

## DETALJREGULERING FOR KONSENTRERT BUSTADOMRÅDE 58/1 m.fl., LANGEVÅG – Bømlo kommune

Reguleringsføresegner

PlanID: 4613\_202205

### 1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å utarbeide ein heilskapleg detaljreguleringsplan som legg til rette for utbygging av eit konsentrert bustadområde med tilhøyrande parkeringsareal, leikeareal og kaiareal.

#### 1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål

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

- BB Bustader – blokker (1113)
- SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- UTE Uteoppfallsareal (1600)

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

- KV Køyreveg (2011)
- GS Gang-/sykkelveg (2015)
- GG Gangveg/gangareal (2016)
- AVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)
- KAI Kai (2041)
- PP Parkeringsplassar (2082)

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

- BG Blågrønstruktur (3002)
- GN Naturområde (3020)

##### 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)

##### Føresegnområde (PBL § 12-7)

- #2 vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

### 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 mv., skal følgjande vera vedlagt:

- Teknisk plan for VA, inkl. dokumentasjon for sløkkevatn
- 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.

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

- Bygningar og anlegg si plassering og utforming
- Tilkomst/avkøyrslar
- Parkeringsplassar
- Uteoppfallsareal/leikeareal
- 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, trapper, rampar
- Renovasjonsløyising
- Fasadeoppriss og snitt på nye bygningar
- Snitt med naboeigedomar
- Løyising for intern handtering av overflatevatn

## 2.2 Byggjegrense

Byggjegranser er synt i plankartet. Der byggjegransene ikkje er synlege går dei i føremålsgrensa, dette gjeld formåla BB1, KA11 og SMB1. Bygningar skal plasserast innanfor regulerde byggjegranser, medan terrenghandsaming, støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, leidningar, terrassar på bakken m.v. kan plasserast utanfor byggjegransene så langt at siktsone er ivareteke.

## 2.3 Tekniske anlegg

Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA, Bømlø Vatn og Avløpsselskap i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løyising for veg, parkering, avkøyrslar, 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 overvassnettet. Opne løyisingar og overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Løyisingar synt i rammeplan for VA skal her under detaljprosjekterast. Dokumentasjon og prosjektering skal til ei kvar tid følgja gjeldande forskrift.

Innanfor planområdet er det tillate å etablere avkøyrslar og tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggja 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 byggjegranser. 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 overdekkja 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. 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 skal meldast til Bergen Sjøfartsmuseum.

## 2.5 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, jf. gjeldande teknisk forskrift. Dette inkluderer tilkomst og uteareal for tiltaket. Det skal i søknad om byggjeløyve verte dokumentert at prinsippet for universell utforming er ivareteke.

## **2.6 Parkering**

Kvar bustadeining over 90 m<sup>2</sup> skal ha min. to parkeringsplassar. Bustadeining mellom 60 – 90 m<sup>2</sup> skal ha 1,5 parkeringsplassar. Parkering kan løysast som oppstillingsplass eller i carport. Tilrettelegging av ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel, er tillate.

## **2.7 Renovasjon**

Nye bygningar skal inngå i kommunal renovasjonsordning. Renovasjonsløysningar skal tilpassast bustaden med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall, der renovasjonspunkt skal vera skjerma/innbygd. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar på hentedagen skal ikkje vera til hinder for framkome på veg eller frisikt. Avfallshandtering skal følge SIM si forskrift om avfallshandtering for hushaldningsavfall og/eller lokal forskrift. Løysing for renovasjon skal synast i samband med søknad om byggeløyve, jf. § 2.1.

## **2.8 Vegetasjon/ terrenginngrep**

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt, og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Rydding av vegetasjon kan utførast dersom dette er naudsynt for å kunne gjennomføre tiltak innanfor utbyggingsområda. Murar som overstig 3 meters høgde må avtrappast og handsamast på særskilt estetisk vis. Det skal fortrinnsvis nyttast natursteinsmurar, ved bruk av betongmurar skal desse på synlege stadar blendast med naturstein.

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 Tiltak i sjø**

Tiltak i sjø skal handsamast etter plan- og bygningslova. Tiltak som kan påverke sikkerheit, ferdsel 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.

## **2.10 Massehandtering**

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

## **2.11 Estetisk kvalitet på bygg og uteopphaldsareal**

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

Det skal ikkje nyttast skarpe fargar, , eller blanke/reflekerande materiale på tak eller vegg på nye bygningar i planområdet. Takteking skal utførast med materiale som gir ein mørk og matt fargeverknad, som asfaltbelegg/takfolie, betong-takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med matt overflate. Det er opning for å etablera solceller på tak, alternativt etablera grønne tak som tiltak for fordrøying av overvatn.

## **2.12 Energiløysing**

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

## **3. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

### **3.1 Bustader – blokk (BB1)**

- 3.1.1 Innanfor område BB1 kan det førast opp husvære i form av leilegheitsbygg med inntil 6 bueiningar. I tillegg kan det etablerast bodareal og forsamlingslokale i nedste etasje.
- 3.1.2 Maks. tillate bygd areal er BYA% = 90%. Leilegheitsbygget kan førast opp i inntil 4 etasjar med maks. gesimshøgde på 13,5 meter målt frå overkant golv på kaiplan. Mindre tekniske installasjonar som pipe, ventilasjonsanlegg og heisanlegg kan vera maksimalt 1 m høgare. Utover dette skal utforming av bygg fastsetjast nærare i samband med søknad om byggjeløyve.
- 3.1.3 Alle einingane skal ha privat uteareal på min. 10 m<sup>2</sup>, dette skal opparbeidast som balkong.
- 3.1.4 Leilegheitsbygget skal etablerast med flatt tak. Det skal nyttast lys naturfarga trekledning på bygget, mindre parti kan vera kontrast i materialitet og/eller farge.
- 3.1.4 Det skal vera fri høgde på min. 2,5 meter frå kaiareal til underkant av nedre balkong.
- 3.1.5 Det må takast omsyn ved utforming av fasade og vindauge mot naboeigedom i aust for å avgrensa innsyn. Det skal ikkje etablerast balkong langs fasade mot aust.
- 3.1.6 Innvendig golv, nedre etasje skal etablerast på min. kote + 2,3.
- 3.1.7 På kaiplan kan det tilretteleggjast med eit felles forsamlingslokale. Dette kan nyttast som felles møteplass og leigast ut til div. arrangement. Lokalet kan innehalde enkle kjøkkenfasilitetar og toalett. Det skal vera maks 140 m<sup>2</sup>. Lokalet skal ha tilkomst via heis i leilegheitsbygget. Lokalet skal ikkje nyttast til overnatting. Resterande del av kaiplan skal nyttast til bodareal/lager og ev. felles treningsrom.
- 3.1.8 Forsamlingslokalet kan ha vindauge ut mot kai og sjø. Resterande areal kan ikkje ha vindauge mot sjø, berre døreareal for tilkomst til kai.

### **3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1)**

Innanfor SMB1 kan det etablerast 6 faste båtplassar til bruk for einingane i bygget. Det kan etablerast utriggarar med maks lengde 8 meter frå KAI1. På resterande areal kan det sporadisk leggjast båtar langs kai.

### **3.3 Uteoppfallsareal (UTE1)**

- 3.3.1 Innanfor området UTE skal det opparbeidast uteoppfallsareal og møte/leikeplass, som skal vera til felles bruk for bueiningane i planområdet, og elles open for ålmenta. Området skal opparbeidast med tanke på å stimulere til sosial kontakt, livsutfalding og bruk for alle aldersgrupper, også for personar med nedsett funksjonsevne. Det skal vera min. to leikeapparat og sitjegrupper innanfor leikearealet. Det kan leggast til rette med drivhus/gapahuk/grillplass innanfor området.
- 3.3.2 Tilkomst til området skal vera universelt utforma og leggast til rette for deltaking av personar med nedsett funksjonsevne og som nyttar rullestol. Minimum 150 m<sup>2</sup> av arealet skal vera opparbeida, resterande delar av arealet kan nyttast som naturområde. Naturleg vegetasjon og tre skal i størst mogleg grad takast i vare dersom dette ikkje kjem i konflikt eller er til fare for tryggleiken i leikeområdet.
- 3.3.3 Området skal skjermast mot parkeringsareal med gjerde/hekk. Høge murar skal sikrast med gjerde.

## **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. Utforming av vegane skal følgje SVV handbok N100.

### **4.1 Køyreveg (KV1-3)**

- 4.1.1 o\_KV1 er eksisterande offentleg veg i området. Vegen er opparbeida med fast dekke i ei breidde på 6,5 m pluss skulder, i tråd med plankartet.
- 4.1.2 KV2 er eksisterande privat tilkomstveg i området. KV2 er opparbeida med 4 meter breidde. Vegen er open for ålmenta. Det kan tillast lyssetting langs vegen.
- 4.1.3 KV3 er avkøyring til området, og gir tilkomst til parkeringsarealet innanfor planområdet.

### **4.2 Gang-/sykkelveg (GS1)**

Innanfor arealet er det opparbeida gang- og sykkelveg langs fylkesveg 541.

### **4.3 Gangareal (GG1)**

- 4.3.1 Innanfor arealet skal det opparbeidast gangareal som leier til kryssingspunkt over fylkesveg 541. Gangarealet skal vera skilt frå parkeringsarealet med oppmerking eller kantsteinsmarkering. Eksisterande rekkverk mellom fv. 541 og gangarealet skal vidareførast.

### **4.4 Anna veggrunn (AVG1-7)**

- 4.4.1 Innanfor føremålet er det høve til å setja opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, skilt, lyssetting og grøfter.
- 4.4.2 Arealet kan nyttast til snølagring, avkøyrslar, oppstillingsplass for bossdunkar på tømmedag, skråningar, skjeringar og grøfter for overvasshandtering.
- 4.4.3 Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte, for å handtere avrenning i frå veg og overvatn.

### **4.5 Kai (KA1)**

- 4.5.1 Området kan nyttast til oppføring av kai, og feste for utriggarar. Kai skal etablerast som tre/betongplate på pelar.
- 4.5.2 Kaiområdet skal vera felles for bebuarane i leilegheitsbygget, og ope for ålmenta. Det kan plasserast ut bord og benkar i området. Det er ikkje tillate med privatiserande stengslar og gjerde innanfor området.
- 4.5.3 Det skal etablerast redningsstige.

### **4.6 Parkering (PP1)**

- 4.6.1 Området gir tilkomst til BB1 og UTE1. Innanfor #2\_1 kan det etablerast bod for oppbevaring av bossdunkar m.m. Området skal tilpassast tilkomstvegen, og etablerast på kote + 11-12.
- 4.6.2 Innanfor området skal det opparbeidast parkeringsareal for bil og sykkel for einingane. Minimum ein av plassane skal vera tilrettelagt for menneske med nedsett funksjonsevne.
- 4.6.3 Delar av parkeringsplassane, inntil 6 stk., kan overbyggjast med tak. Maks gesimshøgde skal vera 3,2 m frå planert terreng.

## **5. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **5.1 Blågrønstruktur (BG1-2)**

- 5.1.1 Skråningar og fyllingar skal tilplantast og nyttast som naturlege infiltrasjonsområde for handtering av overflatevatn.
- 5.1.2 Innanfor BG1 skal det etablerast tilkomst ned til kainivå. Denne kan etablerast som delvis sti i terreng, og delvis trapp, grunna det bratte terrenget.

### **5.2 Naturområde (GN1)**

- 5.2.1 Innanfor området skal naturleg terreng og vegetasjon takast i vare. Området kan skjøttast.

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

- 6.1 Sjøområdet BSV1 er eit fleirbruksområde for natur og friluftsliv, med høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillate.

## **7. Omsynssoner**

### **7.1 Frisikt (H140)**

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgde 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. Føresegnsområde (#2)**

- 8.1 Innanfor føresegnsområde #2\_1 kan det førast opp eit mindre bygg/takoverbygg for oppbevaring av bossdunkar. Bygget kan vera maks 4,5 x 2,5 meter, med maks byggehøgde 3 m.

## **9. Rekkefølgekrav**

- 9.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA, Bømlo Vatn og Avløpsselskap, før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Før bruksløyve/ferdigattest for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.
- 9.2 Før kommunen kan gje bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgande vera ferdig utbygd, med ferdigattest: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 9.1, tilstrekkeleg sløkkjevatn, avkøyrsløse, frisisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- 9.3 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar skal uteopphaldsareal med leikeutstyr og skjerming mot parkeringsareal samt tilkomst til kainivå innanfor BG1 vera ferdigstilt. Vidare skal tilkomst, frisisiktsoner og ev. renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent teknisk plan.
- 9.4 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor området skal gangareal, GG, og kryssingspunkt over fv. 541 vera opparbeidd og ferdigstilt med ferdigattest. Ved opning i rekkverket skal det setjast inn støtabsorberande puter. Løysinga skal godkjennast av vegeigar, Vestland fylkeskommune.