

Planbestemmelser

Arkivsak:
Arkivkode:
Sakstittel: 2120 Skuteberg naust- gnr/bnr. 2/177 mfl.

Dato: Revidert etter høring

1. Planens hensikt

Etablering av naustbebyggelse, kai og småbåthavn og felles parkering.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Bolig

Naust

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Parkering

Annen veggrunn - grønt

Grønnstruktur.

Turveg

Landbruks-, natur og friluftsområde

LNFR friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Småbåthavn

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Tiltak som omfattes av havne og farvannsloven skal godkjennes av Karmsund Havnevesen.
- 2.2 For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter innenfor planområdet. Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland.
Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.
- 2.3 Det tillates oppført forstøtningsmurer innenfor området der terrengforholdene krever det. Forstøtningsmurer skal vises i situasjonsplan levert ved byggesøknad.
- 2.5 Det er ikke tillatt å føre opp permanente eller midlertidige stengsler som vanskeliggjør fri ferdsel langs f_T1 og f_T2. **Det skal etableres trinnfri adkomst mellom f_T1 og f_T2.**
- 2.6 Byggegrenser er vist i plankart. Der byggegrense ikke er vist, sammenfaller denne med formåls grense.
- 2.7 ~~f_GS1~~, f_KV1 og f_KV2 skal kun brukes som adkomst vei for eiendom Gnr/bnr 2/96 og felles parkering for naust bebyggelse på eiendom Gnr/Bnr 2/177.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig

- 3.1.1 Bestemmelser for reguleringsplan 214 SKUTEBERG (VEA NORD II) er gjeldende for de formål i denne plan som er definert med B (bolig).

Naust, N1

- 3.1.2 I området kan det oppføres inntil 7 naust. Ved byggesøknad skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser plassering av naust, eventuelle støttemurer og tomtedelingslinjer. Det kan i tillegg oppføres inntil 7 naustboder, separat fra naust.
Naustboder skal oppføres samlet som en enhet.

- 3.1.3 Naust skal benyttes til oppbevaring av mindre båter og tilhørende utstyr. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Naust bod skal benyttes til oppbevaring av utstyr relatert til sjørettet friluftsliv
- 3.1.4 Bebyggd grunnflate på naust skal ikke overstige 30 m². Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. ~~Bebyggd grunnflate på naustboder skal ikke overstige 10 m². Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter.~~ **Naustboder oppføres i en enhet og skal ha grunnflate som ikke overstiger 70kvm og mønehøyde som ikke overstiger 6 meter.**
- 3.1.5 Det tillates våtrom for toalett og dusj i naust. Maks. størrelse på våtrom er 4 m².
- 3.1.6 Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.
- 3.1.7 Naust og naust bod skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer. Fargevalg for naust og naust bod kan varieres med hvitt, grått rødt, okergult eller ubehandlet trepanel.
- ~~3.1.8 Det skal etableres 0,5 stk. biloppstillingsplasser pr naust på felles parkeringsplass f_P1.~~
- 3.1.9 Bebyggelse tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense mot sør, nord og øst. For fremtidige tomtegrenser mellom naust så tillates bebyggelse å ligge i grensen såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes.
- 3.1.10 Det tillates plassering av trafo og eventuelt pumpestasjon.
- 3.1.11 Det tillates oppføring av gjerder e.l. utenfor byggegrense i sjø. Dette som en avgrensing og sikkerhet mellom N1 og f_T2. **Det tillates ikke gjerder, leegger eller andre stengsler som går på tvers (nord- sør) mellom naustene.**
- 3.1.12 Bebyggelse skal ha lavest gulvnivå på kote +2,5.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, KV1 og KV2.

~~3.2.1 Eksisterende veier (vist som f_KV1 og f_KV2 på plankart) kan brukes slik de er ift. stigning, men skal en bredde på henholdsvis 3,5 meter og 4 meter som vist på plankart. Veiene tillates opparbeidet av grus eller asfalt dekke. Veien skal vedlikeholdes av eiendommer som vegen betjener. Det stilles ikke krav til belysning på privat vei.~~

~~— Ved byggesøknad skal det foreligge tekniske tegninger for f_KV1, f_KV2, f_P1, f_T1 og f_T2. Tegninger skal vise profiler, eventuelle forstøtningsmurer og skråningsutslag.~~

Gang og sykkelsti GS1

~~3.2.2 F_GS1 kan brukes som midlertidig adkomstvei til felles parkeringsplass og til eiendom Gnr./Bnr. 2/96 frem til etablering av vei i gjeldende plan 214.~~

Parkering, P1

3.2.3 Parkeringsplass skal opparbeides iht. plankart, og vedlikeholdes av rettighetshavere til naust. Den tillates opparbeidet med grus eller asfalt dekke. Lystolpe ved eiendom gnr./bnr 2/96 gir tilstrekkelig lys for parkeringsplass.

Annen veggrunn - grønt, AVG1 - 3 og 2

3.2.4 f_AVG1 kan brukes som hage for eiendom gnr./bnr 2/96. Den del som ikke brukes som hage kan ha dekke med gressarmerings stein eller tilsvarende som, ved behov, gir mulighet for renovasjonsbil/brannbil å kjøre innpå/stå oppstilt.

3.2.5 f_AVG2 skal beholdes som naturlig terreng i størst mulig grad.

3.2.6 f_AVG3 skal opparbeides med lyng og naturlig vekster for å oppnå et naturlig terreng som omkringliggende.

3.2.7 F_AVG4 skal fungere som et side areal for f_T1 med best mulig løsning for naustområde og naboeiendom gnr./bnr. 2/48.

3.2.8 Det tillates ikke sprengningsarbeid innenfor f_AVG2-f_AVG4.

3.3 Grønnstruktur

Turveg, T1 - T2

3.3.1 Turveg f_T1 skal opparbeides iht. plankart, og vedlikeholdes av rettighetshavere til naust. Den tillates opparbeidet med grusdekke. Den skal være adkomst trase for naust, og til bruk for allmenheten for tilgjengelighet til f_T2. Adkomst kan være i form av sti eller trapper. Det tillates endringer av trasé med maks. 1 meter på hver side for best mulig tilpasning til terrengforhold, men ikke utover planavgrensning. Eventuelle støttemurer skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.3.2 f_T2 (kai) skal opparbeides iht. plankart, og vedlikeholdes av rettighetshavere til naust. Gjerder, levegger eller annen type stengsel som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt. f_T2 skal være tilgjengelig for allmenheten, og kan ligge på ca. kote 1,5. Det skal monteres tilstrekkelig med redningstiger opp fra sjøen. Det skal ikke være forankring i sjøbunn.

3.3.3 Det skal etableres trinnfri overgang mellom f_T1 og f_T2.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsområde

Landbruk, natur og friluftsområder, LNF 1

3.1.1 Bestemmelser for reguleringsplan 214 SKUTEBERG (VEA NORD II) er gjeldende for de formål i denne plan som er definert med LNF 1

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Småbåthavn, SBH1

3.5.1 Småbåthavn i sjø skal benyttes til fortøyning av småbåter og disponeres og vedlikeholdes av de respektive rettighetshavere til tilhørende naustbebyggelse. Det tillates maks. 14 stk. båtplasser. Det tillates ikke flytebrygger.

3.5.2 Ved byggesøknaden skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplasser med fortøyning skal være innenfor formålet f_SBH1, og ikke hindre ferdsel i sjø utenfor formålet.

3.5.3 Ved anlegg av småbåthavn må det tas hensyn til private VA anlegg i sjø.

3.5.4 Det er ikke tillatt med vedlikehold av båter i småbåthavn med mindre det foregår på tilrettelagt område hvor det er fast dekke og oppsamlingsanordning for spylevann. Særlig støyende arbeider skal foregå i høst/vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

3.5.5 Det skal etableres redningsstige ved småbåtanlegg.

4. Rekkefølgekrav

4.1 Følgende skal være ferdig opparbeidet før bygninger og anlegg kan tas i bruk:

- Felles vei f_KV1 og f_KV2
- Felles parkeringsplasser f_P1
- Turveg f_T1 og F_T2

4.2 Før det kan gis brukstillatelse for naust må disse være knyttet til vann og avløpsanlegg godkjent av Karmøy Kommune.

4.3 Før søknad om igangsetting av naustbebyggelse må det utarbeides steinsprang/ras rapport for fjellparti bak naust. Dersom rapport avdekker behov for sikring, må dette gjøres før det gis igangsettingstillatelse.

4.4 Eiendomsgrense mot sjø skal måles opp før bygninger tas i bruk.

4.5 Bom mellom GS1 og KV1 skal oppføres når kjøreveg i plan 214 er etablert.