

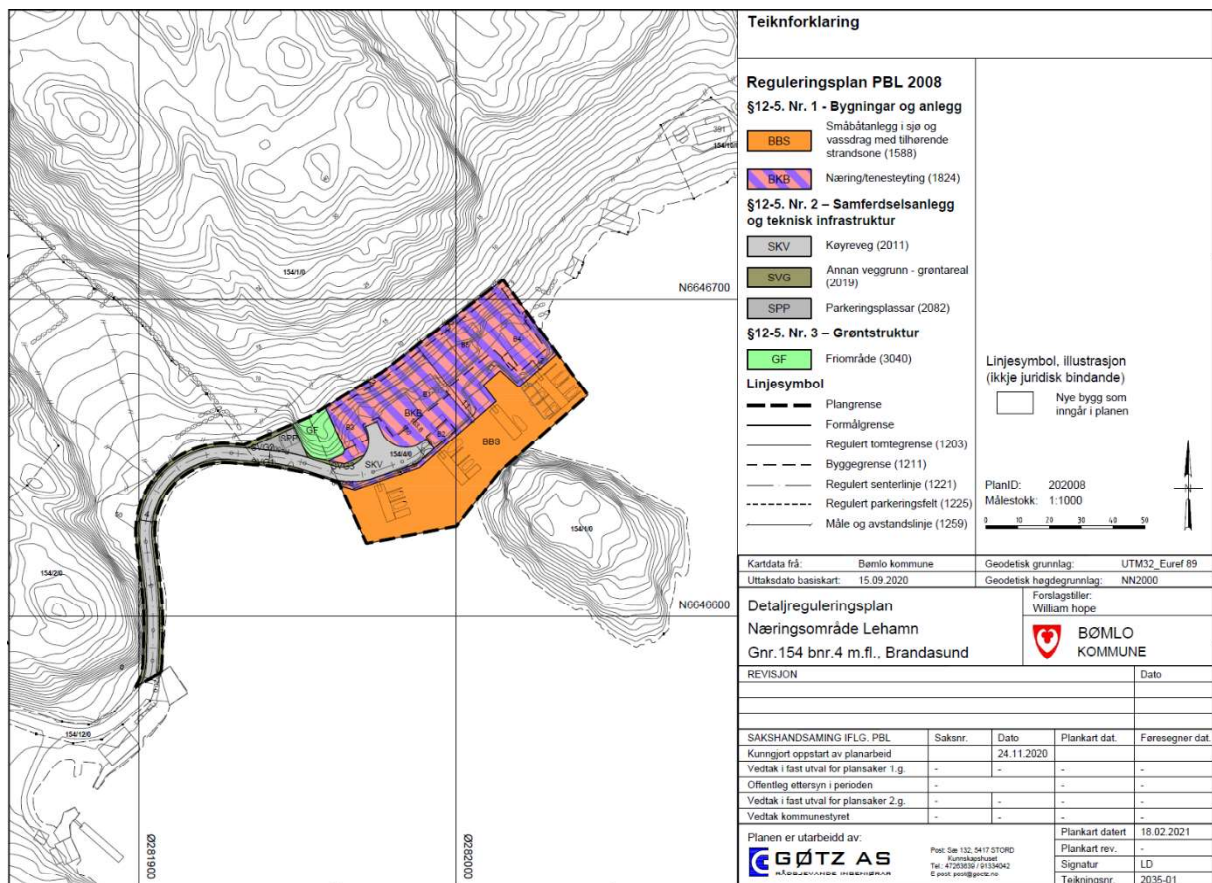
DETALJREGULERINGSPLAN

Næringsområde Lehamn

gnr.154 bnr.4

Plan-ID: 202008

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER

Februar 2021

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 18.02.2021.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg (§12-5. Nr. 1)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone (1588), BBS
Næring/tenesteyting (1824), BKB

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

Køyreveg (2011), SKV
Annan veggrunn – grøntareal (2019), SVG1 – SVG3
Parkeringsplass (2082), SPP

3. Grøntstruktur (§12-5. Nr. 3)

Friområde (3040), GF

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

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

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

Det må liggja føre dokumentasjon frå Haugaland kraft som avklarar kapasitet på straumforsyningsnett før det kan gjevast byggjeløyve innanfor området BKB.

§ 2.2 Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal avgrensast til det naudsynte, skje mest mogeleg skånsamt og ha ei fin avslutning.

§ 2.3 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.

§ 2.4 Strandsona

Strandsona skal vere ålmenn 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.

§ 2.5 Tekniske anlegg

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

§ 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. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter at ein har fått melding om moglege funn. Meldeplikta gjeld også dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kml. § 14, 3. ledd. Funn av marine kulturminne meldast til Bergen Sjøfartsmuseum.

§ 2.7 Byggjegrense

Byggjegrense for bygningar er vist i plankart. Kaiar kan førast opp i føremålsgrensa mot sjø. Der ikkje anna er vist, går byggjegransa i føremålsgrensa.

§ 2.8 Frådeling

Innanfor området kan framtidige tomter delast frå heilt til føremålsgrensa eller til kystkonturen. Framtidige tomter kan inkludere tilgrensande kai og grøntområde.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. Strandsone (1588), BBS

§ 3.1.1 Området kan nyttast som småbåtanlegg for småbåtar.

§ 3.1.2 Innanfor området kan det etablerast brygger (faste og flytande), båtopptrekk og båtfeste for småbåtar.

§ 3.1.3 Flytebryggjer skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel i sjø.

§ 3.1.4 Småbåtanlegga kan nyttast av grunneigar, i samband med næringsverksemd, eller som gjeste-/utleigeplassar etter avtale med grunneigar.

§ 3.1.5 Dersom det vert naudsynt med fylling i sjø skal denne ordnast på ein tiltalande måte.

§ 3.1.6 Totalt kan det tillatast 4 stk. flytebrygger innanfor planområdet. Flytebrygger kan ha ein storleik på maks. 3,3x12m pluss landgang.

Dei to flytebryggene i vest kan i tillegg ha bølgedemparelement på maks. 2x8m, mens flytebrygga i aust kan i tillegg ha bølgedemparelement på maks. 2x15m.

§ 3.2 Næring/tenesteyting (1824), BKB

- § 3.2.1 Innanfor området BKB kan det førast opp bustad- og næringsbygg i form av forretning, kontor og tenesteyting. Her under inngår m.a. bevertnings-/kurslokale, utleigebustadar/gjestehus og tilhøyrande drifts- og lagerbygg.

Oversikt einingar innanfor området BKB:

		Eining nr. (plankart)
Eksist. einingar:	1 stk. bustad med lagerkjeller som kan bevarast eller erstattast med nytt bustadhus	B1
	1 stk. naust som skal rivast	-
	1 stk. uthus som skal rivast	-
Nye einingar:	1 stk. påbygg til bustad med bevertnings-/kurslokale og garasjekjellar	B1
	1 stk. driftsbygg	B2
	1 stk. utleigebygg/driftsbygg	B3
	1 stk. drifts-/utleigebygg med lager	B4
	1 stk. utleigebygg/driftsbygg	B5
Totalt:	5 stk. einingar	

- § 3.2.2 For bygg B1 gjeld:
Maksimalt tillaten grunnflate er 170m². (inkl. 90m² påbygg)
Maks. mønehøgd er kote +11 moh.
Overkant golv i kjellaretasje skal vere min kote + 1,8 moh.
Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.
Dersom det skal nyttast pulttak, skal øvste gesims reknast som mønehøgd.
B1 skal ha tilgang til minst 4 parkeringsplassar på eiga tomt eller på areal i nærleiken. Parkeringsplassar skal dokumenterast i samband med byggjemeldinga.

- § 3.2.3 For bygg B2 gjeld:
Maksimalt tillaten grunnflate er 40m².
Maks. mønehøgd er kote +8 moh.
B2 skal plasserast med overkant golv i 1. etasje på min kote + 1,8 moh.
Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader.
B2 skal ha eit maritimt preg og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus i Bømlo kommune.

- § 3.2.4 For bygg B3 gjeld:
Maksimalt tillaten grunnflate er 75m².
Maks. mønehøgd er kote +11 moh.
B3 skal plasserast med overkant golv i 1. etasje på min kote + 2,5 moh.
Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader.

B3 skal ha eit maritimt preg og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus i Bømlo kommune.

B3 skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar på eiga tomt eller på areal i nærleiken. Parkeringsplassar skal dokumenterast i samband med byggjemeldinga.

§ 3.2.5 For bygg B4 gjeld:

Maksimalt tillaten grunnflate er 180m². (inkl. 55m² lagerbygg i bakkant)
Maks. mønehøgd er kote +11 moh.

B4 skal plasserast med overkant golv i 1. etasje på min kote + 2,0 moh.
Takform vert fastsett i samband med byggjemeldinga.

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

B4 skal ha tilgang til minst 5 parkeringsplassar på eiga tomt eller på areal i nærleiken. Parkeringsplassar skal dokumenterast i samband med byggjemeldinga.

§ 3.2.6 For bygg B5 gjeld:

Maksimalt tillat grunnflate er 75m².

Maks. mønehøgd er kote +11 moh.

B5 skal plasserast med overkant golv i 1. etasje på min kote + 2,5 moh.

Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader.

B5 skal ha eit maritimt preg og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus i Bømlo kommune.

B5 skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar på eiga tomt eller på areal i nærleiken. Parkeringsplassar skal dokumenterast i samband med byggjemeldinga.

På austsida av B5 kan det etablerast parkeringsareal eller garasjebygg i ein etasje og maks grunnflate på 100m².

§ 3.2.7 Plassering, bygga si utforming, møneretning, og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggjemeldinga.

§ 3.2.8 Byggjegranser er vist i plankartet. Mindre bygg som bod/redskapshus kan førast opp i nabogrensa, men då i samsvar med Tek17 sine brannkrav.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg (2011), SKV

§ 4.1.1 Køyrevegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.

§ 4.1.2 SKV er ein eksisterande privat veg som i utgangpunktet skal liggja som i dag.

§ 4.1.3 SKV skal fungere som felles tilkomstveg for tilgrensande eigedomar og dei som har vegrett.

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

§ 4.3 Annan veggrunn – grøntareal (2019), SVG1 – SVG3

- § 4.3.1 Areal for anna veggrunn skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til snølagring, vegutviding, avkøyrslar, grøfter, murar, skråningar, skjeringar.

§ 4.5 Parkeringsplassar (2082), SPP

- § 4.5.1 SPP er ein eksisterande privat parkeringsplass med plass til 2 bilar, som i utgangpunktet skal liggja som i dag.
- § 4.5.2 Parkeringsplassar kan nyttast av grunneigar eller etter eigen avtale med grunneigar.

I tabellen nedanfor har ein lista opp korleis parkering er tenkt innanfor planområdet:

Plassering av parkeringsfelt er illustrert på plankartet, og kan justerast i samband med utbygginga.

Formål	Bygg	Bruk / Eining	Tal på p-plassar	Parkering
BKB	B1	<u>Kombinert bygg</u> Bustad / Lager / Beverting-/ Kurs	4 stk.	3 stk. p-plasser i garasjekjeller og 1 stk. på eigen grunn ved B2
	B2	Driftsbygg (B1 og B2 tilhøyrar Same driftseining)	0 stk.	
	B3	<u>Kombinert bygg</u> Utleige / Driftsbygg	2 stk.	På eigen grunn ved B3
	B4	<u>Kombinert bygg</u> Driftsbygg / Utleige	5 stk.	4 stk. p-plasser i garasje/p-plass ved B5 og 1 stk. på eigen grunn ved B4
	B5	<u>Kombinert bygg</u> Utleige / Driftsbygg	2 stk.	2 stk. p-plasser i garasje/p-plass ved B5

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (3040), GF

- § 5.1.1 I området GF kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Område skal vere ålment tilgjengeleg. Det kan godkjennast enkle trapper og konstruksjonar i

frimråde ved behov etter godkjenning hjå kommunen. Trapper skal i tilfelle etablerast som reversible tiltak.

§ 5.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.

Dato: 18.02.2021

