



# 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 27.11.2019

#### Reguleringsendringar

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
17/160-103	1	27.11.2019	27.11.2019

## § 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 knytast 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 nedstrøms 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 tomta 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

Før 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 avkøyrsløse frå o\_BFS25 ut i o\_SKV2

### 3.7 Utbyggingsrekkjefølgje

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 køyrevegar
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 Tilkomst til BFF3 skal gå over BFF4 der det er vist pil for avkøyrsløse. Denne skal berre vere tilkomst til BFF3. Parkering løysast innanfor arealformål BFF3, og kan leggest utanfor byggegrense. Det vert opna for å etablere parkeringsplass dimensjonert i forhold til behovet for fritidsbustaden. Etablering må skje med omsyn og moderat terrenginngrep.
- 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. Bispedømerådet 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 bygge- 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 bygge- 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 vegstrekningar.

### 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 TILHØYRANDESTRANDSONE

(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, VFV1 og VFV2

Det kan setjast restriksjonar på bruk av områda, for å sikra drift og tryggleik for tiltak innanfor føresegnssområde #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 frisisiktsoner 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 lufttrekk. 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 kulturmiljø 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 omsynssoa.

Alle søknadspliktige tiltak i omsynssoa skal sendast kulturminnemynde for vurdering.

- 10.3.3 Bevaring kulturmiljø H570\_2  
Sone H570\_2 er omsynssoe 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 omsynssoa 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 **Bandleggingsone** (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 internveggar, 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)