

# Planbestemmelser

## Plan 467 – Osnes - detaljregulering – gnr. 140/313 mfl.

2023 – Endringer merket med rød skrift

Arkivssak ID: 21/7194

*Godkjent i Karmøy kommunestyre -27.3.2001*

*- endring - Hovedutvalg for tekniske saker 17.11.2005, sak 0254/05 – plan 467-1*

*- endring - Hovedutvalg teknisk og miljø 15.6.2021 – plan 467-4*

*- endring – Hovedutvalg teknisk og miljø 2.5.2023 – plan 467-5*

§ 1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- I. **Bygeområder (boliger, konsentrerte boliger, naust)**
- II. **Trafikkområder (veg, parkering, gangveg/fortau)**
- III. **Friområder (park, turveg, lek, friområde i sjø)**
- IV. **Spesialområder (kommunaltekniske anlegg, småbåthavn)**
- V. **Fellesområder (avkjørsel, friareal/lek)**
- VI. **Rekkefølgebestemmelser**
- VII. **Hensynssoner**

## I. BYGGEOMRÅDER

### a) Byggeområder for boliger B1-B2 (pbl 1985 og pbl 2008), B3-B5 (pbl 1985)

- § 3. I boligområdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Boliger med inntil 2 boenheter tillates. På boligtomter som har grense mot sjø, tillates oppføring av naust.
- § 4. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige  $BYA = 27\%$  av tomtas nettoareal. Garasje, uthus/boder og naust regnes med i utnyttelsesgraden.
- § 5. I områdene B1, B2 og B5 skal ikke mønehøyden overstige kote 17. I tillegg gjelder også §7. for disse områdene.
- § 6. I områdene B7 og B8 skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke overstige 7 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regnes ut fra eksisterende terreng.
- § 7. Bebyggelsen i området ellers kan ikke ha gesimshøyde over 4,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke høyere enn 8,5 meter fra tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regles ut fra eksisterende terreng.
- § 8. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.
- § 9. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Ved byggemelding skal en på situasjonsplanen vise biloppstillingsplasser og garasje.
- § 10. Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig. Fargevalg skal tilpasses det naturmiljø som finnes på plassen.
- § 11. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert veggside.
- § 12. De regulerte nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

### b) Område for konsentrert boligbygging

- § 13. Området kan bebygges med inntil  $BYA=35\%$  av tomtas nettoareal i to etasjer, eksklusiv parkering og eventuelle garasjer. Takvinkel skal ikke overstige 35 grader. Den maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyde skal ikke overstige kote 17.

- § 14. Det skal på egen eiendom anlegges 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet, hvorav det kan oppføres garasje/carport på 1 stk. pr. leilighet.
- § 15. Det kan tillates oppført boder, forstøtningsmurer og gjerder, frittstående eller i sammenheng med bygningene.
- § 16. Garasjer og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer kan plasseres mil 1 meter fra veg med tilstrekkelig snuplass på egen eiendom
- § 17. Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet til felles leke- og oppholdsareal. Arealene skal være solrike og minst 50 % av arealene skal være solbelyst kl 15.00 ved høst og vårjevndøgn. Lekeplass bør være i synskontakt med boligene og ha en grei og trafiksikker adkomst fra boligene. I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong på minimum 8 m<sup>2</sup>.
- § 18. Det skal i forbindelse med utbygging av planområdet for konsentrert bebyggelse opparbeides en lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen kan opparbeides innenfor planområdet eller i området som er vist som lekeplass L2 i gjeldende reguleringsplan for Osnes, plannr. 467. Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- § 19. Utearealet skal opparbeides med beplantning og gis en formmessig god utførelse. Samlet plan over uteområdet skal innsendes og godkjennes før igangsetting av prosjektet.
- § 20. Avfallsplasser skal samles og tilpasses utbyggingen estetisk og funksjonelt. Endelig plassering og utforming skal være avtale med kommunens renovasjonsansvarlig.
- § 21. Det skal legges til rette for universell utforming PBL ved i størst mulig grad å tilpasse tilgjengelighet og bruk av bygninger og uteanlegg til alle brukergrupper.

#### c) Boligområde felt B9 (pbl 2008)

- § 22. Området kan bebygges med inntil BYA=27 % av tomtas nettoareal i tre etasjer. Garasje, uthus/boder regnes med i utnyttelsesgraden. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Flate tak tillates. Dersom skrått tak skal mønehøyde ikke overstige kote 20, og gesimshøyde kote 17. Dersom flatt tak skal gesimshøyde ikke overstige kote 20, der inntil 60 % av arealet i 3. etasje kan overbygges.  
Felt B9 skal ha adkomst via KV1.

#### d) Byggeområde for naust N (PBL 1985) og N1 (PBL 2008)

- § 23. I området N og N1 tillates oppført båtnaust/naust med tilhørende brygger.

- § 24. Naustene bør plasseres i rekker, men med en variasjon i rekkene slik at ikke alle blir parallelle og på linje. Plassering må ikke være til hinder for fri ferdsel i strandsonen. Det tillates ikke gjerdet, levegger eller andre former for stengsler på kai eller tilkomstareal til kai.
- § 25. Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 — 45 grader. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og bredde ikke overstige 5 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m målt på fasade mot sjøen. Knevegger er ikke tillatt. Arker og balkonger er heller ikke tillatt.
- § 26. Naustene skal være i naturstein eller tre. Fargevalg skal tilpasses det naturmiljø som finnes på plassen. Taktekking skal være betongstein, tegl, skifer eller annet naturmateriale og ha en tradisjonell avslutning ved gavler med dekkbord og vinddskier. Dører skal være i tre og ha en tradisjonell utforming, helst sidehengslet slagdør. Ledd- eller vippeport kan ikke nyttes. Brygger skal bygges i tre, naturstein eller betong kledd med treverk.  
**Det tillates våtrom for toalett og dusj i naustene. Maks. størrelse på våtrom er 4 m<sup>2</sup>.  
Naust skal ikke benyttes til overnatting.**

## **II. TRAFIKKOMRÅDER - Kjøreveg (pbl 1985), KV1-2 (pbl 2008), AVT1-6 (pbl 2008)**

- § 27. Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private vegger skal opparbeides etter kommunens og statens normer.
- § 28. For KV1 til felt B9 tillates stigning inntil 12,5% (1:8).
- § 29. Det skal anlegges fartsreducerende tiltak i boligveger.
- § 30. I område mellom frisktililje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Forstøtningsmurer langs offentlig veg må godkjennes av kommunen.
- § 31. Områdene annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) omfatter sideareal for kjøreveg. Feltene som er avsatt til AVT, omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre trafikk sikre løsninger for veganleggene. Vegskråninger kles med jordmasser. Områdene skal være offentlige.

## **III. FRIOMRÅDER OG FELLES LEKEAREAL**

(pbl 1985), FRI1-2 (pbl 2008), L1 (pbl 1985) og LEK1 (pbl 2008)

- § 32. Friområder skal nyttes til sport og lek. Med unntak av F4 kan kommunen tillate nødvendige byggverk og anlegg for sport og lek, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Dette gjelder også byggverk for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner. Fri- og lekeområdene skal opparbeides samtidig ned vegene som går til og langs disse.

§ 33. I friområde F4 er det forbud mot inngrep i sjøbunnen.

#### **IV. SPESIALOMRÅDER**

##### a) Kommunaltekniske anlegg

§ 34. I områdene K1, K2 og K3 som er avsatt til kommunaltekniske anlegg kan kun slike anlegg oppføres. I området K1 er det oppført pumpestasjon, I området K2 skal det oppføres renseanlegg med utslipps-arrangement. og i området K3 skal det oppføres transformatoriosk.

##### b) Småbåthavn, f SBH1 (PBL 2008)

§ 35 Området skal nyttes til båtplasser for småbåter. Det kan legges ut nødvendige flytebrygger og utriggere etter en felles plan, småbåtanlegget må dimensjoneres og utføres på tilfredsstillende måte for å tåle påkjenninger fra bølger og forbipasserende båttrafikk. Forankring skal skje innenfor planområdet. Kai skal anlegges med relevant redningsutstyr (eks. redningsstige, bøyer, etc).

§ 36 Alle tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningsloven.

#### **V. FELLESBESTEMMELSER**

§ 37. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

§ 38. Eksisterende terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,5 m uten kommunens tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terraseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.m.

§ 39. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 40. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

#### **VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 41. Offentlig vegareal, som er adkomstvei til felt B9 (KV1 og AVT1-3), skal være opparbeidet og overskjøtet vederlagsfritt til Karmøy kommune før boliger i felt B9 tas i bruk.

Offentlig veiareal fram til kommunalteknisk anlegg K2 (KV1, KV2 og AVT4-6) skal være opparbeidet og overskjøtet vederlagsfritt til Karmøy kommune før kommunalteknisk anlegg (K2) tas i bruk. Rekkefølgekravet gjelder kun dersom K2 skal ha adkomst via KV1 og KV2.

## **VII. HENSYNSSONER (pbl 2008)**

§ 42. Innenfor frisiktsonene H140 skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.