

# Planbestemmelser

## Plan 2142 – Detaljrulering for Rundhagen

---

09.06.23

### 1. Planens hensikt

---

*Planen legger til rette for etablering av fritidsbebyggelse og et maritimt miljø samt sikre gode ferdselsforbindelser for Steinarsjøen*

#### **Området reguleres til følgende formål:**

##### **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

Fritidsbebyggelse

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

Gangveg

Kai

Renovasjon

##### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Turveg

##### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

Friluftsmål

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

Småbåthavn

---

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 2 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- § 3 Eventuell utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 4 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021* gjøres gjeldende for planen.
- § 5 Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i *Lov om havner og farvann* skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter *Forurensningsloven* er gitt.
- § 6 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. *Lov om kulturminner* § 8, 2. ledd). Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.
- § 7 Dersom man under gjennomføring av planen støter på ålegras eller arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 8 Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- § 9 Opparbeidelse av fellesarealer slik som veger, stier, brygger m.m. i samsvar med planen, skal ikke medføre at allmennhetens ferdselsrett etter friluftslovens bestemmelser i området blir redusert.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fritidsbebyggelse

- § 10 I områdene tillates oppført fritidsbebyggelse.
- § 11 Det kan oppføres maksimalt 5 stk fritidsboliger innenfor planområdet.
- § 12 Størrelse på fritidsboliger skal ikke overstige 80 kvm BYA per enhet. Fritidsbolig kan føres opp inntil 2 i rekken for gnr. 2, bnr. 328.

- § 13 Maks tillatt tomteutnyttelse (kai, og turveg medregnet) er 60% BYA av tomtas areal.
- § 14 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote +11,5.
- § 15 Bebyggelsen skal ha saltak.
- § 16 Nybygg skal bygges og sikres mot flom, havnivå og klimapåslag iht. sikkerhetsklasse F2 for fritidsboliger. Kotehøyden på oppholdsrom skal minimum være iht. sikkerhetsklasse 2, jf. DSB veileder; Havnivåstigning og stormflo.
- § 17 Nybygg skal ha en arkitektur som tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området.
- § 18 Det skal sikres 1 parkeringsplass per fritidsbolig. Dette kan sikres ved tinglyst parkering innenfor en gåavstand på 500 meter. Det skal i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse vises hvordan minimum 1 sykkelparkering per fritidsbolig skal plasseres.
- § 19 Før det kan gis igangsettingstillatelse til nybygg skal det foreligge en brannprosjektering.

#### **4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 3)**

##### **4.1.1 Gangveg**

- § 19 Området skal nyttes som gangadkomst til fritidsbebyggelsen og arealene ved sjø. Det aksepteres stigning brattere enn norm for universell utforming.
- § 20 Gangvegen skal opparbeides med en enkel gruset standard. Vegen kan benyttes som anleggsvei i forbindelse med etablering av nausthyttene.

##### **4.1.2 Renovasjon**

- § 21 Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil. Søppelpunkt skal være skjermet/innebygget.

##### **4.1.3 Kai**

- § 22 Kai skal opparbeides i tre eller betong.
- § 23 Det kan ikke etableres tiltak innenfor området som hindrer normal ferdsel.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Turveg**

§ 24 Området skal nytte til ferdselsåre for gående.

§ 25 Området skal ikke avstenges, eller inngjerdes.

§ 26 Turveg kan nyttes til nyttekjøring i forbindelse med lasting/avlasting .

### **4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

#### **4.5.2 Friluftsmål**

§ 27 Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.

§ 28 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

§ 29 Beiting tillates dersom dette totalt sett er positivt for området bruk som friluftsområde.

### **4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **4.6.2 Småbåthavn**

§ 30 Området skal nyttes til småbåthavn. Utriggere og flytebrygger er tillatt innenfor formålet.

§ 31 Utriggere og flytebrygger inkludert forankring skal holdes innenfor formåls grensen.

### **5. Rekkefølgekrav**

§ 32 Areal for renovasjon skal ferdigstilles før første enhet tas i bruk.

- § 33 Før bygninger tas i bruk skal det settes opp skilt som opplyser om allmennhetens adgang til området.
- § 34 o\_KV13 må være ferdig opparbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet kan gis ferdigattest.