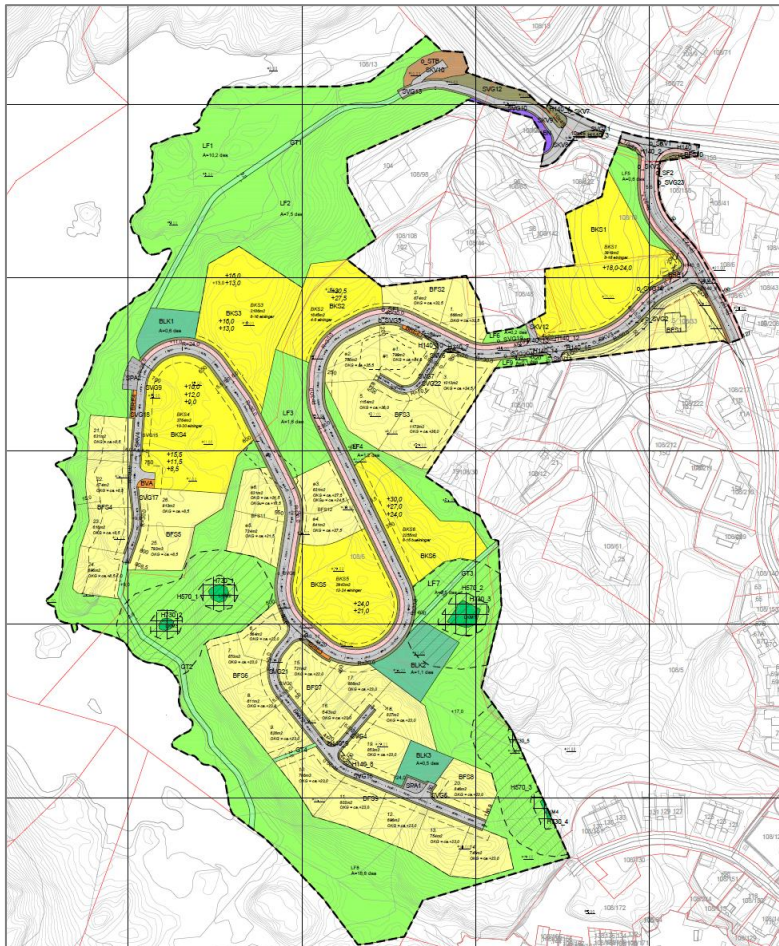


DETALJREGULERINGSPLAN

Bustadområde Stavlandskleivane
108/6 m.fl.
PlanID: 201803

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER
Mai 2023

Endring etter forenkla prosess: 02.02.2025

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerede området er ~~synt med grenseliner på plan datert 21.03.2023 i reguleringsplanen (plankart M=1:1000, A1) vist med plangrense.~~

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg

Bustader – frittliggjande, BFS1-BFS12
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-SVG2~~34~~
Tekniske bygningar, STB
Parkeringsplassar, f_SPA1-f_SPA2

3. Grønstruktur

Turveg/gangareal, GT1- GT~~45~~

4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift

Friluftsføremål, LF1-LF~~98~~
Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM1-4

5. PBL §12-6. Omsynssoner

Frisikt, H140_1 – H140_~~11~~15
Bevaring av kulturmiljø, H570_1- H570_3
Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1- H730_5

6. Føresegnområder (pbl. § 12-7)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak, #1-2

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Før iverksetting av tiltak i medhald av reguleringsplanen skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminnelokalitetane i planområdet, id. 262771 og 262773 som er vist som område for føresegn #1 og #2 i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med kulturminneforvaltinga i Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast

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 Bømlø kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området.

Det må liggja føre samla plan for teknisk anlegg 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 **tilhøyrande** avkøyrslar, tilkomstvegar, fortau, parkeringsplassar, leikeplassar, siktsoner og veglys **før desse utbygningstrinna** vera etablert i tråd med godkjent plan.

Før det kan gjevast bruksløyve 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 tørmurskonstruksjonar 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, 'Tørmuring 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.»

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

Det kan vere uregistrerte forminne i planområdet. Dersom automatisk freda kulturminne (til dømes gjenstandsfunn, bitar av flint/grønstein/rhyolitt, flekkar med trekol, bergkunst/skålgroper eller konstruksjonar) blir avdekt under gjennomføring

av tiltaket, må dette straks meldast til regional kulturminnemynde, Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn (Jf. kulturminnelova § 8, andre ledd).

§ 2.6 Tekniske anlegg

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

§ 2.7 Byggegrense

Byggegrense er vist på plankartet.

For bustadtomtene 7-14 ligg byggegrensa i formålsgrensa mot vatn og sjø.

For det konsentrerte bustadområdet BKS3 ligg byggegrensa i formålsgrensa mot vatn. **Frådeling kan skje i føremålsgrensa for bustader, uavhengig av regulert byggegrense.**

Der byggegrensa ikkje er vist mot nabotomt eller formålsgrense, går byggegrensa til grensa og vidare må ein forholde seg til TEK17.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Felles føresegner for byggeområda

§ 3.1.1. Parkering

Tabellen nedanfor viser parkeringskrava som gjeld innanfor planområdet:

Føremål	Eining	Krav til bil-parkering	Krav til sykkel-parkering
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 < 90 m ²	1,0 1,5 pl.	2 pl.
	Pr. bueining < 60 m ²	0,5 pl.	1 pl.

5% av parkeringsplassane i konsentrerte område skal vere dimensjonert for rørslehemma. Desse plassane skal vere 6x4,5 meter.

§ 3.1.2. Parkeringsplassar, carportar og garasjar til bustader skal ha tilstrekkeleg manøvreringsareal som ikkje kan kome i konflikt med offentleg veareal.

§ 3.2 Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS12

§ 3.2.1. Innanfor områda BFS1-BFS12 kan det førast opp bustader i form av frittliggjande bustader. Bustader kan ha husvære for utleige.

§ 3.2.2 For tomtane 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.

§ 3.2.3 Omtrentlege planeringshøgder 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. Høgden skal i hovudsak vere som vist på plankartet, men kan avvike med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgden i plankartet utover dette, kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga.

Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrslø og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.

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

Frittliggjande garasje/carport inkl. ev. bod kan byggjast med inntil 50 m² BYA ved bygging av einebustad. Ved bygging av 2-mannsbustad kan frittliggjande garasje/carport inkl. ev. bod vere inntil 70 m² BYA (2 x 35 m²).

Maks mønehøgd er 6,0 m. Garasje/carport kan plasserast 1m frå nabogrense og 0,5 m 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.

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

§ 3.3 Bustader - konsentrert – småhus, BKS1-BKS6

§ 3.3.1 Det er sett av 6 område for konsentrerte bustader i planen, BKS1-BKS6. Områda BKS1-BKS6 kan byggjast ut med ein kombinasjon av konsentrerte einebustader (frittliggjande eller i rekkje) og fleirmannsbustader. Det kan etablerast ca. 70 einingar til saman.

BKS1: ca. 8-16 einingar

BKS2: ca. 4-8 einingar

BKS3: ca. 8-16 einingar

BKS4: ca. 10-20 einingar

BKS5: ca. 12-24 einingar
BKS6: ca. 8-16 einingar

§ 3.3.2 For BKS1-BKS6 gjeld:

Maks tillate bygd areal, BYA = 45%.

Maks mønehøgde = 12 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.3.3 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, **leikeareal** 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 byggesøknad.

§ 3.3.4 Omtrentlege planeringshøgder for dei ulike tomtene innanfor BKS1-BKS6 er angitt i plankartet og er ei førebels høgde. 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 avvike med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdene i plankartet utover dette, kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggast i denne vurderinga.

Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløse og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggjemeldinga.

§ 3.3.5 Minimum uteopphaldsareal skal vere MUA = 25m² pr. bueining innanfor BKS1-BKS6.

§ 3.3.6 Bustader skal plasserast innanfor viste byggjegransar. 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 køyre rett ut i veg, men då i samsvar med Tek17 sine brannkrav.

§ 3.3.7 Bygningar som høyrer saman skal ha harmoniserande fargesetting og takform. Takform vert fastsett i samband med byggjemeldinga.

§ 3.3.8 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsle.

§ 3.4 Næringsbygningar, BN

§ 3.4.1 Sideareal til eit eksisterande næringsområde som kan nyttast til lagring og evt. trafikkareal tilknytt det eksisterande næringsområdet.

§ 3.5 Vass- og avlaupsanlegg, BVA

§ 3.5.1 Område sett av til pumpestasjon for planområdet. I området kan det settast opp kommunal eller privat pumpestasjon med overbygg.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-f_BRE4

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

§ 3.7 Leikeplass, BLK1 - BLK3

§ 3.7.1 Områda BLK1 - BLK3 skal nyttast til leikeplass og vere **til felles bruk** for bustadane innanfor planområdet, **og skal opparbeidast for å stimulere til sosial kontakt og bruk for alle aldersgrupper. Minimum 150 m² av arealet i kvart delområde BLK 1-3 skal vere opparbeidd og universelt utforma, jf. TEK17 og forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr. Resterande delar av områda kan nyttast som naturleikeplass. Det kan opparbeidast stiar, bålplass, sitjegrupper, grillhytte, gapahuk og element som inviterer til frileik, t.d. slenge og klatretau. Alle områda skal ha sitjegruppe. Det skal vere minimum to leikeapparat innanfor kvart delområde (BLK1-3).**

§ 3.7.2 ~~Kvar leikeplass skal ha min. 150m² som er universelt utforma og universelt tilgjengeleg. Denne delen av leikeområdet 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. Det skal sikrast tilkomst til turveg/sti GT1 gjennom BLK1. Det skal sikrast tilkomst til eksisterande sti innanfor LF8 nord for BLK3 gjennom BLK3.~~

§ 3.7.3 ~~Opparbeidd del av områda leikeplassane~~ skal sikrast mot veg med gjerde. Dette skal haldast fritt for vegetasjon.

~~§ 3.7.4 Leikeplassane vil bli utbygd og utstyrt i takt med utbygginga av feltet iht trinna synt i § 2.1.~~

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

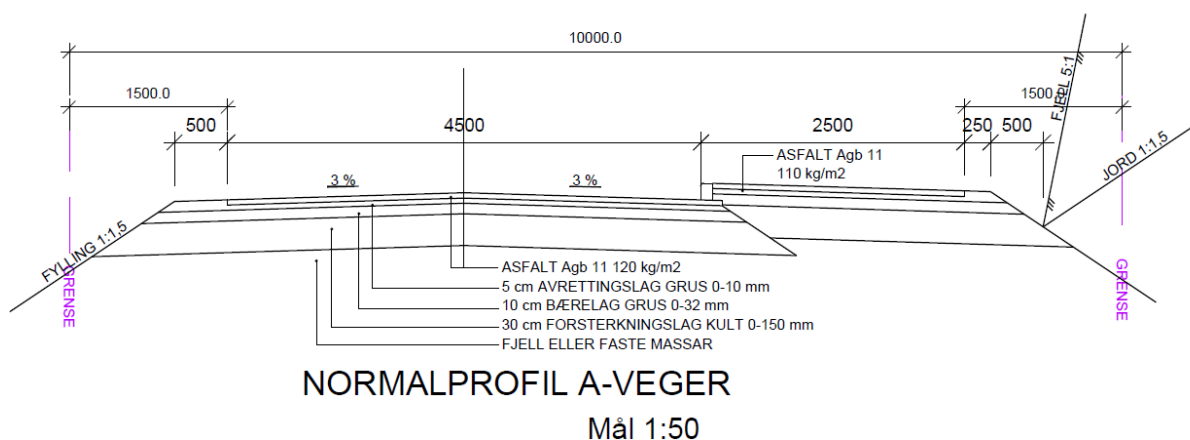
§ 4.1 Køyreveg, o_SKV1- o_SKV3, o_SKV7, SKV4-SKV6, SKV8-SKV12

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

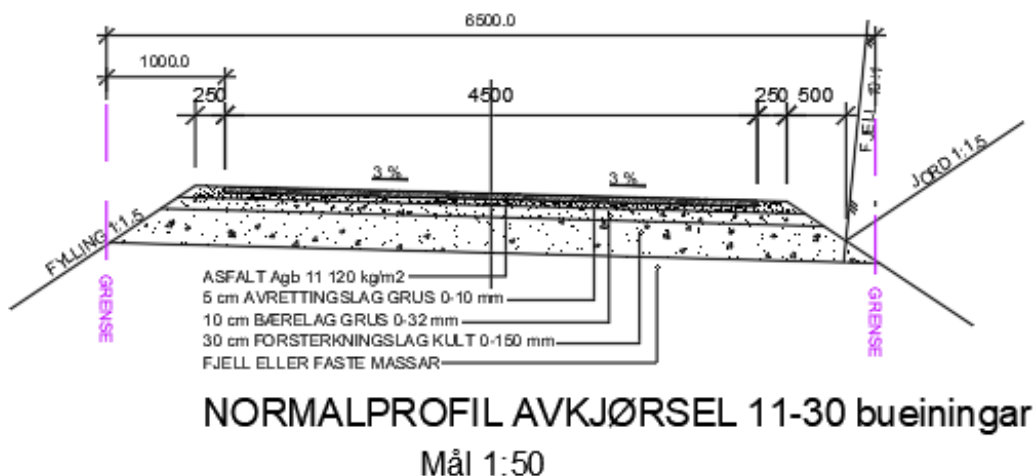
§ 4.1.2 o_SKV1 og o_SKV7 er offentlege vegar og del av Stavelandsvegen. Veggen er bygd og evt. inngrep her må avklarast med kommunen.

§ 4.1.3 o_SKV2 er offentlig veg som skal opparbeidast med 5,5m asfaltert breidde. Veggen 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.

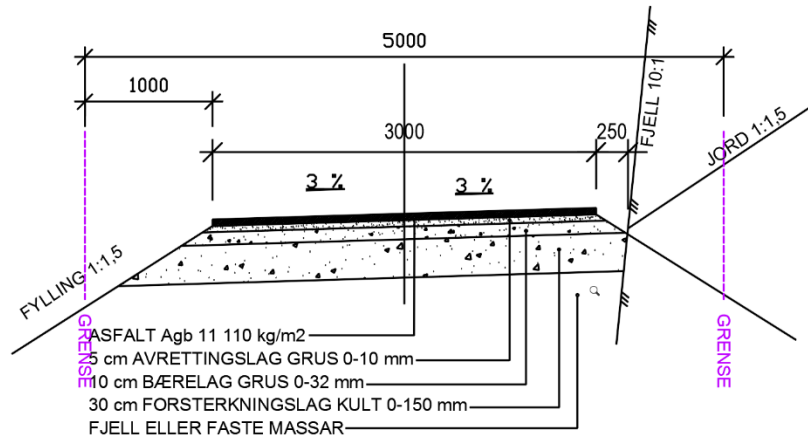
§ 4.1.4 o_SKV3 skal vere offentlig veg og hovudtilkomst til feltet. Den skal opparbeidast med 4,5m asfaltert køyrebane og ha normalprofil etter breiddene synt i illustrasjonen under. Maksimal tillaten stigning på o_SKV 3 er 8%.



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



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



NORMALPROFIL AVKØYRSEL 2-5 bueiningar

Mål 1:50

§ 4.1.7 SKV8-SKV10 er eksisterande tilkomstvegar som blir liggjande 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 varierende breidde.

§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal, SVG1 - SVG2⁴⁵

§ 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 kryssar dette formålet.

§ 4.6 Tekniske bygningar/ konstruksjonar, STB

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

§ 4.7 Parkeringsplassar, SPA1 – SPA2

§ 4.7.1 SPA1-SPA2 skal nyttast til parkering.

Tabellen nedanfor viser parkeringskrava som gjeld innanfor planområdet:

Føremål	Eining	Krav til bil-parkering	Krav til sykkel-parkering
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 6x4,5 meter.~~

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

SPA1:

Ca 4 stk. parkeringsplassar.

SPA1 skal vere felles privat parkeringsplass for eigarane av bustadane innanfor planområdet.

SPA2:

Ca. 7 stk. parkeringsplassar.

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

~~Parkeringsplassar som ikkje er knytt opp mot bustader kan~~ **Parkeringsplassane skal** nyttast som gjesteparkeringsplassar for feltet.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg/gangareal, GT1-GT5

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

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

§ 5.1.3 GT4 ~~eg GT5~~-vil opparbeidast som stiar og vidareføre eksisterande stiar som går gjennom området i dag. Mindre terrenginngrep 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 Friluftsmål, LF1-LF98

§ 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 terrenginngrep for å leggje til rette for tilkomst og trapper i samband med tilkomst til turveggar og badeplass. Trappene skal vere reversible tiltak.

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

§ 6.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM1-4

§ 6.2.1 I desse områda ligg det forhistoriske kulturminne (askeladden id. 262772, 262774, 267332, 96524-1 og 96522-1). Desse kulturminna er automatisk freda.

§ 7.0 OMSYNSSONAR

§ 7.1 Frisikt, H140_1 - H140_11

§ 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. Enkeltstående tre, stolpar og liknande kan stå i sikktrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstillt.

§ 7.2 Bevaring av kulturmiljø, H570_1 -H570_3

§ 7.2.1 I desse områda ligg det forhistoriske kulturminne (askeladden id. 262772, 262774, 267332, 96524-1 og 96522-1). Desse er automatisk freda. Omsynssone H 570 skal hindre varige eller mellombelse tiltak som er egna 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_5

§ 7.3.1 I desse areala ligg det forhistoriske kulturminne (askeladden id. 262772, 262774 ,267332, 96524-1 og 96522-1). 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.

§ 8 FØRESEGNOMRÅDE

§ 8.1 Innanfor føresegnområde #1-2 ligg det automatisk freda kulturminne. Areala er bandlagde etter kulturminnelova fram til Vestland fylkeskommune har gjeve dispensasjon i frå den automatiske fredinga, jf. § 2.1.

Dato: 15.05.2023



Endring etter forenkla prosess jf. pbl. 12-14: 02.02.2026, ABO Plan & Arkitektur Stord AS