



ØYGARDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

BLOMVÅG VEST

Saksnr. 069/19

Nasjonal arealplan-ID 1259_20170001

Vedteken 23.10.2019

Sist revidert 22.10.2019

Reguleringsendringar

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonane med områdeplanen for Blomvåg er følgjande:

- Det skal regulerast for gravplass i Bårdalen
- Det skal leggjast til rette for bustadområde i Bredna
- Planen skal omfatta trafikksikringstiltak mellom Blomvåg kyrkje og ny gravplass
- Det skal knyttast VA-løysingar til planområdet

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak innanfor planområdet skal det utarbeidast situasjonsplan og tilhøyrande snitt.

Planen skal visa:

- Plassering, høgder og utforming av bygg og anlegg
- Planeringshøgder, skjeringar, fyllingar, murar, gjerde og vegetasjon
- Tilkomst og parkering
- Belysning
- Bosshandtering
- Handsaming av overvatn
- Oppkobling av VA-løysing på hovudsystemet

2.2 Overvatn

2.2.1 Overvatn innanfor planområdet skal i størst mogleg grad handterast med lokal infiltrasjon og open fordrøyning.

2.2.2 Utbygginga skal ikkje medføra auka avrenningsintensitet eller auka forureining på eksisterande system og resipient i høve til dagens situasjon. Dette gjeld både i anleggsfasen og etter at tiltaka er ferdigstilte.

2.2.3 Det bør i tillegg nyttast overvassledningar ø 600 mm nedstraums i system for overvatn.

2.3 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 12.04.2019 skal vera retningsgjevande for tiltak innanfor planområdet.

2.4 Avfallshandtering

Det skal leggjast til rette for avfallshandtering. Ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining skal hentepunkt for avfall skjermast/overbyggjast.

2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Nye bygningar og andre tiltak skal ha plassering, utforming og materialbruk som gjev eit samspel med naturmessige og bygde omgjevnader.

2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Ved søknad om tiltak skal det takast mest mogleg omsyn til det overordna landskapet og dei lokale terrengtilhøva på staden med tanke på nær- og fjernverknader.

2.6.2 Terrengendringar skal tilpassast omgjevnadane. Skjeringar, fyllingar og murar skal ha ei landskapsmessig god bearbeiding. Skråningar skal tilplantast med vegetasjon som naturleg høyrer til i området.

2.6.3 For bustadtomter er et ikkje tillate at heile tomte vert flatesprengt.

2.7 Universell utforming/tilgjenge

Ved søknad om tiltak skal prinsippet om universell utforming og tilgjenge leggjast til grunn i størst mogleg grad.

2.8 Forureining i grunnen

Ved søknad om tiltak skal mogleg forureining dokumenterast, og det skal setjast i verk nødvendige tiltak i høve til gjeldande regelverk.

2.9 Energibruk

Ved søknad om tiltak skal alternative energiformer vurderast.

§ 3

REKKJEFØLGJEKRAV

3.1 Kulturminne

3.1.1 Før iverksetjing av tiltak knytt til arealføremål o_BGU3, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet ID 241635, som er merka som område for føresegn #1 i plankartet.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan verta fastsett.

3.2 Leikeplass f_BLK1

Leikeplass skal vera ferdig opparbeidd med minimum to leikeapparat for små born, samt benk for fire personar, før nye bygg kan takast i bruk innanfor områda BFS01-BFS07.

3.3 Sikringsgjerde

For BFS09 og BFS10 er det krav til bygging av sikringsgjerde mot stup før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

3.4 Skredsikring

Før det kan gjevast byggjeløyve innanfor BFS08, skal det vera gjennomført berg-rensk og vurdering av sikringstiltak av foretak med skredteknisk kompetanse.

3.5 BAA2

Når bruk av området til fritidsbustad opphøyrer, skal området ha formål park, i samanheng med område o_GP.

3.6 Følgjande anlegg skal innbyrdes ferdigstillast samtidig

- o_SV01 og o_SPP1
- f_SV17 og sperre/bom mellom f_SV17 og f_SV11
- o_SKV2, o_SF4, o_SF5, o_SF6, o_SKH, SV13 og SV14
- f_SV19, SV20 og stenging av avkøyrsløp frå o_BFS25 ut i o_SKV2

3.7 Utbyggingsrekkefølge

Før o_BGU3 vert teken i bruk, skal følgjande anlegg vera ferdigstillast:

- o_SKV2
- o_SF4, o_SF5 og o_SF6
- o_SKH
- SV13 og SV14

3.8 Skilt- og sikringsplan og Gjennomføringsavtale

Før det kan setjast i gang arbeid på og i nær tilknytning til fylkesveg 227, skal følgjande vera utført:

- Utarbeiding av skilt- og sikringsplan for arbeidet, som skal godkjennast av Statens vegvesen
- Inngått ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen

3.9 Parkering o_SPP6 / riggområde

3.9.1 Før igangsetting av veg o_SKV2 og o_SF6 skal riggområdet vera tilrettelagt, jf. § 11.2.

3.9.2 Arealet skal ferdigstillast til parkeringsformål samtidig med ferdigstilling av o_SKV2 og o_SF6.

3.10 Høgspent H370_2

Før o_BGU vert teken i bruk, skal høgspent i luft over delstrekning H370_2 flyttast / fjernast.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Offentlege arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vera offentlege:

- o_BR er kyrkje
- o_BVA er areal for vatn- og avlaupsanlegg
- o_BGU1 – o_BGU3 er grav- og urnelundar
- o_BNG er naudsynte bygg og anlegg for grav- og urnelundar
- o_SKV1 og o_SKV2 er køyreveggar
- o_SV01 – o_SV03 er vegar
- o_SF er fortau
- o_SVG er annan veggrunn - grøntareal
- o_SKH er busshaldeplass
- o_SPP1 – o_SPP6 er parkeringsplassar

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgjande areal skal vera felles:

- f_BLK er leikeplass for bustader innanfor BFS01- BFS07 og BFS11-BFS14.
- f_SV05 er veg for o_BNG og bustader i naboplan 20050002.
- f_SV07 er veg for eigedomar utanfor planområdet som har tilkomst via vegen
- f_SV09 er veg for BFS01 - BFS04, BFS11 og eigedomen gnr. 41 bnr. 12
- f_SV10 er veg for BFS05, BFS06 og omsynssone H570_1
- f_SV17 er veg for BFS07, BFS12 – BFS14 og eigedomen gnr. 41 bnr. 2
- f_SV11 er veg for BFS19-20
- f_SV12 er veg for BFS21-22 og for eigedomane gnr. 41 bnr. 35 og 185 utanfor planområdet
- f_SV18 er veg for BFF4, BFS10 og BFS23-24
- f_SV19 er veg for BFS25 og for eigedomar utanfor planområdet som har tilkomst via vegen

§ 5 BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - frittliggjande småhus BFS

5.1.1 BFS-områda er avsett til bustadbygging. Det kan byggjast nye frittliggjande bustader. Eksisterande bustader kan byggjast på/byggjast om.

5.1.2 Maks grad av utnytting innanfor kvart BFS— område er %-BYA=20 %, jf. dog § 5.1.3

- 5.1.3 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser vist på plankartet. Byggjegranser gjeld framfor grad av utnytting.
- 5.1.4 Byggjehøgder for nye bustader skal ikkje overskrida 7 m over gjennomsnittleg planert terreng før utbygging.
- 5.1.5 BFS09 skal ha tilkomst via BFS16.
- 5.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande BFF**
- 5.2.1 BFF-områda er avsett til fritidsbustader.
- 5.2.2 Maks utbygging innanfor kvart BFF-område er $BYA=130\text{ m}^2$.
- 5.2.3 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser vist på plankartet
- 5.2.4 Byggjehøgder for nye fritidsbustader skal ikkje overskrida 7 m over gjennomsnittleg planert terreng før utbygging.
- 5.2.5 For oppgradering av parkering og tilkomst for BFF3 skal det ved byggjesøknad dokumenterast korleis dette skal løysast.
- 5.3 Anna lokale for religionsutøving - kyrkje o_BR**
Område o_BR viser eksisterande kyrkje. Alle tiltak innanfor området skal avklarast med kulturminnemynde.
- 5.4 Vass- og avløpsanlegg, o_BVA**
Områda skal brukast til pumpehus med tilkomst. Areal kan justerast ved detaljering/gjennomføring.
- 5.5 Renovasjonsanlegg, o_BRE**
Områda skal brukast til henting av avfall levert frå bustader
- 5.6 Andre kommunaltekniske anlegg, BKT**
Arealet er avsett til formålet i naboplan 20050001.
- 5.7 Naust BUN**
- 5.7.1 Området viser eksisterande naust.
- 5.7.2 Det kan ikkje gjerast endringar av nausta med unntak av vanleg vedlikehald.
- 5.7.3 Ved evt. oppattbygging av naust skal det ha same fotavtrykk og høgde som tidlegare bygning.
- 5.8 Leikeplass f_BLK**
- 5.8.1 f_BLK1 skal vera felles leikeplass for bustader innanfor BFS01- BFS07 og BFS11-BFS14
- 5.8.2 f_BLK2 er felles leikeplass for bustader innanfor naboplan 20050002.
- 5.9 Grav- og urnelund – o_BGU**
- 5.9.1 Områda o_BGU1 og o_BGU2 er eksisterande gravplassar. Endring av områda ut over vanleg drift kan ikkje skje utan løyve frå bispedømerådet. Bispedømmerådet kan setje vilkår for løyve, jf. gravferdslova § 4, første ledd.
- 5.9.2 Område o_BGU3 skal brukast til ny gravplass. Det er krav om detaljregulering av området før igangsetting av tiltak, jf. § 11.3.

- 5.9.3 Område o_BGU4 skal brukast til minnelund i samanheng med o_BGU1.
- 5.9.4 For utarbeiding av områda o_BGU3 og o_BGU4 er det krav om plan, som skal vera vedteken av kyrkjeleg fellesråd og godkjent av bispedømerådet.
- 5.10 Naudsynte bygg og anlegg for grav- og urnelund o_BNG**
- 5.10.1 Område o_BNG kan brukast til bygningar og anlegg for alle gravplassane innanfor planområdet. Bygg kan innehalda garderobe/wc og pauserom for tilsette, samt kontor, garasje og lager.
- 5.10.2 Byggjehøgde skal ikkje overskrida 6 m over gjennomsnittleg planert terreng før utbygging
- 5.10.3 Det er krav om detaljregulering for gangveg gjennom området før igangsetting av tiltak, jf. § 11.4.
- 5.10.4 For utarbeiding av område o_BNG er det krav om plan, som skal vera vedteken av kyrkjeleg fellesråd og godkjent av bispedømerådet.
- 5.11 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovudformål BAA1**
- 5.11.1 Område BAA1 kan brukast til bustader, fritids- og turistformål (kun utleige), næring, veg og parkering. Det er krav om detaljregulering av området før igangsetting av tiltak, jf. § 11.5.
- 5.11.2 Eksisterande byggjehøgder skal ikkje overskridast i detaljplan.
- 5.11.3 Eksisterande strandsone og kaifront skal ikkje utvidast i detaljplan.
- 5.12 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovudformål BAA2**
Område BAA2 kan brukast til frittliggjande fritidsbusetnad og park. Det er knytt rekkjefølgjekrav til dei to føremåla, jf. § 3.5.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) o_S**
- 6.1.1. Arealet o_S skal brukast til utbetring av tilkomst til eigedom 41/90 når bedehuset på 41/30 er rive.
- 6.1.2 Arealet kan brukast til møteplass langs o_SV04.
- 6.2 Veg SV**
- 6.2.1 Veg o_SV01 skal etablerast som vist i plankartet.
- 6.2.2 Veg o_SV02 viser eksisterande veg.
- 6.2.3 Vegane o_SV03 og o_SV04 er eksisterande vegar som skal oppgraderast som vist i plankartet.
- 6.2.4 Veg f_SV05 viser eksisterande veg. Inn mot naboplan 20050002 er vegen regulert slik den er bygd på strekninga der det er avvik mellom regulert veg i naboplan og bygd veg.

- 6.2.5 Vegane f_SV07, f_SV11, f_SV12, f_SV18 og f_SV19 viser eksisterande vegar.
- 6.2.6 Veg f_SV09, f_SV10, f_SV17 og f_SV19 skal etablerast som vist i plankartet.
- 6.2.7 Veg f_SV10 skal vera allmenn tilkomst fram til sti inn mot kulturminna i H570_1.
- 6.2.8 Veg f_SV17 skal etablerast som vist i plankartet, i samanheng med veg o_SV01 frå nord. Veg f_SV17 viser også eksisterande veg i sørleg del.

6.3 Køyreveg o_SKV

- 6.3.1 Køyreveg o_SKV1 viser eksisterande veg.
- 6.3.2 Køyreveg o_SKV2 er eksisterande veg som skal oppgraderast som vist i plankartet

6.4 Fortau o_SF

Fortau o_SF4 - 6 skal etablerast som vist i plankartet.

6.5 Annan veggrunn – grøntareal SVG

- 6.5.1 Områda skal etablerast ved oppgradering/bygging av tilhøyrande vegstrekingar.

6.6 Parkeringsplassar SPP

- 6.6.1 o_SPP1 og o_SPP6 skal vera parkering til bruk for kyrkja og gravplassane. Plassane skal opparbeidast som vist i plankartet.
- 6.6.2 Innanfor o_SPP6 skal det etablerast min. 2 stk. HC-parkeringsplassar nær tilkomsten frå o_SKV2.
- 6.6.3 o_SPP2 – o_SPP5 viser eksisterande parkeringsplassar til bruk for kyrkja.
- 6.6.4 f_SPP7 og f_SPP8 er felles parkering for bustader i naboplan 20050002.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Naturområde o_GN

Områda GN er kantsoner langs ny grav- og urnelund, langs vegar og mellom vegar og byggeområde. Det skal ikkje gjennomførast tiltak som forringar naturverdiane i områda. Vanleg skjøtsel og vedlikehald er tillate.

7.2 Park o_GP

Området skal opparbeidast til park

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Friluftsmål o_LF

- 8.1.1 Områda skal brukast til friluftsliv.
- 8.1.2 Vanleg skjøtsel er tillate innanfor områda. Vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.
- 8.1.3 Del av areal innanfor område LF1 kan brukast som beiteområde

- 8.1.4 Ved skjøtsel innanfor område LF3 skal kulturminnestyresmakt kontaktast før igangsetting av arbeidet.
- 8.1.5 Det skal sikrast sti gjennom LF2 frå o_BGU3 til eksisterande sti utanfor planområdet.

§ 9

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

- 9.1 Alle tiltak i sjø innanfor planområdet krev løyve etter hamne- og farvasslova og skal handsamast av Bergen og Omland Havnevesen.
- 9.2 **Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFFV1 og VFFV2**
Det kan setjast restriksjonar på bruk av områda, for å sikra drift og tryggleik for tiltak innanfor føresegningsområde #5.
- 9.3 **Småbåthamn VS**
 - 9.3.1 Området kan brukast til småbåthamn som dagens situasjon. Det er krav om detaljregulering av området før igangsetting av tiltak, f. § 11.5.
 - 9.3.2 Omfang av eksisterande flytebyggjer skal ikkje overskridast i detaljplan.

§ 10

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 10.1 **Sikringsone** (pbl § 11-8 a)
Innanfor frisiktsoner H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 10.2 **Faresone** (pbl § 11-8 a)
 - 10.2.1 Ras- og skredfare H310
Ved utbygging innanfor faresona for ras skal det gjerast tiltak for å oppnå tilstrekkeleg sikring mot ras. Eventuelle tiltak innanfor sona skal vurderast i samråd med geolog.
 - 10.2.2 Høgspenningsanlegg H370
Sona viser kraftline i luftstrekk. Det er byggjeforbod innanfor sona.
- 10.3 **Sone med særskilde omsyn** (pbl § 11-8 c)
 - 10.3.1 Bevaring naturmiljø H560
Innanfor sona skal edellauvskog bevarast. Vanleg skjøtsel og vedlikehald er tillate.
 - 10.3.2 Bevaring naturmiljø H570_1
Innanfor sona H570_1 skal krigsminna bevarast og kan ikkje fjernast. Det er ikkje tillate med inngrep i omsynssona, med unntak av vanleg skjøtsel, vedlikehald og enkel tilrettelegging for ferdsle til fots.

For eksisterande fritidsbustad er det tillate med eit mindre tilbygg mot nord. Det er ikkje tillate å auka byggjehøgder.

Det er ikkje tillate med nye bygningar i omsynssona.

Alle søknadspliktige tiltak i omsynssona skal sendast kulturminnemynde for vurdering.

10.3.3 Bevaring kulturmiljø H570_2

Sone H570_2 er omsynssone rundt Blomvåg kyrkje og sone for den gamle kyrkjegarden o_BGU1. Tiltak innanfor sone skal ta omsyn til kulturmiljøet gjennom formgjeving og materialbruk.

Alle søknadspliktige tiltak i omsynssona skal sendast kulturminnemynde for vurdering.

10.3.4 Bevaring kulturmiljø H570_3

Innanfor H570_3 skal det takast omsyn til kulturmiljøet rundt det bandlagte kulturminnet, jf. § 10.4. Det er ikkje tillate med noko form for tiltak innanfor sone.

10.4 Bandleggingssone (pbl § 11-8 d)

Bandlegging etter lov om kulturminne H730. Sone er bandlagt. Det gjeld buplass frå steinalderen med Askeladden ID 241656-0. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skada, øydeleggja eller utilbørleg skjemma kulturminna, eller framkalla fare for at det kan skje. Ingen typar inngrep, påfylling eller mellombelse lagringar eller tiltak er tillate.

§ 11 FØRESEGNINGSOMRÅDE

(kartføresegna)

11.1 Føresegningsområde #1, Vilkår for bruk av areal - Automatisk freda kulturminne

Det er gjeve dispensasjon frå kulturminnelova for kulturminnet, under føresetnad av at det vert gjort arkeologiske utgravingar av det råka kulturminnet. Jf. § 3.1.

11.2 Føresegningsområde #2, Anlegg- og riggområde

Arealet skal brukast som riggområde i anleggsfasen ved oppgradering av eksisterande køyreveg og etablering av nytt fortau.

11.3 Føresegningsområde #3, Krav om detaljregulering o_BGU3

Område o_BGU3 skal detaljregulerast til gravplass, saman med regulering av gangveg gjennom o_BNG. Detaljplanen skal innehalda:

- Krav om grunnundersøkingar før igangsetting av tiltak

- Tilrettelegging for graver og urnelund. Urnelund skal vurderast i dalføret aust i området.
- Gangveg nord-sør gjennom området
- Tilkomst til LF2
- Vurdering av gangsamband via urnelund gjennom GN til LF1
- Sikring av tilkomst via internvegar, ved behov for beredskap
- Tilrettelegging for sitjegrupper
- Handtering av vatn, som grøfting, fordrøyning, infiltrasjon, dam/vassåre, naudflaumveg og liknande
- Plan for massehandtering- og utskifting, ut frå infiltrasjons- og avrenningsomsyn, der unødvendig komprimering av grunn skal unngåast. Jf. punkt over.
- Miljøstasjon
- Sykkelparkeringsplassar
- Terrenghandsaming
- Tilhøyrande illustrasjonsplan med snitt, visualisering etc.

11.4 Føresegningsområde #4, Krav om detaljregulering av del av o_BNG

- Del av området skal detaljregulerast til gangveg, saman med område o_BGU3.
- Det er kun krav om regulering av gangveg gjennom o_BNG; ikkje regulering av heile området. Gangvegen skal gå mellom o_BGU3 og f_SV05.

11.5 Føresegningsområde #5, Krav om detaljregulering av BAA1 og VS

Områda BAA1 og VS skal detaljregulerast saman til kombinert byggje- og anleggsformål. Detaljplanen kan innehalda:

- Bustadeiningar
- Fritids- og turistformål, einingar for utleige
- Næring: hotell/overnatting og bevertning
- Tilhøyrande avkøyrsløp, veg og parkering
- Vurdering av havnivåstigning i samband med bruk av området
- Småbåthamn (gjeld VS)