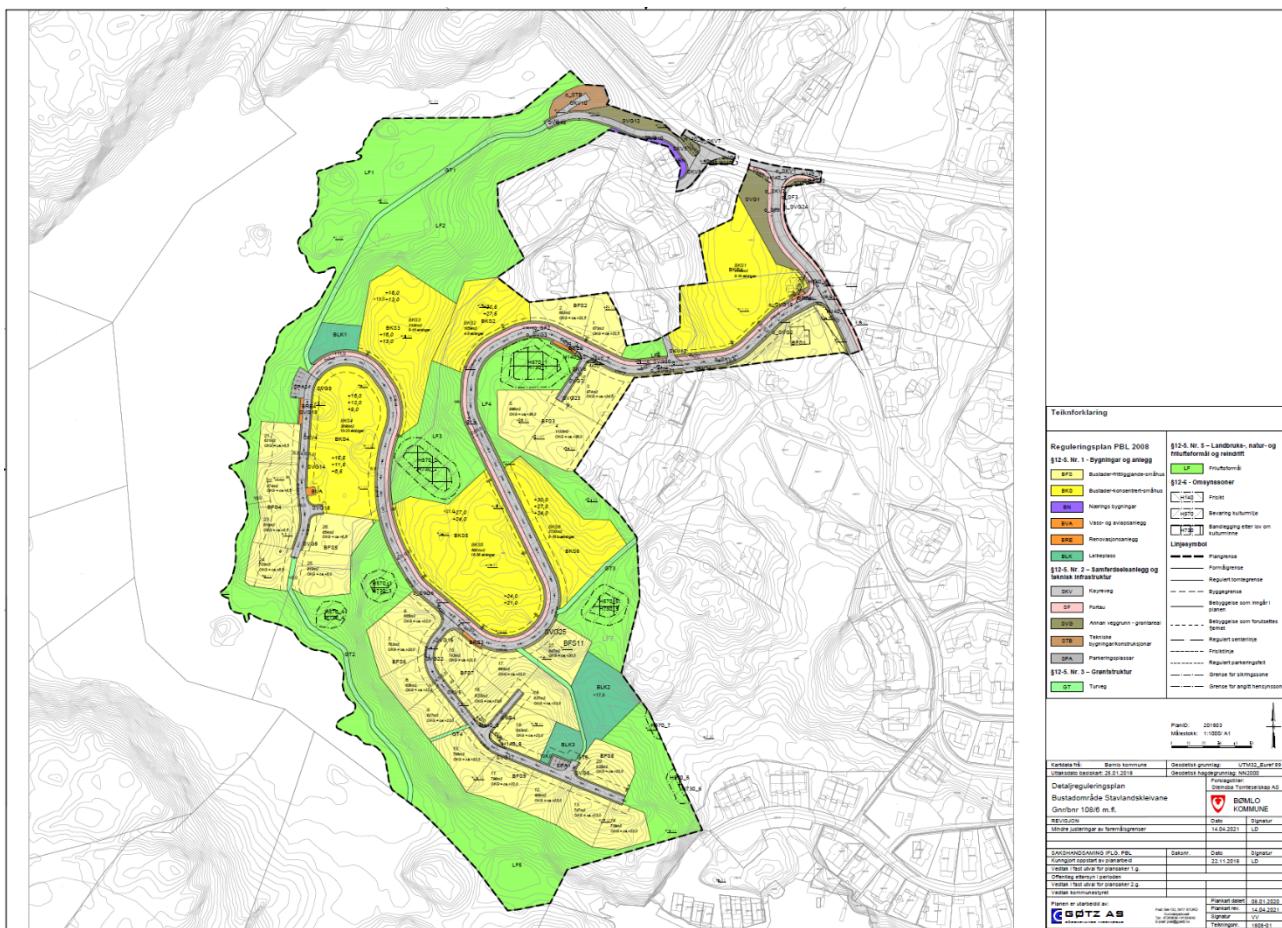


DETALJREGULERINGSPLAN

Bustadområde Stavlandskleivane 108/13 m.fl. PlanID: 201803

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER

September 2021

§ 1.0 GENERELT

- § 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 30.12.2020.
- § 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg

Bustader – frittliggjande, BFS1-BFS10
Bustader – konsentrert – småhus, BKS1-BKS6
Næringsbebyggelse, BN
Vass- og avløpsanlegg, BVA
Renovasjonsanlegg, f_BRE1-f_BRE4
Leikeplass, f_BLK1-f_BLK3

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg, o_SKV1-o_SKV3, o_SKV7, SKV4-SKV6, SKV8-SKV12
Fortau, o_SF1- o_SF3
Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG24
Tekniske bygningar, STB
Parkeringsplassar, f_SPA1-f_SPA2

3. Grønstruktur

Turveg/gangareal, GT1- GT5

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift

Friluftsforemål, LF1-LF6

5. PBL §12-6. Omsynssoner

Frisikt, H140_1 – H140_10
Bevaring av kulturmiljø, H570_1- H570_7
Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1- H730_6

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg.
Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området.

Det må liggja føre samla plan for teknisk anlegg og godkjent utsleppsløyve for heile området før byggjeløyve kan gjevast i området.
Overordna VA- plan skal liggja føre jfr. punkt 3 i Kommunalteknisk VA- norm for Sunnhordland.

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar må avkørsler, tilkomstvegar, felles køyrbar gangveg, parkeringsplassar, leikeplassar, siktsoner og veglys for desse utbygningstrinna vera etablert i tråd med godkjent plan.

Før det kan gjevast bruksløye for bygningar skal det opparbeidast tilrettelagt kryssing av Stavlandsvegen. Nøyaktig plassering blir avtalt med Vestland Fylkeskommune, Infrastruktur og veg.

§ 2.2 Universell utforming

Tek17 skal leggjast til grunn ved utforminga av feltet.

§ 2.3 Energi

Ved utforming av bygg innanfor planen skal Tek17 leggjast til grunn ved val av energiforsyning.

§ 2.4 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, vugleining, Jun. 2010.»*

«*Statens vegvesen, Vegdirektoratet, ‘Tørrmuring og maskin (Handbok V270)’, Vegdirektoratet, Oslo, vugleining, 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.»*

Forstøtningsmurar i naturstein, betong eller liknande kan førast opp i nabogrensa, men kan ikkje koma i konflikt med siktsonar i inn-/utkøyrslar.

§ 2.5 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 forvalningsstyretema har vurdert funnet, jf. kml. § 8, 2. ledd.

§ 2.6 Tekniske anlegg

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

§ 2.7 Byggegrense

Byggjegrense er vist på plankartet.

For bustadtomtene 6-14 ligg byggegrensa i formåls grensa mot vatn og sjø.

For det konsentrerte bustadområde BKS3 ligg byggegrensa i formåls grensa mot vaten.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS11

§ 3.1.1. Innanfor områda BFS1-BFS10 kan det førast opp bustader i form av frittliggjande bustader. Bustader kan ha husvære for utleige.

§ 3.1.2 For tomtane 1-27 gjeld:

Maksimalt tillate bygd areal, BYA = 35 %.

Maks mønehøgd er 9 meter målt frå overkant golv på grunn.

Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

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

Ved flate tak skal høgaste punkt reknast som møne.

§ 3.1.4 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BFS2-BFS9 er angitt i plankartet og er ei førebels høgd. Der det er tenkt bustad med kjellar, er det vist kotehøgde for hovudetasje i plankartet. Høgdene skal i hovudsak vere som vist på plankartet, men kan avvikast med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdene i plankartet utover dette, kan etter nærmere dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terrenget skal vektleggjast i denne vurderinga.
Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsle og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærmere i byggjemeldinga.

§ 3.1.5 På tomtene skal det vere plass til garasje og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.

Frittliggjande garasje/carport/bod kan byggjast med inntil 50 m² BYA. Maks mønehøgd er 6,0m. Garasje/carport kan plasserast 1m frå nabogrense og 0,5m frå grense mot køyreveg dersom garasje/carport ligg parallelt med vegen, dvs. at ein ikkje skal kunne rygge rett ut i køyreveg, men snu på eigen grunn.

§ 3.1.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsle. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.

§ 3.2 Bustader - konsentrert – småhus, BKS1-BKS6

§ 3.2.1 Det er sett av 6 område for konsentrerte bustader i planen, BKS1-BKS7. Områda BKS1-BKS8 kan byggjast ut med ein kombinasjon av konsentrerte einebustader (frittliggjande eller i rekke) og fleirmannsbustader. Det kan etablerast ca. 70 eininger til saman.

BKS1: ca. 8-16 eininger

BKS2: ca. 4-8 eininger

BKS3: ca. 8-16 eininger

BKS4:	ca. 10-20 einingar
BKS5:	ca. 18-36 einingar
BKS6:	ca. 8-16 einingar

§ 3.2.2 For BKS1-BKS6 gjeld:

Maks tillate bygd areal, BYA = 45%.

Maks mønehøgd = 9 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

- § 3.2.3** I samband med utbygging av kvart delområde (BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6) skal det utarbeidast detaljert situasjonsplan som skal følgje byggjesøknaden. Situasjonsplanen skal vise plassering og høgde på bygg, tilkomst og parkering, samt tomteinndeling. Det skal også utarbeidast utomhusplan som i detalj viser arealbruken rundt bygningane, storleik og tal på bueiningar. Denne skal godkjennast av kommunen seinast i samband med byggjesøknad.

- § 3.2.4** Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BKS1-BKS6 er angitt i plankartet og er ei førebels høgd. Der det er tenkt bustad med kjellar, er det vist kotehøgde for hovedetasje i plankartet. Høgdene skal i hovudsak vere som vist på plankartet, men kan avvikast med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdene i plankartet utover dette, kan etter nærmere dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsle og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærmere i byggjemeldinga.

- § 3.2.5** Minimum uteoppholdsareal skal vere MUA = 25m² pr. bueining innanfor BKS1-BKS6.

- § 3.2.6** Bustader skal plasserast innanfor viste byggjegrenser. Garasje/carport kan plasserast 1m frå nabogrense og 0,5m frå grense mot køyreveg dersom garasje/carport ligg parallelt med vegen, dvs. at ein ikkje skal kunne kjøre rett ut i veg, men då i samsvar med Tek17 sine brannkrav.

- § 3.2.7** Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform. Takform vert fastsett i samband med byggjemeldinga.

- § 3.2.8** Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsle.

§ 3.3 Næringsbygningar, BN

- § 3.3.1** Sideareal til eit eksisterande næringsområde og kan nyttast til lagring og evt trafikkareal tilknytt næringa her.

§ 3.4 Vass- og avlaupsanlegg, BVA

§ 3.4.1 Område sett av til pumpestasjon for planområde. I område kan det setta opp kommunal eller privat pumpestasjon med overbygg.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-f_BRE4

§ 3.5.1 Områda f_BRE1-f_BRE4 skal planerast, opparbeidast med fast dekke og vere lett tilgjengeleg for renovasjonsselskapet. Areala skal nyttast til plassering av bossdunkar på tømedagen, samt postkassestativ. Områda skal ikkje nyttast til oppstilling av bilar eller andre ikkje godkjende mellombelse eller varige konstruksjonar. Areala er felles for bustadane innanfor planområdet. Detaljutforming av områda skal liggja ved tekniske planar og i tillegg godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.

§ 3.6 Leikeplass, f_BLK1 - f_BLK3

§ 3.6.1 Områda f_BLK1 - f_BLK3 skal nyttast til leikeplass og vere felles for bustadane innanfor planområdet.

§ 3.6.2 Kvar leikeplass skal ha min. 150m² som er universelt utforma og universelt tilgjengeleg. Denne delen av leikeområde skal opparbeidast med sandkasse, minimum to leikeapparat, bord og benkar. Tilkomst til sandkasseleikeplass skal vera trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20, maks 1:12 på kortare strekningar inn til 3m.

§ 3.6.3 Leikeplassane skal sikrast mot veg med gjerde. Dette skal haldast fritt for vegetasjon.

§ 3.6.4 Leikeplassane vil bli utbygd og utstyrt i takt med utbygginga av feltet iht trinna synt i § 2.1.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

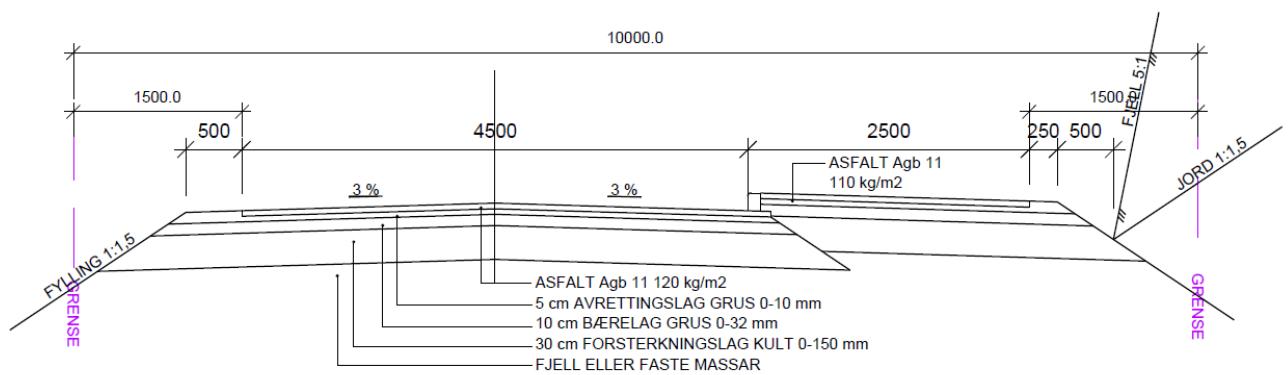
§ 4.1 Køyreveg, o_SKV1- o_SKV3, o_SKV7, SKV4-SKV6, SKV8-SKV12

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

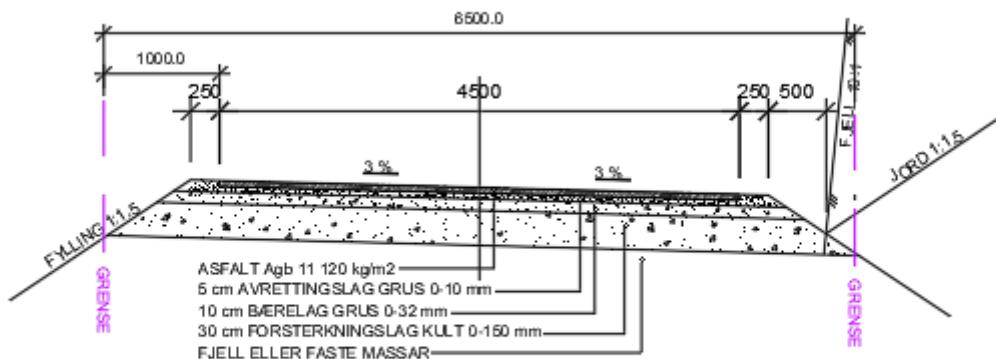
§ 4.1.2 o_SKV1 og o_SKV7 er offentlege vegar og del av Stavelandsvegen. Vegen er bygd og evt. inngrep her må avklarast med kommunen.

§ 4.1.3 o_SKV2 er offentleg veg som skal opparbeidast med 5,5m asfaltert breidd. Vegen er bygd, men i samband med utbygginga her så vil ein utvide den med ca. 0,5m og lage fortau slik at det no blir fortau på både sider.

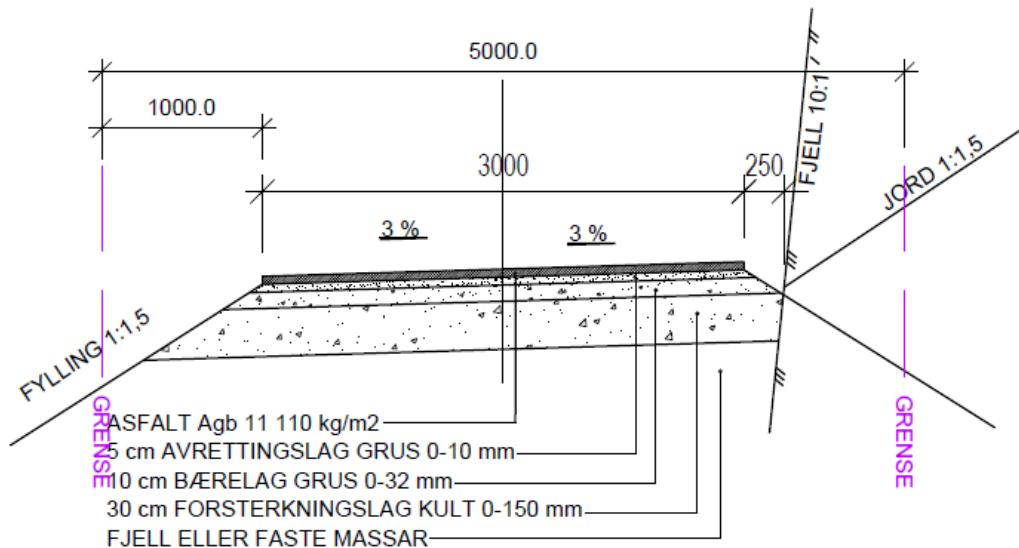
§ 4.1.4 o_SKV3 skal vere offentlege veg og hovudtilkomst til feltet. Den skal opparbeidast med 4,5m asfaltert køyrebane og ha normalprofil etter breddene synt i illustrasjon under. Maksimal tillaten stigning på o_SKV 3 er 8%.



§ 4.1.5 SKV4 og SKV5 skal opparbeidast som felles avkjørsle for tilgrensande eideomar. Vegen skal opparbeidast med 4,5m asfalt og etter breddene synt i illustrasjon under.



§ 4.1.6 SKV6, SKV11-12 skal opparbeidast som felles køyreveg for tilgrensande eideomar. Vegane skal opparbeidast med 3,0m asfalt og etter breddene synt i illustrasjon under.



NORMALPROFIL AVKØYRSEL 2-4 bueiningar Mål 1:50

§ 4.1.7 SKV8-SKV10 er eksisterande tilkomstvegar som blir liggende slik som i dag.

§ 4.2 Fortau, o_SF1-o_SF3

§ 4.2.1 Områda o_SF1 - o_SF3 skal nyttast til offentleg fortau.

§ 4.2.2 O_SF1 og o_SF2 er nye fortau og skal opparbeidast med 2,5m asfaltert breidde. Det skal vere avvisande fortauskant inn mot køyrefelt.

§ 4.2.3 O_SF3 er eksisterande fortau med varierande breidde.

§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal, SVG1 - SVG25

§ 4.5.1 Areala skal nyttast som sideareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, skulder, avkjørsler, grøfter, skråningar og skjeringar. Det er lov å lage avkjørsler som krysser dette formålet.

§ 4.6 Tekniske bygningar/ konstruksjonar, STB

§ 4.6.1 I område er det ein eksisterande kommunal pumpestasjon. Innanfor formålsgrensa så kan det settast opp kommunaltekniske bygg/anlegg med tilhøyrande trafikk og lagerplass.

§ 4.7 Parkeringsplassar, f_SPA1 – f_SPA2

§ 4.7.1 f_SPA1-f_SPA2 skal nyttast til parkering.

Tabellen nedanfor viser parkeringskrava som gjeld innanfor planområdet:

Føremål	Eining	Krav til bil-parker ing	Krav til sykkel-parkerin g
Frittliggjande småhus	Pr. bueining > 90 m ²	2 pl.	2 pl.
	Pr. bueining 60 – 90 m ²	1,5 pl.	2 pl.
	Pr. bueining < 60 m ²	1 pl.	1 pl.
Konsentrert småhus (BKS1-BKS4)	Pr. bueining > 90 m ²	1,5 pl.	2 pl.
	Pr. bueining 60 – 90 m ²	1,0 pl.	2 pl.
	Pr. bueining < 60 m ²	0,5 pl.	1 pl.

5% av parkeringsplassane skal vere dimensjonert for rørslehemma. Desse plassane skal vere 6x4,5m

Ca. tal på parkeringsplassar innanfor kvart område og bruk av desse skal vere som følgjer:

F_SPA1:

Ca 4 stk. parkeringsplassar.

F_SPA1 skal vere felles privat parkeringsplass for eigarane av bustadane innanfor planområdet.

F_SPA2:

Ca. 5 stk. parkeringsplassar.

F_SPA2 skal vere felles privat parkeringsplass for eigarane av bustadane innanfor planområdet.

Parkeringsplassar som ikkje er knytt opp mot bustader kan nyttast som gjesteparkeringsplassar for feltet.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg/gangareal, GT1-GT5

§ 5.1.1 GT1 er sti i terregn. Regulert breidde er 3,0m. Stien skal vere open for allmenn ferdsel (vert lagd i same trase som eks traktorveg / sti). Mindre terrengeinngrep er lov for å betre tilgjenge.

§ 5.1.2 GT2 og GT3 er stiar i terrenget. Regulert breidde er 3,0m. Stiane skal vere opne for allmenn ferdsel. Mindre terrengeinngrep er lov for å betre tilgjenge.

§ 5.1.3 GT4 og GT5 vil opparbeidast som stiar og vidareføre eks. stiar som er her i dag. Mindre terrengeinngrep er lov for å betre tilgjenge.

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

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1 Friluftsformål, LF1-LF6

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

§ 6.1.2 Det kan gjerast mindre terrengeinngrep for å leggje til rette for tilkomst og trapper i samband med tilkomst til turvegar og badeplass. Trappene skal vere reversible tiltak.

§ 6.1.3 Så langt råd er skal eksisterande terrenghform og vegetasjon takast vare på.

§ 7.0 OMSYNSSONAR

§ 7.1 Frisikt, H140_1 - H140_10

§ 7.1.1 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. Enkeltståande tre, stolpar og liknande kan stå i siktrekanten, men krav til sikkerheitssonar i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt.

§ 7.2 Bevaring av kulturmiljø, H570_1 -H570_7

§ 7.2.1 I desse områda ligg det forhistoriske kulturminne (askeladden id. 262771, 262772, 262773, 262774, 267332, 96524-1 og 96522-1). Desse er automatisk freda. Omsynssone H 570 skal hindre varige eller mellombelse tiltak som er eigna til å utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller endre opphavleg topografisk samanheng, jf. kulturminnelova § 6. Eventuelle tiltak i omsynssone H 570 må avklarast med kulturminnemynde.

§ 7.3 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1 – H730_6

§ 7.3.1 I desse areala ligg det forhistoriske kulturminne (askeladden id. 262771, 262772, 262773, 262774 og 267332 og 96524-1). Områda er automatisk freda. I omsynssone H730 er det ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelova § 3.

Dato: 07.01.2021

Rev: 14.05.2021

Rev: 16.09.2021

