

# Planbestemmelser

## 448 REGULERINGSPLAN FOR VISNES

**Arkivsak:** 99/06415  
**Arkivkode:** L12  
**Sakstittel:** REGULERINGSPLAN FOR VISNES, SØR FOR GRØNEVIK

**Egengodkjent Karmøy kommunestyre sak nr. 73/06 31.10.06**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- I. BYGGEOMRÅDER**
  - A. Område for boligbygging
  - B. Område for allmenntilgjende formål - museum
  - C. Område for fritidsbebyggelse
- II. LANDBRUKSOMRÅDER**
  - A. Gartneri
- III. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
  - A. Kjøreveger
  - B. Parkering
  - C. Annet trafikkareal
- IV. FRIOMRÅDER**
  - A. Friområde
  - B. Friområde i sjø
  - C. Turvei
- V. SPESIALOMRÅDER**
  - A. Friluftsområde
  - B. Bevaringsområde for bygg og anlegg
  - C. Privat småbåtanlegg på land
  - D. Privat småbåtanlegg i sjø
  - E. Frisiktsoner
  - F. Kommunaltekniske anlegg
- VI. KOMBINERTE FORMÅL**
  - A. Område for kontor, herberge/bevertning

## VII. FELLESBESTEMMELSER

### I. BYGGEOMRÅDER

#### A. Område for boligbygging

- § 1. Innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger. I underetasjen kan det ved egnede tomteforhold tillates innredet separat boenhet.
- § 2. T-BRA skal ikke overstige 350 m<sup>2</sup> og gjelder for både bolig og garasje. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Boligen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.
- § 3. Det skal på egen eiendom anlegges 2 parkeringsplasser. Ved sokkelleilighet skal det i tillegg anlegges 1 stk. parkeringsplass for sokkelleiligheten. Det skal vises snuplass for bil på egen grunn. Ved byggemelding for bolig skal garasjen vises selv om den ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 4. Garasje kan oppføres i størrelse inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 m. Garasjen skal ha saltak, og takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader. Garasjen skal tilpasses boligen i form, takvinkel, farge og materialer.

#### B. Område for allmenntilgitt formål

- § 5. I området kan det kun etableres bygninger og anlegg som har tilknytning til Vigsnes Grubemuseum. Dette gjelder bygninger for kontor, museum eller annet serviceformål. Eventuelle nye bygninger skal oppføres i samme stil som de eksisterende bygningene i museumsområdet. Materialbruk og fargesetting skal være det samme som de øvrige bygningene i området.

Utearealene skal ha en parkmessig utførelse med beplantning og belegningsstein.

- § 6. For området merket bevaringsområde, se § 19. *Bevaringsområde for bygninger og anlegg*.

#### C. Område for fritidsbebyggelse

- § 7. I området tillates oppført fritidsboliger hvor hver enhet maksimalt har 80 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Totalt skal maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av byggeområdet. Byggegrensen går i formåls grensen.
- § 8. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader, men det tillates også flatt tak eller pulttak. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- § 9. Fritidsbebyggelsen skal utformes på en slik måte at den blir liggende naturlig i terrenget. Ved skjæringer/fyllinger skal det benyttes naturstein som forstøtningsmurer og beplantningen skal bestå av stedegen vegetasjon.

Terrenget rundt fritidsbebyggelsen skal i størst mulig grad være uberørt, det skal kun etableres gangveg frem til bygningene. Parkeringsplassen legges i nærheten av atkomsten i til området.

Området for fritidsbebyggelse skal ligge 1 m høyere enn friluftsområde for å hindre innsyn til fritidsbebyggelsen og unngå privatisering av friluftsområdet.

§ 10. Før området kan utbygges skal det innenfor området for fritidsbebyggelse foreligge en bebyggelsesplan for hele byggeområdet som skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyder og takform
- bygningens plassering i forhold til terreng, samt materialvalg
- parkeringsplass, veger og snuplass
- område for lekeplass

En utomhusplan som viser:

- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- lekeplasser med utstyr, sittegrupper og lignende

§ 11. Eksisterende bygninger og anlegg innenfor eiendommen som er skjemmende skal rives før området kan utbygges.

## **II. LANDBRUKSOMRÅDER**

### **B. Gartneri**

§ 12. Området skal brukes til næring/planteproduksjon, og det skal kun etableres virksomheter/bygninger som har tilknytning til planteproduksjon.

## **III. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **A. Kjøreveger**

§ 13. Området skal nyttes til kjøreveg og tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunale normer.

### **B. Parkering**

§ 14. Området skal nyttes som parkering for besøkende i området.

### **C. Annet trafikkareal**

§ 15. Arealet kan brukes til ulike typer veiformål.

## **IV. FRIOMRÅDER**

### **A. Friområde/ park**

§ 16. Områdene skal nyttes til sport, lek og rekreasjon.

Innenfor friområdet tillates ikke bebyggelse, men det kan tillate oppføring av bygninger med tilknytning til området bruk som sport-, lek- og rekreasjonsområde. Det tillates opparbeiding av parkeringsplasser i forbindelse med bruk av friområdet.

### **B. Friområde i sjø:**

§ 17. Området skal nyttes til friområde - badeområde.

Det tillates oppføring av flytebrygge og stupebrett i Fiskedammen.

### **C. Turvei**

§ 18. Det kan opparbeides turvei som skal være tilrettelagt for barnevogn og rullestolbrukere. Turvei som ligger mellom fritidsbebyggelse og strandlinjen i nord skal opparbeides med en maksimum bredde på 2 m, og skal opparbeides med en enkel standard.

## **V. SPESIALOMRÅDER**

### **A. Friluftsområde:**

§ 19. I friluftsområde er det tillatt med allment friluftsliv og ordinær landbruksdrift. Bygninger og anlegg som vil vanskeliggjøre området bruk som friluftsområde tillates ikke.

### **B. Bevaringsområde for bygninger og anlegg:**

§ 20. De bygninger/anlegg som står igjen fra gruvedriften i Visnes skal bevares og vedlikeholdes. Nye bygninger/anlegg skal organiseres og gis en utforming som harmonerer med og underordner seg de eksisterende bygninger i området, landskapet, kulturminnene og kulturmiljøet. Nye tiltak skal oversendes kommuneantikvaren for uttalelse.

Ved Grønevik skal opprinnelig kaimur bevares og vedlikeholdes. Området bør på sikt opprustes og beplantes med gressmark.

### **C. Privat småbåtanlegg på land og sjø:**

§ 21. Før det tillates utbygging, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for områdene. Innenfor området tillates det brygger, naust og klubbhus.

§ 22. Før videre utbygging igangsettes ved småbåtanlegget, skal det foreligge bebyggelsesplan. Planen skal vise plassering av naust, klubbhus, båtplasser, brygger, opplagsplasser, parkeringsplasser og behandling av øvrig areal. Nausta skal ikke plasseres slik at de er til hinder for ferdsel i strandsonen. De områder av småbåtanlegget som ikke brukes til vei eller oppbevaringsplass for båter på land, skal beplantes med gressmark, lyng, busker og trær

§ 23. **Naust**

Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.

Det tillates naust med inntil 5 m bredde, og T-BRA skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Det er ikke tillatt med 2. etasje med mulighet for opphold. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader, og mønehøyden skal ikke overstige 4,0 m. Naustet skal gis en enkel utforming og det tillates ikke arker, kvister og andre takoppbygg, balkong, karnapper, eller andre fasadeelementer. Det tillates ikke at det installeres vann inne i naust/sjøhus.

Naustene skal ha saltak og oppføres i grupper/ rekker. Naustene skal ha en maritim og enhetlig utførelse, og tillates ikke innredet til bolig- og/eller fritidsformål.

§ 24. **Klubbhus**

Innenfor området avsatt til privat småbåthavn - land tillates det oppført klubbhus. Bygningen skal ha saltak og takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m fra gjennomsnittlig terrengnivå, maksimalt bebygd areal (BRA) skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup>. Utforming, farge og materialbruk skal tilpasses nausta og det maritime miljøet. Klubbhuset kan knytte seg på det kommunale ledningsanlegg.

**D. Frisiktsoner:**

§ 25. Frisiktsonen skal være som vist i planen. I området mellom frisiktlinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

**E. Kommunaltekniske anlegg:**

§ 26. I området kan det etableres behandlingsanlegg, pumpestasjon eller trafokiosker.

**VI. KOMBINERTE FORMÅL**

**A. Område for kontor, herberge/bevertning**

§ 27. Det kan settes opp bygninger og anlegges virksomheter som er forenelig med museet, og områdets beliggenhet.

§ 28. Mønehøyde skal ikke overstige 9.0 m over planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

## VII. FELLESBESTEMMELSER

- § 29. **Rekkefølgekrav:** Utbygging kan først skje når miljøgifter i området er fjernet eller sikret i samsvar med forurensningsloven. Ingen tiltak som kan skape forurensning eller fare for forurensning, kan gjennomføres før tiltaket er forelagt og vurdert av forurensningsmyndighet, og eventuelle nødvendige tillatelser er gitt.
- § 30. Skal det foretas inngrep i sjøen innenfor planområdet, og i tilgrensende områder, skal Stavanger Sjøfartsmuseum og Karmsund havnevesen varsles. Tiltak som krever tillatelse etter havne- og færvannsloven skal behandles av Karmsund havnevesen.
- § 31. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- § 32. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjjemende eller være til vesentlig ulempe for virksomheten på naboeiendommene.