

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljregulering for gnr./bnr. 25/15 m.fl., Spissøy Øvre

Plan ID: 201409

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:1000) vist med plangrenser.

1.2 I samsvar med plan- og bygningslova er arealet innanfor plangrensa regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg, jf. pbl. § 12-5 nr. 1:

- BA Bygningar og anlegg (1001)
- BFR Fritidsbusetnad (1120)
- BFF Fritidsbusetnad – frittliggjande (1121)
- BSB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- BUN Uthus/naust/badehus (1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5 nr. 2:

- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
- SV Veg (2010)
- SVG Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- SK Kai (2041)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur, jf. pbl. § 12-5 nr. 3:

- GBG Blågrønstruktur (3002)
- GTD Turdrag (3030)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. pbl. § 12-5 nr. 5:

- L LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksend basert på ressursgrunnlaget på garden (5100)
- LF Friluftsmål (5130)
- LS LNFR areal for spreidde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk (5200)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. pbl. § 12-5 nr. 6:

- V Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
- VKL Kaste- og låssettingsplassar (6320)
- VB Badeområde (6770)

Omsynssoner, jf. pbl. § 12-6:

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Føresegnsområde, jf. pbl. § 12-7:

- Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (#2_1)

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til plan og bygningslova og gjeldande vedtekter for Bømlo kommune. Eksisterande bygningar (uthus, boder og andre mindre bygningar) innanfor planområdet synte i grunnkartet dagsett 07.05.2021 kan vidareførast og kan byggjast opp att ved brann/naturskade/naudsynt riving.

2.2 VA-anlegg

Det kan etablerast OVA-anlegg med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor planområdet, med unnatak av areal omfatta av omsynssone for bevaring kulturmiljø (H570) og bandlegging etter lov om kulturminne (H730). Nye anlegg er synte i VA-rammeplanen og beskrivne i planomtalen. Som hovudregel skal nye tomter for naust og fritidsbusetnad knyte seg til allereie eksisterande septiktankar og utsleppsleidningar.

2.3 Krav til søknad

Ved søknad om løyve til tiltak skal det i målsett situasjonsplan med høveleg målestokk (min. 1:500), på ein eintydig måte, visa tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket sin art, plassering, utforming og tilpassing til eksisterande bygningar og landskap
- b) Opplysning om byggehøgder og m² BRA
- c) Tilkomst og parkering
- d) Anlegg for renovasjon og energiløysing
- e) Dokumentasjon på korleis krav til universell utforming er handtert
- f) Ev. teknisk plan inkl. VA-plan
- g) Ev. risikovurdering i samband med søknad om større anleggsarbeid for å unngå ev. fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett og sikringstiltak for gåande-/køyrande gjennom anleggsområdet
- h) Nye utfyllingar i sjø må undersøkast av fagkyndig i høve til tilstrekkeleg stabilitet og for konstruksjonssikkerheit

2.4 Teknisk plan

Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Planen skal byggje på overordna VA-plan og syne tilstrekkeleg løysing for sløkkevatn i samsvar med VA-norm for BVA og gjeldande byggteknisk forskrift.

Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, vatn- og avløp (medrekna utsleppsløyve for separat avløpsanlegg), samt ev. løysing for bekk. Røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Ved utbygging av BFF13, 18-22 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110) er det særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering, jf. § 9.1.

Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som transformatorioskar, kabelskap og andre tekniske bygg. Desse kan plasserast innanfor planområdet i samsvar med teknisk plan. Anlegga skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

2.5 Universell utforming

Krav til universell utforming i gjeldande byggteknisk forskrift må leggjast til grunn for utforming av bygningar, parkering, uteareal, gang- og tilkomstsoner innanfor planområdet, jf. gjeldande byggteknisk forskrift.

2.6 Terreng og vegetasjon

Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon, òg ved plassering og utforming. Ved terrenginngrep skal det så langt råd er takast omsyn til kringliggande terreng. Ubygde areal skal gjevast ei tiltalende utforming. Sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast

mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk og skal ferdigstillast fullstendig. Toppen av høge skjerningar skal avrundast, og fyllingar skal tilsåast/revegeterast. Det skal ikkje nyttast giftige planter eller framande artar i medhald av gjeldande Norsk svarteliste (Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste).

Under opparbeiding av nye areal skal ein søkje å unngå inngrep i/skade på eventuelle kultur- landskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, ruinar/tufter m.m.

2.7 **Murar**

Natursteinmurar og andre tørrmurskonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker:

- Statens vegvesen, Handbok V220 Geoteknikk i vegbygging, Vegdirektoratet 2014
- Statens vegvesen, Handbok V270 Tørrmuring og maskin, Vegdirektoratet 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) NSEN 1997- 1:2004+NA:2008, Nov. 2004.

2.8 **Tiltak i sjø**

Tiltak i sjø som fell 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, jf. hamne- og farvasslova § 14.

2.9 **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 andre ledd.

Dersom det under arbeid i sjøområda vert funne skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne må tiltakshavar melde frå til Museum Vest. Dersom kulturminne på sjøbotn kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må ikkje takast opp att før museet har undersøkt og ev. frigjeve området. Ev. brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i kulturminnelova.

2.10 **Strandsona**

Det kan ikkje førast opp permanente eller midlertidige stengsler som vanskeleggjer utøving av allemannsrett eller ferdsle. Dersom det grunna dyrehald må førast opp gjerder, skal desse legges til rette for ferdsle med gjerdeklyv/port/grind.

2.11 **Byggegrense**

Byggegrenser er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg, er den samanfallande med føremålsgrensa. For arbeid og tiltak må ein følge byggjegrensa i plankartet. Frådeling kan skje i føremålsgrensa for fritidsbustad og naust.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 **Bygningar og anlegg (BA1-3)**

Føremålet omfattar småbygg for pumpestasjon etc. som finst innanfor planområdet.

3.2 Fritidsbusetnad (BFR1-2)

Innanfor føremålet kan det først opp fritidsbusetnad og i tillegg kai som fundament for fritidsbygningen. Planen opnar for totalt åtte einingar innanfor føremålet BFR, der sju av desse i frå før er godkjente. Bygningane kan enten først opp frittliggjande eller i rekkje. Byggegrensene i plankartet syner kvar det kan byggast i rekkjer og frittliggjande.

- 3.2.1 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja) der det ikkje er til hinder for parkering. På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 meter ut i frå veggiv.
- 3.2.2 Takvindauge kan godkjennast. Takvinkel skal vera om lag 35-45 grader.
- 3.2.3 Bygningane skal plasserast på minimum kote + 2,5, maks mønehøgd 6,5 m. Samla bruksareal skal ikkje overstige 110 m² BRA per eining.
- 3.2.4 Fritidsbustadane skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar.
- 3.2.5 Nye bygningar i strandsona skal ha eit maritimt uttrykk, i tråd med eksisterande byggeskikk i området.

3.3 Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1-39)

Planen opnar for totalt 47 einingar innanfor føremålet BFF. Det kan byggjast to einingar i BFF15.

- 3.3.1 Samla bruksareal for ei eining skal ikkje overstige 110 m² BRA og mønehøgd skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.3.2 Takvindauge kan godkjennast. Takvinkel skal vera om lag 30-45 grader.
- 3.3.3 Uthus kan byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maksimum 3 meter mønehøgd.
- 3.3.4 Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar.
- 3.3.5 Maks mønehøgd på fritidsbusetnad i området BFF31 er sett til kote + 27.
- 3.3.6 Ved nye tiltak innanfor BFF28 skal det takast omsyn til førekomst av karplantene Ask og trollnype, og nye tiltak kan ikkje råke desse artane negativt.

3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)

- 3.4.1 Innanfor føremålet kan det plasserast flytebyggjer og landgang. Det skal etablerast redningsstigar innanfor BSB1-3. Nye tiltak bør vera felles for fleire. Flytebrygger skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller eksisterande båtfesterettar. Flytebrygger kan maks vere 15 m² og ha maks 2,5 meter breidde, med unnatak av felles flytebrygge ut i frå SK12. Denne kan vera 30 m², og skal vera felles for gbnr. 25/36, 25/37, 25/79 og 25/111. Følgjeleg kan det ikkje etablerast flytebrygge framfor SK13.
- 3.4.2 Det må takast omsyn til privatrettsleg båtfesterett (gbnr. 25/32) ved etablering av tiltak i BUN2, SK5 og BSB2.

3.5 Naust, badehus (BUN1-11)

Planen opnar for totalt 24 naust innanfor føremålet. Det må dokumenterast rett til 1 bilparkeringsplass før frådelling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.

Arealføremål	Tal eksisterande naust	Tal nye naust	
BUN1	0	2	
BUN2	0	3	
BUN3	0	1	
BUN4	1	5	

BUN5	3	0	TOTALT
BUN6	2	1	
BUN7	2 (+ nausttuft)	1 på eks. nausttuft	
BUN8	0	1	
BUN9	1	0	
BUN11	0 (1 tidl. godkjent)	1	
SUM	9	15	24

Av dei tre nye einingane i BUN2, skal to vera på bnr. 113.

- 3.5.1 Innanfor føremålet kan det byggjast naust. Overgang mellom naust og ev. landfast flytebyggje m/landgang, utliggar og kai må tilpassast. Naust kan ha inntil 40 m² BRA og maks mønehøgd 5 meter i frå ferdig golv. Naust skal plasserast med overkant golv i 1 etg. på minimum kote +1,8 m.o.h.
- 3.5.2 Flytebyggje kjem i tillegg til dette og kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 meter og skal ikkje hindre fri ferdsel.
- 3.5.3 Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 32-45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust.
- 3.5.4 Vindauge skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet.
- 3.5.5 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naust-område. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade.
- 3.5.6 Innanfor BUN10 kan det etablerast eit badehus, med maks. BRA 20 m² og maks BYA 23 m². Høgd til gesims skal maks. vera 2,4 meter. Det kan vera fri takform, og det er tillate med større vindaugsflater. Badehuset skal vera til felles bruk for følgande eigedomar innanfor BFR2: gbnr. 25/75, 76, 77, 78 og 102.
- 3.5.7 Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang til strandsona, jf. § 2.10, og det skal leggjast til rette for allmenn ferdsle ved nye naust.
- 3.5.8 Det må takast omsyn til privatrettsleg båtfesterett (gbnr. 25/32) ved etablering av tiltak i BUN2, SK5 og BSB2.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_S1)

Område avsett til samferdselsanlegg er snuplass for buss. Det kan ikkje setjast i verk tiltak som hindrar slik bruk av arealet.

4.2 Veg (o_SV1-2, SV1-21)

Vegnettet er fastsett i planen og skal opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet. o_SV1-2 har offentlig eigarstatus, medan SV1-21 har privat eigarstatus.

- 4.3 Inn- og avkøyrslar vist i plankartet er ikkje juridisk bindande, og plassering kan endrast for å betre tilpassast situasjon for eigedomane. Eksakt plassering bli godkjend av kommunen ved handsaming av byggesaka.

4.4 Anna veggrunn – grøntareal (SVG1-35)

- 4.4.1 Anna veggrunn omfattar areal utanfor køyrebana som kan nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar, skjeringar og grøfter.

4.4.3 Terrenginngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Området skal ha ei tiltalande utforming, og kan tilplantast eller dekkast med grus eller torv. Vegetasjonen skal tilpassast karakteren til dei tilgrensande areala. Det skal leggjast vekt på estetikk og kvalitet ved val av plantesortar og ved planlegging og opparbeiding av areala. Ved tilplanting av vegskrånningar i naturområde skal nyttast stadeigne planteartar. Det skal ikkje nyttast giftige plantar, og heller ikkje framande artar som finst på den norske svartelista.

4.5 Kai (SK1-22)

4.5.1 Innanfor føremålet kan kaiar etablerast og haldast ved like. Ev. fyllingsfot skal ikkje hindre tilflott til kringliggande kaiar. Tiltak i sjø som kjem inn under hamne- og farvasslova skal i tillegg til ev. godkjenning etter plan- og bygningslova godkjennast av hamnemynde, jf. § 2.8. Kai/ bryggjeplanlegg skal ikkje komme i konflikt med bading og anna ikkje-motorisert bruk av farvatnet.

4.5.2 SK14 kan etablerast som kai, brygge eller flytebrygge. SK14 skal byggjast på ein så skånsam måte som mogleg, t.d. på pelar, blokker, eller etter gamal byggjeskikk som mur.

4.5.3 Nokre av kaiane innanfor planområdet skal vera felles for fleire, etter privatrettslege avtalar. Kostnader knytt til opparbeiding og vedlikehald skal følgeleg delast på brukarane. Dette gjeld m.a. SK14 (felles for BUN7), SK20 (felles for BUN11 og BFR2) og SK21 (felles for gbnr. 25/3, 5).

4.5.4 Det må takast omsyn til privatrettsleg båtfesterett (gbnr. 25/32) ved etablering av tiltak i BUN2, SK5 og BSB2.

4.6 Parkeringsplassar (SPP1-17)

4.6.1 Terrenginngrep i samband med bygging av parkeringsplassar skal skje mest mogeleg skånsamt. Støttemurar skal byggjast med naturstein og fyllingar/skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng.

4.6.2 Rett til parkering på private parkeringsareal skjer etter privatrettslege avtalar:

Parkeringsplass	Tal på parkeringsplassar	Forslag til område som kan nytte parkeringsplassen
SPP1	6	BFF1, VB1-2, BSB1-2, BUN1-3
SPP2	3	BUN1-3
SPP4	4	BFF1-9
SPP5	3	BUN4-5, etter avtale med eigar av gbnr. 25/14
SPP6	3	BUN6
SPP7	9	BFF10 (3 plassar), BFR1 (2 plassar) og BUN4, etter avtale med eigar av gbnr. 25/14
SPP8	5	BFR2
SPP9	5	BFF37-39
SPP10	11	VB3-6, SK7-9, BUN4-11, BFR1-2, etter avtale med eigar av gbnr. 25/15
SPP11	8	VB3-6, SK7-9, BUN4-11, BFR1-2, etter avtale med eigar av gbnr. 25/15
SPP12	5	BFF33, BFF35-36
SPP13	7	BFF21-27, BFF33
SPP14	5	BFF19-20
SPP15	4	BFF11, BFF13-14, BFF16
SPP16	3	BFF37-39
SPP17	3	BFR1-2

- 4.6.3 Det kan etablerast OVA-anlegg, som t.d. slamavskiljar i SPP14, med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar i grunnen innanfor areal avsett til SPP14, jf. § 2.2.

§ 5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur (GBG1-15)

Område for grønstruktur skal vere tilgjengeleg for ålmenta og sikre tilgjenge til strandsona. Det kan etablerast stiar samt leggjast til rette for opphald og friluftaktivitetar, som sitjegrupper med bord og liknande. Eksisterande vegetasjon i grøntområda skal i størst mogeleg grad takast vare på og skjøttast.

I områda GBG1-2, GBG7-8 og GBG15 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for heilårleg leik. Leikeplass i GBG12 skal vera universelt utforma.

I GBG8 og 15 er det tillate at båtar vert tatt inn og ut av naust i bakanforliggjande naustområde BUN7 og 8. I GBG8 er det tillate med feste og landgong for flytebrygge i tilstøytane arealføre-mål BSB3.

Det kan etablerast OVA-anlegg, som t.d. slamavskiljar og fordrøyningsbasseng i GBG12, med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til GBG, jf. §§ 2.2 og 9.1.

5.2 Turdrag (GTD1-3)

I område for turdrag går det i dag stiar, som skal være tilgjengeleg for ålmenta. Det kan utførast vedlikehald som grusing etc. av stien.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L1-6)

Areal er avsett til dette formålet i reguleringsplanen for å samsvare med kommuneplanen sin arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for desse områda.

6.2 Friluftsområde (LF1-10)

Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate. Det kan ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Arealet skal ha preg av naturområde og være tilgjengeleg for ålmenta. Eksisterande terrengform og vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Det kan etablerast OVA-anlegg med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til LF, jf. § 2.2.

6.3 LNFR areal for spredde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk (LS1-4)

Areal er avsett til dette formålet i reguleringsplanen for å samsvare med kommuneplanen sin arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for desse områda.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V1)

Området kan nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar og skal være ålment tilgjengeleg for ferdsel. Det skal ikkje leggjast faste installasjonar innanfor føremålet.

7.2 **Kaste- og låssettingsområde (VKL1)**

I dette området skal det ikkje etablerast flytande, botnfaste eller landfaste anlegg som kan hindre bruk av arealet til kaste- og låssettingsplass. Det er tillate med feste for flytebrygger i frå BSB1-3 innanfor føremålet, med desse skal ikkje hindre bruk av arealet til kaste- og låssettingsplass. Eksisterande godkjente anlegg kan oppretthaldast.

7.3 **Badeområde (VB1-6)**

Innanfor føremålet kan det leggst til rette for badeaktivitetar, og etter løyve etablerast badebrygger, stigar o.a. Enkel tilrettelegging med ramper og rekkverk for funksjonshemma er tillate. Tiltak som kan hindre eller øydeleggje for badeaktivitet er ikkje tillate. Områda må sjåast i samanheng med tilgrensande område på land, jf. § 5.1.

I VB4-6 er det tillate at båtar vert tatt inn og ut av naust i bakanforliggjande naustområde BUN7 og 8.

§ 8 **OMSYNSSONER**

8.1 **Frisiktsone (H140)**

I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

8.2 **Bevaring kulturmiljø (H570_1)**

I området er eit automatisk freda kulturminne. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminnet i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona området, nærare enn 10 meter i frå H_730_1, skal sendast Vestland fylkeskommune som regional kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.

8.3 **Bevaring kulturmiljø (H570_2)**

Innanfor området skal ein i størst mogleg grad ta vare på dei opphavlege eller gamle bygnings-elementa og detaljane, for å halde på det autentiske ved huset. Form og volum, proporsjonar, materiale- og fargebruk skal bevarast. Ved endring i miljø, oppussing, restaurering og større vedlikehald skal ein ta kontakt med kommunal kulturstyresmakt og nytte fagkompetanse til rettleiing.

Eitt mindre tilbygg kan tillatast mot vest. Tilbygget skal underordnast og tilpassast det eksisterande miljøet. Dette for å opna for at bygget kan nyttast i samsvar med «vern gjennom bruk».

8.4 **Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1)**

Området omfattar automatisk freda kulturminne og tilhøyrande sikringssone. Det kan ikkje gjerast tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. lov om kulturminne § 3.

§ 9 **FØRESEGNSSOMRÅDE**

9.1 **Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2_1)**

Omsynssona skal handtere overvatn og sikre flaumveg i området, som følgje av utbygging av felte BFF13, 18-22, 24-25 og nordre del av 32, som inneber at bekkar og naturlege forrøyningsområde vert utbygde. Innanfor området skal det etablerast fordrøyningsbasseng for handtering av overvatn og open vassveg (utviding av eksisterande bekk/nytt bekkeløp), jf. VA-rammeplanen og § 2.2.

§ 10 **REKKJEFØLGJEKRAV**

10.1 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, må tomte vere tilknytt godkjent vass- og

avløpsanlegg, og ev. tiltak for handtering av overvatn vera ferdig opparbeidd. Særleg gjeld dette for utbygging av BFF13, 18-22 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110), jf. § 9.1.

- 10.2 Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. ny fritidsbusetnad, naust eller veg, innanfor området. Ved utbygging av BFF13, 18-22 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110) er det særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering, jf. § 9.1.

Teknisk plan skal syne løysing for kringliggande område der dette er utarbeidd, og kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Det skal utarbeidast ein samla plan for nye byggeområde som det er naturleg å sjå i samanheng.

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

ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 01.09.2017

Rev. etter offentlig ettersyn ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 05.04.2018

Rev. etter klagehandsaming vedteken plan ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 19.09.2022

Rev. etter offentlig ettersyn ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 04.05.2023

Rev. etter avgrensa offentlig ettersyn ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 01.09.2023

Rev. etter handsaming i utval for areal og samferdsle, ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 30.05.2024

Rev. ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 05.09.2024

Rev. etter avgrensa offentlig ettersyn ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 24.11.2025

Rev. etter handsaming i utval for areal og samferdsle, ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 04.02.2026

Rev. etter avgrensa offentlig ettersyn Nordplan Stord AS (tidl. ABO Plan & Arkitektur Stord AS), 01.07.2026