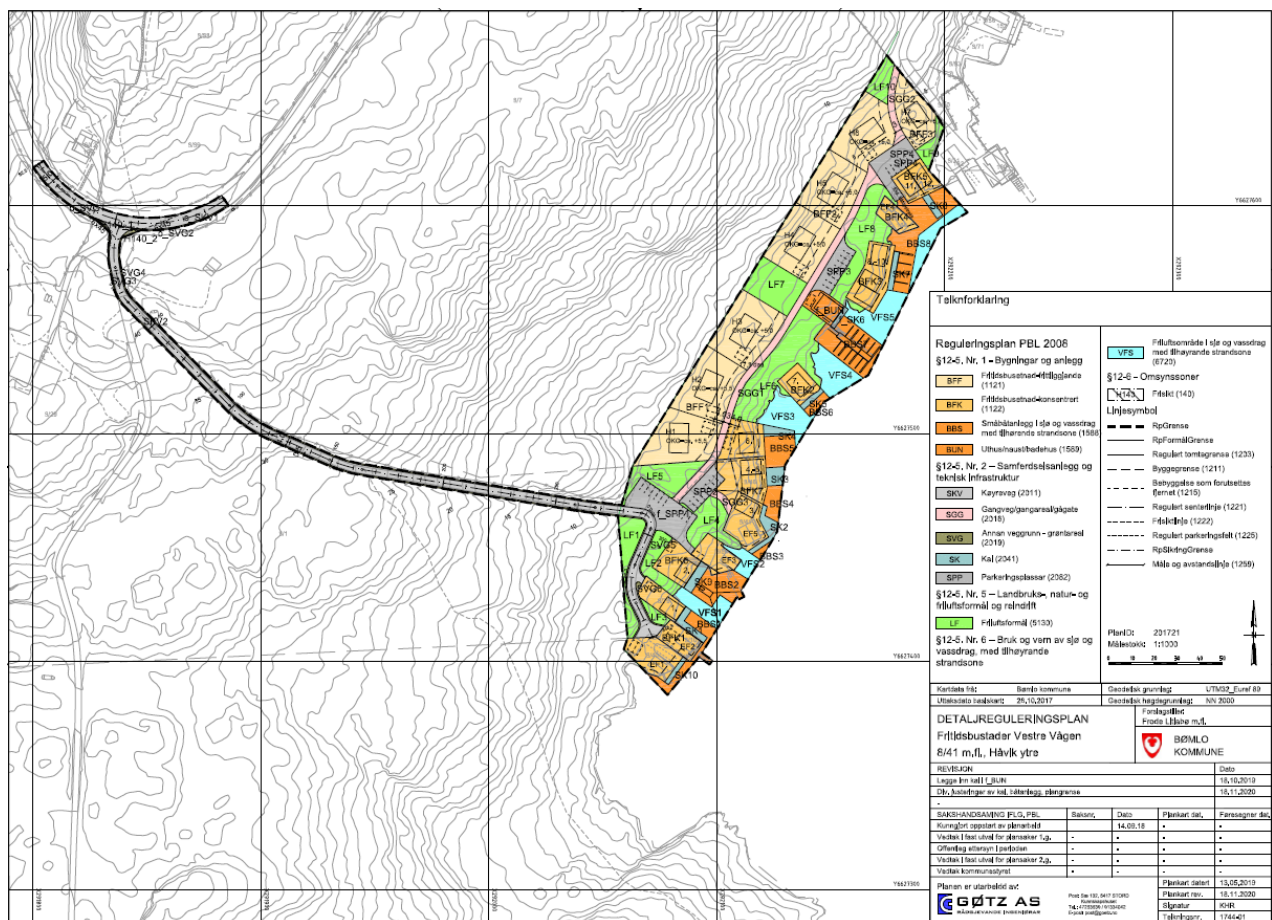


DETALJREGULERINGSPLAN FOR

Fritidsbustader Vestre Vågen. 8/41 m.fl., Håvik ytre PlanID: 201721

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER

November 2020

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 30.11.2020.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg
 - Fritidsbustad – frittliggjande, BFF1-BFF3
 - Fritidsbusetnad - konsentrert, BFK1-BFK7
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, BBS1-BBS8
 - Naust, f_BUN
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
 - Køyreveg, o_SKV1, SKV2
 - Køyrbar gangveg, SGG1-SGG3
 - Annan veggrunn – grøntareal, o_SVG1-o_SVG2, SVG3-SVG6
 - Kai, SK1-SK5, f_SK6, SK7-SK10
 - Parkeringsplassar, f_SPP1, SPP2-SPP4
3. Landbruks, natur- og friluftformål og reindrift
 - Friluftformål, LF1-LF10
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, VFS1-VFS5
5. Omsynssoner
 - Frisikt, H140_1-H140_2

§ 2.0 FELLESEGNER

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 leggast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Området kan byggjast ut i etappar.

Før det kan gjevast byggjeløyve for nye fritidsbustader og naust, må omsøkt eining vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg.

Teknisk plan for veg, vatn, avlaup, overvatn og sløkkjevatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Kommunalteknisk VA- norm for Sunnhordland skal leggast til grunn. Det må også føreliggja godkjent utsleppsløyve.

Ein kan tillata etappevis utbygging av VA- anlegget, og det kan gjevast bruksløyve for fritidsbustader innanfor området før heile feltet er tilknytt godkjent VA- anlegg, dersom omsøkt eining har tilfredsstillande tilknytning.

Felles anlegg for drikkevassforsyning skal byggjast og driftast etter krav i drikkevassforskrifta.

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, felles parkeringsplassar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan.

Veganlegg som ligg til fylkesvegen skal godkjennast av Statens vegvesen.

§ 2.2 Terrenghandsaming

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

§ 2.3 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.»

§ 2.4 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller 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, jfr. Hamne- og farvasslova § 27.

Det er registrert ei gyteområde for torsk utanfor planområdet i nordaust. Utfylling i sjø skal ikkje gjennomførast i gyte- og oppvekstperioden (januar-april).

Tiltaket skal ikkje vere til hinder for hevdvunnen bruk av sjøområdet til fiskeriverksemd.

§ 2.5 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.

§ 2.6 Energi

Ved utforming av bygg innanfor planen skal gjeldande teknisk forskrift til PBL leggjast til grunn ved val av energiforsyning.

§ 2.7 Tekniske anlegg

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

§ 2.8 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.

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.

§ 2.9 Byggjegrænse

I område for naust og fritidsbustader har ein synt byggjegrænse for bygg til sjø. Der byggjegrænse ikkje er synt, går denne i føremålsgrensa mot sjø. Kaiar kan førast opp i føremålsgrensa mot sjø. Det er vist byggjegrænse mot veg der dette er relevant.

§ 2.10 Frådeling

Innanfor områda for konsentrerte fritidsbustader og naust kan framtidige tomtar delast frå heilt til føremålsgrensa eller til strandlinje/kaikant.

§ 2.11 Urbant jordskifte jf. pbl. §12-7 pkt. 13

Det kan stillast krav til fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor planområdet ihht. jordskiftelova §3-30.

§ 2.12 Kaste- og låssettingsplass

Det er registrert kaste- og låssettingsplass i/ved reguleringsområdet. Tiltak i reguleringsområdet skal ikkje vere til hinder for hevdvunnen bruk av sjøområdet til fiskeriverksemd, inklusiv fiske med lys. Det gjeld òg bruk av/ferdsel i fiskeområdet i heile vågen i heile vågen av brukarane av/besøkjande til reguleringsområdet.

Det er forbode å hauste nærare enn 100 meter og å ferdast nærare enn 20 meter frå slepekast eller steng som er fortøyde til land eller oppankra på anna vis, jf. §27 i Havressurslova. Det skal vere høve til å feste steng i kaiar/flytebrygger innanfor planområdet.

Fisk i steng er sårbar for sprengingsarbeid og eigar av eventuell fisk i steng skal kontaktast ved sprengingsarbeid og liknande.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Fritidsbustader – Frittliggjande, BFF1-BFF3

§ 3.1.1 Innanfor områda BFF1-BFF3 kan det førast opp til saman 7 stk. nye frittliggjande fritidsbustader.

Talet på einingar innanfor områda BFF1-BFF3 er som følgjer:

BFF1: 3 stk. (3 nye)

BFF2: 3 stk. (3 nye)

BFF3: 1 stk. (1 ny)

§ 3.1.2 Maks bruksareal per eining er BRA =110m².
Maks mønehøgd er 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
Takform skal fastsettast i byggjemeldinga.

§ 3.1.3 Fritidsbustadane skal ha tilgang til min. 2 parkeringsplassar, anten på eigen grunn eller på areal i nærleiken. Parkering inngår ikkje i berekninga av BRA. Rett til veg og parkeringsplass skal dokumenterast før det kan gjevast byggjeløyve.

§ 3.1.4 Det kan byggjast 1 stk. uthus med maks 15m² grunnflate pr. eining. Maks mønehøgd 3,0m. Uthus kan førast opp utanfor regulerte byggjegransar, men skal plasserast min. 1,0m frå nabogrense. Dei skal liggja i bakkant av hovudbygningen.

§ 3.1.5 Plassering og utforming av fritidsbustadane skal best mogleg underordna seg naturpreget i området. Tomtane skal ikkje planerast i større utstrekking enn det som er naudsynt for ei hensiktsmessig plassering av fritidsbustadane med tilhøyrande parkeringsplassar. Vedlagd byggjesøknaden skal det følgje snitt/profil-teikning som viser bygningen si plassering i terrenget.

§ 3.1.6 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BFF1-BFF3 er vist i plankartet og er ei førebels høgde. Høgdena skal i hovudsak vera som vist på reguleringsplan +/- 0,5m. Eventuelt avvik frå kotehøgde i plan kan etter nærare dokumentasjon/søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild tilfelle. Omsyn til omkringliggjande tomter/terreng skal vektleggjast i denne vurderinga.

§ 3.1.7 Ubygde delar av tomta skal ikkje nyttast til lagring.

§ 3.2 Fritidsbustader - konsentrert, BFK1-BFK7

§ 3.2.1 Innanfor områda BFK1-BFK7 kan det førast opp konsentrerte fritidsbustader, anten som frittliggjande bygningar eller i rekkje. I tillegg til dei 5 eksisterande bygg som er oppført i området i dag, kan det etablerast 12 nye fritidsbustader innanfor desse områda. Eksisterande bygg kan rivast og erstattast med nye fritidsbustader.

Det kan byggjast kai som fundament for fritidsbustadane.

Talet på einingar innanfor områda BFK1-BFK7 er som følgjer:

BFK1: 3 stk. (2 eksisterande og 1 ny)

BFK2: 1 stk. (1 ny)

BFK3: 3 stk. (3 nye)
BFK4: 1 stk. (1 eksisterande)
BFK5: 2 stk. (2 nye)
BFK6: 2 stk. (1 eksisterande og 1 ny)
BFK7: 5 stk. (1 eksisterande og 4 nye)

- § 3.2.2 Maks bruksareal per eining er BRA = 110m².
Maks mønehøgde er 8,0 meter målt frå ferdig golv.
- § 3.2.3 Nye fritidsbustader skal plasserast med overkant golv i 1. etg på min. kote +2,5 m.o.h.
- § 3.2.4 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 35-45 grader. Takutstikk skal vere knappe.
- § 3.2.5 Fritidsbustadane skal vere best mogleg tilpassa eksisterande bygningsmiljø i området. Ein skal søkje løysingar med variasjon i storleik, retning og høgde for dei konsentrerte fritidsbustadane.
- § 3.2.6 Dei konsentrerte fritidsbustadane skal ha tilgang til min. 2 parkeringsplassar, anten på eigen grunn eller på areal i nærleiken. Parkering inngår ikkje i berekninga av BRA. Rett til veg og parkeringsplass skal dokumenterast før det kan gjevast byggjeløyve.
- § 3.2.7 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustadane (på motsett side av strandlinja), anten på bakkeplan eller i 2. høgda, der det ikkje er til hinder for parkering. På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større enn 14 m², maks 2,0m ut frå veggiv.

§ 3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, BBS1-BBS8

- § 3.3.1 Områda BBS1-BBS8 kan nyttast til brygger (faste og flytande), båtopptrekk og båtfeste for småbåtar.
- § 3.3.2 Innanfor området kan det etablerast flytebrygger og utriggarar til fritidsbustadane.

BBS1:

Innanfor BBS1 er det 2 stk. eksisterande private flytebrygger til bruk for EF1 og EF2 frå før. I tillegg er det sett av båtplass ved kai for fritidsbustad nr. 1.

BBS2:

Innanfor BBS2 er det 1 stk. eksisterande privat flytebrygge til bruk for EF3 frå før. I tillegg kan det etablerast 1 stk. landfaste flytebrygger m/ landgang til bruk for fritidsbustad nr. 2. Maks storleik på nye flytebrygge er 15m² og maks breidde er 2,5m.

BBS3:

Innanfor BBS3 kan det etablerast 1 stk. båtplass ved kai til bruk for EF5.

BBS4:

Innanfor BBS4 kan det etablerast utriggarar og maks 3 stk. båtplassar som kan nyttast etter avtale med grunneigar.

BBS5:

Innanfor BBS5 kan det etablerast utriggarar og maks 3 stk. båtplassar som kan nyttast etter avtale med grunneigar.

BBS6:

Innanfor BBS6 kan det etablerast 1 stk. båtplass ved kai til bruk for fritidsbustad nr. 7.

BBS7:

Innanfor BBS7 er det ei eksisterande felles privat flytebrygge med utriggarar, med storleik på ca. 3,5x18,0m pluss landgang. Totalt kan det etablerast 12 båtplassar her. Båtplassane kan nyttast etter avtale med grunneigar.

BBS8:

Innanfor BBS8 er det eit eksisterande båtopptrekk som skal liggje som i dag. I tillegg kan det etablerast utriggarar i tilknytning til SK7. Totalt kan det etablerast 7 stk. båtplassar til bruk for fritidsbustadane nr. 8.-10. (4stk.), EF4 (1stk.) og fritidsbustadane nr. 11.-12.(2stk.).

§ 3.3.4 Småbåtanlegga kan nyttast etter eigen avtale med grunneigar.

§ 3.3.5 Der det vert fylling i sjø skal denne ordnast på ein tiltalande måte.

§ 3.4 Naust, f_BUN

§ 3.4.1 Innanfor området f_BUN kan det førast opp 1 stk. fellesnaust med boder.

§ 3.4.2 Maks storleik på fellesnaust er 80m² BYA. Parkering inngår ikkje i denne berekninga. Maks mønehøgde er 7,0m målt frå topp innvendig golv.

§ 3.4.3 Naustet skal ha saltak med vinkel mellom 40-45 grader, og tilpassast eksisterande bygningsmiljø.
Naustet skal plasserast på min. kote +2,0. Endeleg plassering av bygg vert fastsett av kommunen i samband med byggemeldinga.

§ 3.4.4 Naustet skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidshus eller bustad.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, o_SKV1, SKV2-SKV2

§ 4.1.1 o_SKV1 er ein eksisterande offentleg veg (del av Fv12) og skal liggje som i dag.

§ 4.1.2 SKV2 er ein eksisterande privat veg som skal liggje som i dag. Vegen kan asfalterast. Regulert breidde er 4,0m.

§ 4.2 Køyrbare gangveg, SGG1-SGG3

§ 4.2.1 SGG1-SGG3 skal opparbeidast som private felles køyrbare gangvegar for brukarane av tilgrensande eigedomar. Regulert breidde er 3,0m. Vegane skal opparbeidast med grus. Vegane skal berre nyttast til køyring til fritidsbustadane, felles småbåtanlegg og naust, og skal ikkje nyttast til gjennomkøyring. SGG1-SGG3 skal vere opne for gangtrafikk for ålmenta.

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

§ 4.3 Annan veggrunn – grøntareal, o_SVG1-SVG2, SVG3-SVG6

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

§ 4.4 Kai, SK1-SK5, f_SK6, SK7-SK10

§ 4.4.1 Områda kan nyttast til kai og båtfeste for småbåtar. Endeleg plassering og utforming vert fastsett av kommunen i samband med byggjemelding for tiltaket.

§ 4.4.2 Kaiane skal vere opne for ålmenn ferdsle og det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsel som hindrar fri ferdsle i strandsona.

§ 4.4.3 SK1 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustad nr. 1, og vil gje tilkomst til privat båtplass.

§ 4.4.4 SK2 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustadane på eigedom 8/41, og vil gje tilkomst til private båtplassar.

§ 4.4.5 SK3 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustadane på eigedom 8/46, og vil gje tilkomst til private båtplassar.

§ 4.4.6 SK4 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustad nr. 6., og vil gje tilkomst til privat båtplass.

§ 4.4.7 SK5 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustad nr. 7., og vil gje tilkomst til privat båtplass.

§ 4.4.8 f_SK6 skal opparbeidast som privat felles kai til bruk for naust i f_BUN, og vil gje tilkomst til felles flytebrygge.

§ 4.4.9 SK7 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustadane nr. 8.-10., og vil gje tilkomst til private båtplassar.

- § 4.4.10 SK8 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustadane nr. 11.-12., og vil gje tilkomst til private båtplassar.
- § 4.4.11 SK9 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustad nr. 2, og vil gje tilkomst til privat flytebrygge.
- § 4.4.10 SK10 skal opparbeidast som privat kai til bruk for fritidsbustad på eigedom 8/40, og vil gje tilkomst til privat båtplass.

§ 4.5 Parkeringsplassar, f_SPP1, SPP2-SPP4

- § 4.5.1 f_SPP1, SPP2-SPP4 skal nyttast til parkering.

Talet på parkeringsplassar innanfor kvart område og bruk av desse skal vere som følgjer:

f_SPP1:

9 stk. parkeringsplassar.

F_SPP1 er ein eksisterande privat felles parkeringsplass kor dei som har parkeringsrett skal disponere 1 p-plass kvar. Dette gjeld gnr/bnr. 8/1, 8/10, 8/19, 8/29, 8/40, 8/54, 8/79, 8/81. I tillegg kan 1 p-plass disponerast av brukarane av felles småbåtanlegg og fellesnaustet.

SPP2:

8 stk. parkeringsplassar.

SPP2 er ein privat felles parkeringsplass kor eigarane av fritidsbustadane 3-5 og EF5 skal disponere 2 p-plassar kvar.

SPP2 kan delast frå som eget bruksnummer.

SPP3:

9 stk. parkeringsplassar.

SPP4 er ein privat felles parkeringsplass kor eigarane av fritidsbustadane 7-10 skal disponere 2 p-plassar kvar. I tillegg skal brukarane av småbåtanlegget innanfor BBS7 disponere 1 plass.

SPP4:

6 stk. parkeringsplassar.

SPP4 er ein privat felles parkeringsplass kor eigarane av fritidsbustadane 11-12 skal disponere 2 p-plassar kvar. Dei 2 resterande parkeringsplassane kan nyttast etter avtale med grunneigar.

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

Formål	Eining	Gnr/bnr	Krav til p-plassar	Parkering
BFF1	H1	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad

	H2	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
	H3	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
BFF2	H4	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
	H5	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
	H6	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
BFF3	H7	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
BFK1	EF1	8/40	2 stk.	Parkering på eigen grunn ved fritidsbustad. Disponerer også 1 p-plass på f_SPP1
	EF2	8/10	2 stk.	Parkering på eigen grunn ved fritidsbustad. Disponerer også 1 p-plass på f_SPP1
	1	8/79	2 stk.	Parkering på eigen grunn ved fritidsbustad. Disponerer også 1 p-plass på f_SPP1
BFK2	7	8/7	2 stk.	1 plass på f_SPP1 og 1 plass på SPP3.
BFK3	8	8/7	2 stk.	SPP3
	9	8/7	2 stk.	SPP3
	10	8/7	2 stk.	SPP3
BFK4	EF4	8/19	2 stk.	SPP4 etter avtale med grunneigar
BFK5	11	8/7	2 stk.	SPP4
	12	8/7	2 stk.	SPP4
BFK6	EF3	8/54	2 stk.	Parkering på eigen grunn ved fritidsbustad. Disponerer også 1 p-plass på f_SPP1
	2	8/1	2 stk.	Parkering på eigen grunn ved fritidsbustad. Disponerer også 1 p-plass på f_SPP1
BFK7	EF5	8/41	2 stk.	SPP2
	3	8/41	2 stk.	SPP2
	4	8/46	2 stk.	SPP2
	5	8/46	2 stk.	SPP2

	6	8/7	2 stk.	På eigen grunn ved fritidsbustad
B/U/N	f_BUN	8/7	1 stk.	1pl. på eigen grunn ved naust
BBS7	BBS7	8/7	1 stk.	SPP3

§ 5.0 LANDBRUKS-/ NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE OG REINDRIFT

§ 5.1 Friområde, LF1 – LF10

§ 5.1.1 I områda LF1 – LF10 kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Områda skal vere ålment tilgjengelege.

§ 5.1.2 Det kan leggjast til rette for vatn- og avlaupssystem i friområda.

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

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS1 – VFS5

§ 6.1.1 Områda VFS1 – VFS2 skal vere fritt tilgjenge for allmenta og nyttast til sjø- og vassaktivitetar.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt, H140_1 - H140_2

§ 7.1.1 H140_1 - H140_2 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 trer, stolpar og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt.

Dato: 30.11.2020