Planbestemmelser

467 OSNES

Arkivs ak:	99/01717
Arkivkode :	L12
Sakstittel:	REGULERINGSPLAN FOR OSNES, GNR. 140, BNR. 6.

Karmøy kommunestyre, egengodkjent 27.03.01 — sak 0022/01
Mindre vesentlig endring, HTS 17.11.05, sak 0254/05. Nye bestemmelser om konsentrert bebyggelse §§ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 28.

Endringer i hovedplan 467 gjennom endringsplan 467-4 er merket med rød skrift.

§ 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, ~~frisiktsoner,~~ privat 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 Bl, 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 m2. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

§ 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 m2 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 trafikksikker adkomst fra boligene. I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong på minimum 8 m2.

§ 18. Det skal i forbindelse med utbygging av planområdet for konsentrert bebyggelse opparbeides en lekeplass på minimum 150 m2. 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

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

§ 24. Før nausttomter kan fradeles må det fremlegges en bebyggelsesplan for hele området N til kommunal godkjenning. Før godkjenning skal planen forelegges havne-myndighetene og Stavanger Sjøfartsmuseum til uttalelse. I forbindelse med sin uttale skal Stavanger
Sjøfartsmuseum gis anledning til å foreta registreringer av marine kulturminner jfr. 9, 10 og 14 i Lov om kulturminner. Skulle det ved disse registreringene bli gjort funn av marine kulturminner, for hvilke det ikke kan gis dispensasjon fra Lov om kulturminner, må de aktuelle delene av reguleringsplanen tas opp til ny regulering.

§ 25. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av brygger, naust, adkomstmuligheter, beplantning osv. Planen skal vise adkomst til sjøen for allmennheten.

§ 26. 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.

§ 27. Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 — 45 grader. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 30 m2 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.

§ 28. 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.

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

§ 29. Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens og statens normer.

§ 30. For KV1 til felt B9 tillates stigning inntil 12,5% (1:8).

§ 31. Det skal anlegges fartsreduserende tiltak i boligveger.

§ 32. I område mellom frisktlilje 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.

§ 33. 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 trafikksikre 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)

§ 34. 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.

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

IV. SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg

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

b) Privat småbåthavn

§ 37. Før område for privat småbåtshavn kan tas i bruk må det framlegges en bebyggelseplan for området som skal godkjennes av kommunen. Før godkjenning skal planen forelegges havnemyndighetene og Stavanger sjøfartsmuseum til uttalelse. I forbindelse ned sin uttale skal Stavanger Sjøfartsmuseum gis anledning til å foreta registreringer av marine kulturminner jfr. 9, 10 og 14 i Lov om kulturminner. Skulle det ved disse registreringene bli gjort funn av marine kulturminner, for hvilke det

ikke kan gis dispensasjon fra Lov om kulturminner, må de aktuelle delene av reguleringsplanen tas opp til ny regulering.

§ 38. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av brygger, adkomstmuligheter, beplantning osv. Planen skal også sikre allmennheten fri adkomst til sjøen.

V. FELLESBESTEMMELSER

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

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

§ 41. 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.

§ 42. 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

§ 43. 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)

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