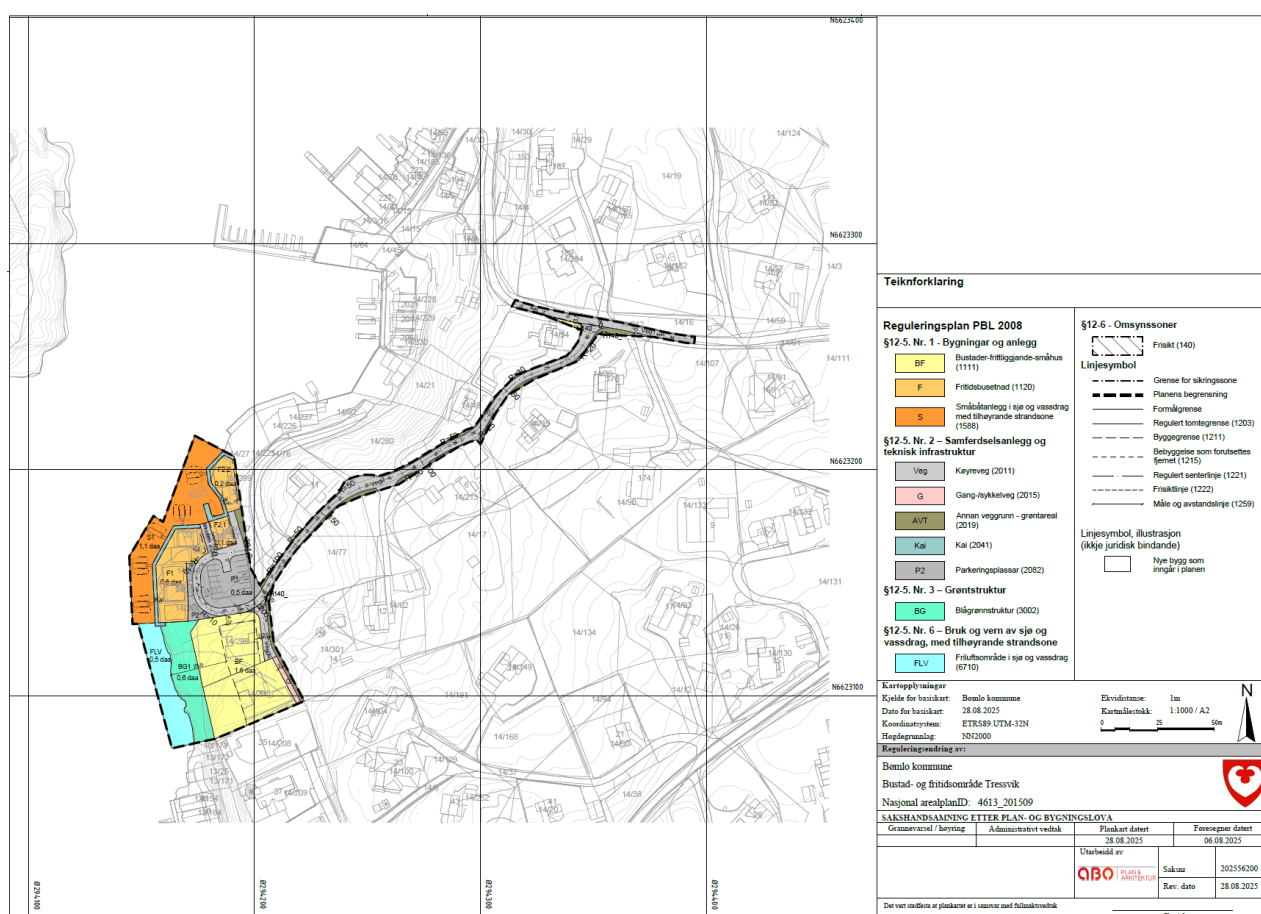


DETALJREGULERINGSPLAN

Bustad- og fritidsområde Tressvik gnr. 14 bnr.27 m.fl.

PlanID: 201509

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER

September 2016, rev. 18.11.2025

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 15.10.2015 og revidert 28.08.2025.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg
Bustader - frittliggjande - småhus
Fritidsbustader
Småbåtanlegg
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
Køyreveg
Gangveg
Annan veggrunn - grøntareal
Kai
Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur
Blågrønnstruktur
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
Friluftsområde i sjø og vassdrag

PBL §12-6. Omsynssoner

5. Frisikt

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

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 for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet. Det skal også gjerast vurderingar av grunntilhøve med tanke for mogleg forureining og eventuell naudsynte tiltak for å hindre spreiding av miljøgifter. Dokumentasjon på at dette er fullført skal leggjast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

§2.1 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg.

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

§ 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 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.

§ 2.4 Kulturminne

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden. if. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.

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

§ 2.6 Byggegrenser

Byggegrenser er synt i plankartet. Der byggegrensa ikkje er synleg går den i føremålgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor byggegrenser som er synt i plankartet. Mindre tiltak som pumpestasjon, støttemurar, gjerde/skjermingsvegg, avkøyrslar, parkeringsplassar, terrenghandsaming og liknande kan plasserast utanfor byggegrenser synt i plankartet. Kaiar kan førast opp i føremålgrensa mot sjø, der kor byggegrensa går i føremålgrensa.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Bustader - frittliggjande – småhus

§ 3.1.1 Innanfor området kan det førast opp småhusvære i form av frittliggjande einebustader, tomannsbustader eller generasjonsbustader. Einebustader kan ha husvære for utleige.

§ 3.1.2 Maksimalt tillete bygd areal er BYA = 30% inkl. garasjar, biloppstillingsplassar o.l.. Maks mønehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Fritidsbustadane skal ha eit maritimt preg og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus og naust i Bømlo kommune.

§ 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

§ 3.1.4 På tomtene skal det vere plass til garasje og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn. Frittliggjande garasje/carport/bod kan plasserast utanfor byggegrensa, men minst 1 m frå nabogrense. Maks mønehøgde på garasje er 6,0 m.

§ 3.2 Fritidsbustader

§ 3.2.1 Innanfor områda kan det byggjast fritidsbygg.

Talet på einingar innafor kvart område er som fylgjande:

F1 - 5 stk.

F2 - 2 stk.

- § 3.2.2 Maks bruksareal per eining er BRA = 110m². I tillegg kjem evt. altan og uthus. Takvinkel skal vere mellom 35-40 grader. Bygga skal plasserast på minimum kote +2,5.
- § 3.2.3 På sjøsida kan det byggjast altan inntil 14m² og maks 2m ut frå veggdiv.
- § 3.2.4 Uthus/ grillhytter kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maks 3m mønehøg. Dei skal liggja i bakkant av hovudbygningen (på motsett side av sjøsida) og skal ikkje vere til hinder for parkering.
- § 3.2.5 Fritidsbustader skal ha tilgang til 2 parkeringsplassar per eining. Parkeringsplassar skal dokumenterast i samband med byggjemeldinga.

§ 3.3 Småbåtanlegg

- § 3.3.1 Området kan nyttast som småbåtanlegg for småbåtar.
 - § 3.3.2 Småbåtanlegga kan brukast av tilgrensande fritidseigedommar innanfor planområdet og etter eigen avtale med grunneigar.
 - § 3.3.3 Innanfor området kan det etablerast flytebrygger m/landgang/utliggar. Flytebryggene kan ha ein maks. storleik på 15m² og ei maks. breidd er 2,5m, og skal ikkje hindre fri ferdsel. I området kan det etablerast 5 stk. flytebrygger. Flytebrygger og båtplassar er illustrert i plankartet. Det kan etablerast 1 stk. flytebrygge som skal delast mellom fritidsbustadane innanfor gbnr. 14/238 og 14/239. Det kan etablerast 1 stk. flytebrygge som skal delast mellom fritidsbustadane innanfor gbnr. 14/240 og 14/297. Det kan etablerast 1 stk. flytebrygge til bruk for fritidsbustad innanfor gbnr. 14/298. Det kan etablerast 1 stk flytebrygge på gbnr. 14/27 som skal delast mellom bustadane innanfor gbnr. 14/295 og 14/296. Det kan etablerast 1 stk. flytebrygge til bruk for fritidsbustad F2.2 innanfor gbnr. 14/299. Det kan etablerast 1 stk. båtplass langs kai for fritidsbustad F2.1.
- Maks tal på båtplassar er 10 stk. totalt.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg

- § 4.1.1 Kjørvegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.
- § 4.1.2 Veg 1 er ein eksisterande offentleg veg (KV1111) som er omlag 3,5 m breidd.

§ 4.1.3 Veg 2 skal sikre tilkomst for alle innanfor planområdet.

§ 4.1.4 Veg 3 skal sikre tilkomst for alle innanfor planområdet.

§ 4.1.5 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt. Mindre justeringar/endringar er definert til +/- 1,5 meters endring.

§ 4.1.6 Båtopptrekk skal kunne nyttast av alle innanfor planområdet.

§ 4.2 Gangveg

§ 4.2.1 Gangveg (G) skal sikre tilkomst for alle innanfor planområdet.

§ 4.3 Annan veggrunn - grøntareal

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

§ 4.4 Kai

§ 4.4.1 Området 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 Kaie i front av bygga skal vera open for allmenn ferdsel. Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre tiltak som kan vera til hinder for ålmentas ferdsle langs strandlina.

§ 4.5 Parkeringsplassar - P1 - P2

§ 4.5.1 I området P1 er det i alt 13 parkeringsplassar, som er felles for fritidsbustadene innanfor planområdet. Parkeringsplassane kan nyttast etter nærmare avtale med grunneigar.

§ 4.5.2 I området P2 er det i alt 3 parkeringsplassar, som er felles for tilgrensande fritidseigedomar. Parkeringsplassane kan nyttast etter nærmare avtale med grunneigar.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Blågrønstruktur

§ 5.1.1 I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friområde. Området skal vere allment tilgjengelig.

§ 5.1.2 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

- § 6.1.1 Området skal vera fritt tilgjengeleg for ålmenta og skal kunne nyttast til sjøaktivitetar.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

- § 7.1.1 Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
Innanfor siktsone skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg. Enkeltståande trer, stolpar og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt.

Dato: 15.10.2015

Rev: 02.12.2015

Rev: 13.04.2016

Rev: 13.09.2016

Rev: 28.08.2025 ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Rev: 18.11.2025 ABO Plan & Arkitektur Stord AS