøntareal, SVG**

Innanfor føremålet er det høve til å etablere innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisiktsona.

Områda avsett til anna veggrunn skal haldast opne, og vere ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

§ 4.4 **Kai, SK1-7**

Innanfor føremålet, i framkant av nausta, kan det etablerast kai/brygge. Desse skal vera opne for allmenn ferdsle til fots. Nye landfaste kaiar/brygger kan ha maks 3 meter breidde. Kaiar/brygger skal bestå av same materiale innanfor same område, der front skal vera kledd med treverk. Nye faste kaiar/brygger føre naust skal ikkje ligge lågare enn kote +1,5.

Kaiar/brygger skal fortrinnsvis etablerast på pelar. Der det er grunne djupneforhold kan kaiane/bryggene etablerast på fylling. Fylling/fyllingsfot skal ikkje hindre tilflott til kringliggande kaiar/brygger.

§ 4.5 **Parkering, SPA1**

Området kan nyttast til parkering knytt til småbåthamn (VS) og BUN3-4, samt til båtlagring.

§ 4.6 **Parkeringsplassar, SPP1-10**

Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplassar der asfaltert område går fram av plankartet. SPP1-2 og 5-8 er parkering for BFF, medan delar av SPA, samt SPP3-4, 7 og 10 er parkering for BUN. SPP9 er parkeringsplass for ålmenta.

§ 5 **GRØNTSTRUKTUR**

§ 5.1 **Blågrønnstruktur, G1-14**

Innanfor føremålet skal dagens vegetasjon bevarast i størst mogleg grad, og det ikkje tillate å føre opp bygningar. Areal skal vera opne for ålmenta. Vedlikehald og tilrettelegging av eksisterande stiar er tillate, og det er tillate å leggje til rette for opphald, leik og rekreasjon ved etablering av t.d. enkle leikeapparat, bålplass, bord og benkar.

§ 5.2 **Friområde, GF1-4**

Friområda skal vidareførast slik dei er i dag, der dagens vegetasjon skal bevarast. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller gjere inngrep over grunnen innanfor arealføremålet. Mindre tiltak knytt til opparbeiding av badeplassar er tillate, samt etablering av slamavskiljar med tilhøyrande tekniske anlegg som pumpestasjon i GF3, jf. § 9.1. Areal skal vera opne for ålmenta.

Innan område GF1 er det etablert fortøyingsrettar for gbnr. 13/1, 3, 4, 7, 9, 10 og 15. For bnr. 10 er denne retten ein fellesrett som er delt mellom bnr. 10 og 36.

§ 6 **LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL**

§ 6.1 **NLFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlag på garden, LS1-2**

LNF-areal er regulert i samsvar med kommuneplanens arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for dette området.

§ 6.2 **Skogbruk, LSK1**

Område LSK1 er avsett til velteplass for tømmer.

§ 6.3 **Friluftsmål, LF1-14**

Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona og i sør-austanforliggjande turområde. Dagens vegetasjon skal bevarast. Områda skal vere opne for ålmenta. Det ikkje tillate å føre opp bygningar eller gjere inngrep over grunnen innanfor arealføremålet. Der er tillate med tilrettelegging og vedlikehald av eksisterande stiar, samt ev. opparbeiding av nye stiar der eksisterande stiar må leggest om.

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

§ 7.1 Småbåthamn, VS1

Det kan etablerast nye kaiar/brygger for småbåtar, faste eller flytande, og andre innretningar som er naudsynte for drift av småbåthamna. I området kan det ankrast opp konstruksjonar til båtopplag. Anker og ankerstreng kan gå ut over arealføremålet, men skal ikkje hindre fri ferdsle i tilstøytande arealføremål VFV1-2 og BSB3.

Det skal leggjast til rette for allmenn tilgjenge og gjestebrygger i området.

§ 7.2 Bøyehamn, VBH1-2

Innanfor føremålet kan småbåtar ankrast opp/leggjast i opplag ved bøye.

§ 7.3 Naturområde i sjø og vassdrag, VNV1-3

Arealet omfattar Totlandsbekken, som skal bevarast innanfor arealføremålet. Bekken går i dag i røyr to stader, ved avkøyrsla mellom SKV4 og 5, og siste del mot sjø, under SKV4.

Tiltak etter planen skal ikkje forhindre eller vanskeleggje bekkevandring for aure. Det skal gjerast avbøtande tiltak for å hindre avrenning i samband med anleggsarbeid innanfor sona. Det er tillate gjennomføre tiltak for å betre bekken som gytebekk (t.d. utlegging av grus/pukk).

§ 7.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-3

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 ankerstreng i frå VS1, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle.

§ 8 OMSYNSSONER

§ 8.1 Frisiktsoner H140

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstillt.

§ 8.2 Omsyn landskap, H550

Innanfor sona skal det ved etablering av nye tiltak takast særskilt omsyn til landskap.

Nye fritidsbustader innanfor omsynssona er BFF1-5 og 1-6, BFF4-5, 4-6, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10, 4-11 og 4-12, samt BFF3-13 og 3-14. Desse skal tilpassast landskap og terreng. Maksimal utnyttingsgrad %-BYA er sett til 30 %, og det er ikkje tillate å føre opp uthus/bod. Fritidsbustadane skal ha flatt eller tilnærma flatt tak, og skal utvendig ha naturfarge - òg på listverk og karmtre. Det kan ikkje nyttast reflekterande materiale. Det er i utgangspunktet berre tillate med éin etasje, men dersom ein ved byggesøknad kan dokumentere og synleggjere god landskaps- og terrengtilpassing, kan det tillatast ein avgrensa underetasje der terrenget tillèt det.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø, H570

I området ligg det automatisk freda kulturminne (ID 136390 og 136391), og innanfor omsynssona skal landskapet takast vare på slik det er i dag, og det er ikkje tillate med tiltak som er eigna til å utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna, eller endre opphavleg landskapsmessig samanheng, jf. kulturminnelova § 6. Ev. tiltak innanfor sona må avklarast med regional kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.

§ 8.4 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

Innanfor sona ligg det automatisk freda kulturminne (ID 136390 og 136391), og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. I sona kan det ikkje utførast nokon form for inngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor omsynssona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter føresegnene til kulturminnelova.

§ 9 FØRESEGONOMRÅDE

§ 9.1 #2_1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

Innanfor føresegneområdet skal det etablerast slamavskiljar i grunnen med tilhøyrande teknisk anlegg, som pumpestasjon, for avløp.

§ 10 REKKEFØLGJEKRAV

§ 10.1 Veganlegg som ligg til fv. 5000 skal utformast i tråd med handbok N100 og godkjennast av Vestland fylkeskommune.

§ 10.2 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak innanfor området, som t.d. nye fritidsbustader eller naust.

Teknisk plan skal syne løysing for kringliggande område der dette er utarbeidd, og kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for nye byggeområde som det er naturleg å sjå i samanheng.

§ 10.3 Det skal liggja føre godkjent utsleppsløyve for avløp. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.

§ 10.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye fritidsbustader, skal kryssløysing til fv. 5000 utbetrast, tomte vere tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg (inkl. tilstrekkeleg sløkkjevatt), og renovasjonsplass skal vera ferdig opparbeidd.

Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye naust eller fritidsbustader må tilhøyrande avkøyrslar, siktsoner, tilkomstvegar, parkeringsplassar og gangvegar vera opparbeidd i tråd med godkjent teknisk plan.

Reguleringsføremål	Krav om opparbeiding knytt til føremålet, jf. §§ 10.2 og 10.3
BUN2	SGG1
BUN3-6	SGG2
BUN7-8	SGG3, SPP3 og SPP4
BFF4	SPP1
BFF5-6	SPP2
BFF1	SPP5
BFF2 (_7-15)	SPP6
BFF3	SPP7
BFF2	SPP8
BFF1-6	SPP9
BUN9	SPP10

§ 10.5 Tomter skal vera ferdig frådelte seinast ved igongsettingsløyve for nye tiltak i BUN3-8 og i alle BFF-områda.