

DETALJREGULERING FOR NAUST SVORTLANDSJØEN gnr./bnr. 109/320 m.fl. BØMLO KOMMUNE

Reguleringsføresegner

PlanID: 4613_202302

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for utvikling av området med vidare utbygging av naust med tilhøyrande tilkomst, parkering felles kai, båtopprekk og småbåtanlegg.

1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål;

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- BF Bustader – frittliggjande – småhus (1111)
- VA Vatn- og avløpsanlegg (1540)
- SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- UNB Naust (1589)

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

- V Veg (2010)
- KV Køyreveg (2011)
- AVG Annan veggrunn – grøntanlegg (2019)
- KAI Kai (2041)
- PP Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- BG Blå/grønstruktur (3002)
- TV Turveg (3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- BSV Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)

Omsynssoner (pbl. § 12-6, 1. ledd)

- Frisiktsone (H140)

2. Felles føresegner for heile planområdet

2.1 Krav til søknad

Ved søknad om nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg, parkeringsplassar og andre samordna tekniske installasjonar m.v., skal følgjande vera vedlagt:

- Teknisk plan for VA, inkl. dokumentasjon for sløkkevatn
- Lengdeprofil for veg, normalprofil, ev. plan for etablering av veglys
- Naudsynte detaljteikningar for kryss, murar eller anna dokumentasjon for handsaming av den aktuelle byggesaka. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snitt-teikningar og tverrprofil.
- Vegrett skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak

Ved søknad om nye bygningar og anlegg, skal det i målsett situasjonsplan i høveleg målestokk, på eintydig måte, vise:

- Bygningar og anlegg si plassering, utforming og takform
- Køyreveg og tilkomst/avkøyrsløse
- Parkeringsplassar
- Terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng, samt tiltaket/bygningar si plassering i nytt terreng. Snittet skal òg syne naboeigedomar, handsaming av skjeringar
- Gjerde, støttemurar
- Fasadeoppriss og snitt på nye bygningar
- Snitt med naboeigedomar
- Løysing for intern handtering av overflatevatn

2.2 Byggjegrænse

Byggjegrænser er synt i plankartet. Der byggjegrænse ikkje er synleg går den i føremålsgrænse, dette gjeld ved UNB, SMB og KAI. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrænser, medan terrenghandsaming, støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrsløse, leidningar og andre anlegg i bakken for m.a. VA-anlegg m.m. kan plasserast utanfor byggjegrænserne så langt at siktsone er ivareteke.

2.3 Tekniske anlegg

Det er krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrsløse, mur, rekkverk, belysning, skiltplan, overvasshandtering, vatn- og avløp og tekniske bygg. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet. Overvasshandteringa skal planleggjast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir auka avrenning til overvassnett. Opne løysingar og overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Løysingar synt i rammeplan for VA skal detaljprosjekterast. Dokumentasjon og prosjektering skal til ei kvar tid følgja gjeldande forskrift.

Innanfor planområdet er det tillate å etablere avkøyrsløse og tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggast leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som transformatorioskar, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar/kummar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål og byggjegrænser. 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 overdekkta av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

2.4 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, 2. ledd.

Dersom ein i samband med arbeid i sjøområdet finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, må dette straks meldast til Museum vest, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 14, 3. ledd.

2.5 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det skal i søknad om byggjeløyve dokumenterast at prinsippet for universell utforming er ivareteke.

2.6 Parkering

Kvar ein bustad skal ha min. to parkeringsplassar, samt min. to sykkelparkeringsplassar på eiga tomt. Ved etablering av utleieeining i bustad skal det i tillegg etablerast éin parkeringsplass. Parkering kan løysast som oppstillingsplass eller i garasje/carport.

Nye naust skal ha éin parkeringsplass pr. eining innanfor planområdet. Tilrettelegging av ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel, er tillate.

2.7 Renovasjon

Renovasjonsløysningar skal tilpassast bustaden med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall, der renovasjonspunkt skal vera skjerna/innbygd. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar på hentedagen skal ikkje vera til hinder for framkome på veg eller frisikt. Avfallshandtering skal følge Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM) si forskrift om avfallshandtering for hushaldningsavfall og/eller lokal forskrift.

2.8 Vegetasjon/terrengingrep

Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt, og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Naudsynt rydding av vegetasjon kan utførast dersom dette er naudsynt for å kunne gjennomføre tiltak innanfor utbyggingsområda. Murar innanfor byggeområda som overstig 1,5 meters høgde må avtrappast og/eller handsamast på særskilt estetisk vis.

Fyllingar og andre terrengingrep skal tilplantast/revegeterast med vegetasjon naturleg for 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 planter.

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.

2.9 Massehandtering

Det skal gjerast greie for massehandtering ved nye tiltak, og ev. gjenbruk av massane. Handtering av overskotsmassar skal hovudsakleg skje innanfor planområdet.

2.10 Estetisk kvalitet på bygg og uteoppfallsareal

Med estetisk kvalitet er her meint bevisst plassering, arkitektonisk utforming og materialbruk som skapar ein harmonisk heilskap i området, som er godt tilpassa omgjevnadane og terreng. Bygga skal ha ein estetisk samanheng knytt til etablering av murar, gesimshøgde, byggehøgde, takform, kvalitet i material og terrengtilpassing, slik at det sikrar stadtilpassa busetnad, jf. pbl. § 29-1. Eit kvart tiltak skal bli prosjektert og utført slik at det gir god visuell kvalitet i seg sjølv, i sin funksjon, det bygde, og i dei naturlege omgjevnadar. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt. Det skal ikkje nyttast skarpe fargar, eller fargar som skapar store kontrastar mot kvarandre, eller blanke/reflekterande materiale på tak eller vegg. Taktekking skal utførast med materiale som gir ein mørk og matt fargeverknad, det skal vera opning for å etablera solcellleanlegg på

tak. Korleis krava til estetikk er ivareteke skal verte synt i situasjonsplan og fasadeoppriss ved søknad om byggjeløyve, jf. § 2.1.

2.11 Energiløysing

Val av energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve, og avklarast i samråd med Bømlo Kraftnett. Det skal vurderast framtidsretta energiløysingar, som t.d. solcelle, varmepumpe, varmebrønn og liknande.

2.12 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kan påverke sikkerheit, ferdsle eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvatnet, kan ikkje etablerast utan tillating. Som tiltak reknast innretningar, naturinngrep og aktivitetar, jf. Hamne- og farvasslova § 14.

Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den belastinga dei kan bli påført i farvatnet. Leidningar i sjø skal leggjast/festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr eller er til hinder for ankring eller ferdsle. Tiltak i sjø skal ta omsyn til eksisterande leidningar.

3. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Generelle føringar

3.1.1 Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform.

3.1.2 Tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

3.1.3 Overflatevatn skal handterast lokalt på eigedomane ved hjelp av infiltrasjon eller fordrøying.

3.2 Bustader – frittliggjande – småhus (BF)

3.2.1 BF regulerer eksisterande bustadhus. Einebustader kan ha husvære for utleige.

3.2.2 Maks. tillate bygd areal er $BYA\% = 30\%$. Bustadar kan førast opp i inntil 2 etasjar med maks. gesimshøgde på 5,5 meter og maks. mønehøgde på 7,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng, ved bruk av saltak.

3.2.3 I tilknytning til bustad kan det førast opp frittliggjande garasje/carport/bod. Maks BYA for garasje er 50 m^2 og maks BRA 70 m^2 . Maks mønehøgde for garasje er 5 m målt frå overkant golv. Takform og utsjånad skal stå i stil med hovudbygget på tomta. Garasje kan plasserast utanfor byggegrense, dette gjeld ikkje mot vegareal.

3.3 Vatn- og avløpsanlegg (VA)

Innanfor området er det etablert pumpestasjon for avløp.

3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1-3)

3.4.1 SMB1 er område i sjø tilknytt gjestekai. Det kan sporadisk fortøyast båtar i området

3.4.2 SMB2 er felles småbåtanlegg for eigedomane 109/28 og 109/76. Det kan etablerast ei flytebrygge med utliggarar med plass til 4 båtar, maks lengde på flytebrygga kan vera 12 m, inkl. landgang.

3.4.2 SMB3 er felles småbåtanlegg for eigedomane 109/29 og 109/320. Det kan etablerast ei flytebrygge med utliggarar med plass til 4 båtar, maks lengde på flytebrygga kan vera 12 m, inkl. landgang.

3.5 Naust (UNB)

3.5.1 Innanfor området kan det førast opp naust for oppbevaring av mindre båtar med tilhøyrande utstyr og anna utstyr for bruk av sjø til maritim rekreasjon. Nausta skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad, og kan ikkje nyttast til varig opphald.

3.5.2 Eksisterande naust på eigedom 109/28 innanfor UNB er SEFRAK-registrert, og er meldepliktig ihht.

Kulturminnelova § 25 ved søknad om tiltak som endring eller riving av bygg. Det er opna for å søkje om riving av dette naustet.

3.5.3 Det skal ikkje fyllast ut i sjø innanfor området. Nye tiltak innanfor området skal etablerast på tre- eller betongdekke på pelar.

3.5.4 Innanfor området kan det førast opp 4 naust der kvart av nausta kan ha maks BRA = 40 m^2 . Maks mønehøgde frå ferdig golv skal vera 5 meter. Det kan godkjennast våtrom på maks 4 m^2 i nausta.

3.5.5 Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40 – 45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Takteking skal vera som for tradisjonelle naust.

3.5.6 Nausta skal plasserast med topp golv innvendig på min. kote + 2 m.

- 3.5.7 Vindauge skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maks 3 % av den totale veggflata på naustet.
- 3.5.8 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naustområdet. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade.
- 3.5.9 Arealet utanfor regulert byggegrense skal framstå som mest mogleg naturleg strandsone open for ålmenta.

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

Alle vegar innanfor planområdet skal vera opne for ålmenta og skal ikkje sperrast med hindringar av noko slag.

4.1 Veg (V)

- 4.1.1 V regulerer eksisterande privat veg ned til området. Vegen er regulert som opparbeida. Vegen har varierende breidde mellom 3,3 og 4 meter.

4.2 Køyreveg (KV)

- 4.2.1 o_KV1 er offentleg veg, fv. 5012, Tverråvegen. Vegen er regulert med 6,5 m breidde.

4.3 Anna veggrunn – grøntareal (AVG)

- 4.3.1 Innanfor området er det høve til å setja opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar samt overvasshandtering.
- 4.3.2 Områda avsett til anna veggrunn skal vera ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i området.
- 4.3.3 o_AVG er offentleg. Resterande anna veggrunn er privat.

4.4 Kai (KAI1-3)

- 4.4.1 KAI1 er eksisterande felles gjestekai innanfor området. Denne skal vera open for ålmenta.
- 4.4.2 Områda KAI2-3 kan nyttast til oppføring av kai og feste for flytebrygger. Kai skal etablerast på pelar.
- 4.4.2 Kaiområda skal vere opne for ålmenn ferdsel, og skal forsynast med tilstrekkeleg livredningsutstyr, redningsstige og leider.
- 4.4.3 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre tiltak som kan vera til hinder for ålmentas ferdsle langs strandlina.

4.5 Parkeringsplassar (PP)

- 4.5.1 PP er felles parkering for nausta innanfor planområdet, samt for tilgrensande naust utanfor planområdet.
- 4.5.2 Det skal dokumenterast rett til parkeringsplass før godkjenning av byggjeløyve for nye naust.
- 4.5.3 Innanfor området er det etablert eit mindre båtopptrekk, dette skal vidareførast.

5. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Blå/grøntstruktur (BG1-3)

- 5.1.1 Det er tillate å leggja til rette for skjeringar/fyllingar i samband med etablering av TV innafor områda. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.
- 5.1.2 Skråningar og fyllingar skal tilplantast og nyttast som naturlege infiltrasjonsområde for handtering av overflatevatn. Innanfor BG2 skal mest mogleg av naturleg vegetasjon takast i vare.

5.2 Turveg (TV)

- 5.2.1 Innanfor området skal det etablerast ein grusa turveg, med maks 2 meter breidde. Denne skal gje tilkomst til nausta innanfor området, og skal vera open for bruk for ålmenta.
- 5.2.2 Turvegen skal tilpassast mest mogleg til terrenget, for å unngå store inngrep.

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

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

- 6.1.1 Sjøområdet er eit fleirbruksområde for natur og friluftsliv, med høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillate. Det er tillate med anker og anker-streng i frå SMB2-3 innanfor området, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle.

7. Omsynssoner

7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. For kryss der det ikkje er vist frisikt i plankartet gjeld veglova. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vera tilfredsstillt.

8. Rekkefølgekrav

- 8.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal vera godkjent av Bømlo kommune og Bømlo vatn og avløp, BVA, før det kan gjevast løyve til nye tiltak innanfor området. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget.
- 8.2 Før kommunen kan gje bruksløyve for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 8.1, tilkomst for tilstrekkeleg sløkkjevatn, avkøyrse, frisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- 8.3 Før det vert gjeve bruksløyve for nye naust innanfor området må tilhøyrande parkeringsareal vera ferdig opparbeida.