

## **MINDRE REGULERINGSENDRING FOR HYTTEFELT TRØYTAROLEN gnr./bnr. 122/42 og 45, BØMLO KOMMUNE**

### **Reguleringsføresegner**

PlanID: 4613\_R-149

#### **1. Siktemålet med planen**

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

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

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

- FBF Fritidsbustader – frittliggjande (1121)
- AV Avløpsanlegg (1542)
- RA Renovasjonsanlegg (1550)
- SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

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

- KV Køyreveg (2011)
- GS Gang- og sykkelveg (2015)
- KAI Kai (2041)
- P Parkeringsplassar (2080)

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

- GN Naturområde (3020)

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

- FLV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

###### **Omsynssoner (pbl. § 12-6, 1. ledd)**

- Frisiktsone (H140)

## **2. Felles føresegner for heile planområdet**

### **2.1 Byggjegrænse**

Byggjegrænser er synt i plankartet. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrænser, medan terrenghandsaming, mindre støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, leidningar og andre anlegg i bakken for m.a. VA-anlegg, terrassar på bakken, m.m. kan plasserast utanfor byggjegrænsene så langt som siktsonen er ivareteke. Frådeling kan skjje i føremålsgrænse.

Ved opparbeida avkøyrslar skal det vera fri sikt lik 3 x 20 m i begge retningar.

### **2.2 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, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, skiltplan, overvasshandtering, vatn- og avløp og tekniske bygg. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet. Opne løysingar og overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. 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 leggst 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 overdekkja av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

### **2.3 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.

### **2.4 Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggst til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak, jf. gjeldande teknisk forskrift.

### **2.5 Parkering**

Nye fritidsbustadar skal ha to parkeringsplassar pr. eining innanfor planområdet. Tilrettelegging av ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel, er tillate.

### **2.6 Vegetasjon/terrengingrep**

Alle terrengingrep skal skjje 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.

## **2.7 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 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og utgreiing.

### **3.2 Fritidsbustadar – frittliggjande – småhus (FBF1-4)**

3.2.1 Innanfor området kan det førast opp fritidsbustadar etter retningslinjer og føresegner i kommuneplanen. Det kan førast opp maks ei eining pr. tomt innan planområdet.

3.2.2 Hytter skal vera frittliggjande bygningar, tilpassa terrenget. Maks bruksareal pr. eining er BRA = 110 m<sup>2</sup>.

3.2.3 Det kan nyttast saltak eller pulttak/flatt tak. Maks mønehøgde er 6,5 m, maks gesims er 5 m, målt frå gjennomsnittleg terreng.

3.2.4 Fritidsbustadane skal vera jordfarga/naturfarga.

3.2.5 Uthus kan byggjast med inntil 15 m<sup>2</sup> bruttoareal, og maks 3 m mønehøgde.

### **3.3 Avløpsanlegg (AV)**

3.3.1 Området kan nyttast til etablering av slamavskiljar/reinseanlegg. Anlegget skal byggast ned i terrenget.

3.3.2 Arealet rundt anlegget skal opparbeidast på ein tiltalende måte.

### **3.4 Renovasjonsanlegg (RA)**

3.4.1 Området skal nyttast til miljøstasjon, dvs. oppstillingsplass for bossdunkar. Detaljutforming av området skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).

### **3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)**

3.5.1 SMB1 er felles småbåtanlegg for eigedomane innanfor planområdet. Det kan etablerast inntil 5 båtplassar innanfor området.

## **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 Køyreveg (KV)**

4.1.1 KV1 er tilkomstveg til området, felles for eigedomane innanfor planområdet, samt tilgrensande eigedomar som naturleg grensar til vegen. Vegen er regulert slik den er opparbeida.

### **4.2 Gang- og sykkelveg (GS)**

4.2.1 GS1 kan nyttast som køyrbar tilkomst til fritidsbustadane innanfor FBF2. Gangvegen skal opparbeidast med grusa/fast dekke på 2,5 m.

### **4.4 Kai (KAI1)**

4.4.1 Innanfor KAI1 er det ein eksisterande steinkai. Denne kan utbetrast til å dekke behovet for båtplassar for planområdet, dvs. 5 båtplassar. Steinkaien kan vera maks 12 x 3 meter. Der det vert ny fylling i sjø skal denne ordnast på ein tiltalende måte. Det skal dokumenterast sikker byggegrunn i samband med byggesaka.

- 4.4.2 KAI1 skal vere open 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 (P1-2)**

- 4.5.1 P1 er felles parkering for fritidsbustadane i område FBF2 og 3.
- 4.5.2 P2 er parkering for FBF4.

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

#### **5.1 Naturområde (GN1-4)**

- 5.1.1 Områda skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogleg grad ivaretakast.
- 5.1.2 Det kan opparbeidast gangstiar, raste plassar, sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter varsling til kommunen.
- 5.1.3 Langsmed stranda går det ein sti. Det er lødd opp steinar for å kunna gå tørrskodd forbi området. Denne stien skal holdast i stand slik at allmenn ferdsel og tilkomst til steinbrygga er god.
- 5.1.4 Det er tillate å leggja til rette for leidningar for vatn- og avlaupssystem, samt etablering av vegfyllingar, grøfter og teknisk anlegg (inkl. pumpestasjon) innafor områda.

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

#### **6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)**

- 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. Området skal vera fritt tilgjengeleg for ålmenta.

### **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. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

### **8. Rekkefølgekrav**

- 8.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal vera godkjent av Bømlø kommune og Bømlø 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 følgjande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 8.1, avkøyrsløse, frisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- 8.3 Før utbygging må det etablerast tilfredsstillande siktkliner i krysset ut i fv. 541.