

Planbestemmelser

PlanID 5053 – Detaljregulering for vestre Haugen, gnr/bnr 120/45 m.fl

Dato 29.10.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å sette av areal til oppføring av nye fritidsboliger på eiendom gnr/bnr 120/45 i samsvar med vist arealbruk i kommuneplanen. Videre skal planen sikre vegtilkomst til ny bebyggelse, samt gi mulighet for etablering av felles naust og småbåtanlegg ved sjøen.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Renovasjonsanlegg

Småanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uthus/naust/badehus

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

Kjøreveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Parkering

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde

Turdrag

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringsone - Frisiktsone

Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1. Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 2. Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene.
- § 3. 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.
- § 4. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 5. Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- § 6. Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming i tråd med vedtatte bestemmelser i lover og forskrifter. Det stilles ikke krav om universell utforming av sti/trapp for atkomst til sjø i turdraget eller for de deler av eksisterende kjøreveger som inngår eller som legges om i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.
- § 7. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddel for radonkonsentrasjon ikke overstige grenseverdier fastsatt i teknisk forskrift.
- § 8. Fremmede plantearter innenfor planområdet skal fjernes og at det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning. Dette gjelder spesielt i område satt av til parkering, der det er påvist fremmede arter innenfor eller tett opp til planområdet. I forbindelse med søknad av tiltak skal det vedlegges tiltaksplan utarbeidet i samråd med biolog eller andre med nødvendig plantefaglig kompetanse.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (felt FF1-FF3)

- § 9. I områdene tillates oppført fritidsbebyggelse.
- § 10. Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:

- bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
- felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
- evt. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
- utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt

- § 11. Det kan oppføres maksimalt 6 stk fritidsboliger innenfor planområdet.
- § 12. Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige 80 m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 m avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 kvm.
- § 13. Maksimal mønehøyde for bygninger med saltak er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For bygning med flatt tak tillates maksimal gesims/mønehøyde på 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For bygninger med pulttak er maksimal høyde på laveste og høyeste gesims hhv. 3,5 og 6,0 meter.
- § 14. Fritidsboliger skal utformes på en slik måte at de blir liggende naturlig i landskapet. Det skal legges særskilt vekt på terrengtilpasning. Materialvalg og fargevalg skal tilpasses naturmiljøet og kulturmiljøet på stedet. Levegger, rekkverk mv. skal brukes i minst mulig utstrekning og må utformes på en estetisk god måte som tar hensyn til bygningens arkitektoniske utforming.
- § 15. Det skal opparbeides 1 p-plass pr. fritidsbolig.
- § 16. Bebyggelsen skal ha godkjent vann- avløps- og renovasjonsordning.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (felt REN)

- § 17. Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil. Det tillates oppført bygg for renovasjonsdunkene.

3.1.3 Småanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

- § 18. Området skal brukes som fortøyningsplass for båt. Innenfor formålet kan det etableres kai/brygge med bredde på inntil 1,5 meter. Flytebrygger og utliggere kan etableres utenfor byggegrensen.
- § 19. Det skal dokumenteres rettighet for 1 parkeringsplass for bil per 5 båt plass.
- § 20. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Før det tillates etablert brygger skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser

båtplasser og manøvreringsareal. Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø og anlegges slik at de ikke hindrer tilflott for andre rettighetshavere i strandsonen.

§ 21. Tiltak skal dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.

§ 22. Ved tiltak i sjø skal det iverksettes avbøtende tiltak mot eventuell forurensing og skadelige utslipp. For å unngå negative konsekvenser for det marine miljø, bør inngripende tiltak og særlig støyende arbeider foregå i vinterhalvåret.

3.1.4 Uthus/naust/badehus (felt N1 og N2)

§ 23. I området skal det oppføres naust med tilhørende anlegg. Naust N2 skal være felles for fritidsboliger innfor område FF1-FF3.

§ 24. Innenfor området N2 tillates etablert felles avløpspumpestasjon og evt. felles slamutskiller som betjener felt FF1-FF3, enten i form som eget anlegg eller som integrert del av bebyggelsen. Anlegget skal driftes i privat regi dersom annet ikke avtales med VAR-avdelingen i Karmøy kommune.

§ 25. Der byggegrense ikke er vist på plankart er denne sammenfallende med formåls grensen.

§ 26. Naustene skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og tilhørende utstyr. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold og skal ikke ha innlagt vann.

§ 27. Bebygd grunnflate for N1 skal ikke overstige 30 m².

§ 28. Bebygd grunnflate for N2 skal ikke overstige 50 m² dersom bebyggelsen oppføres som en naustbygning. Mønehøyder skal ikke overstige 5 m. Gesimshøyden skal være maks 2,5 m over kainivå/terreng mot sjø.

Bebygd grunnflate for N2 skal ikke overstige 60 m² dersom bebyggelsen oppføres som flere naustboder. Mønehøyder skal ikke overstige 4 m. Gesimshøyden skal være maks 2,5 m over kainivå/terreng mot sjø.

§ 29. Takvinkel skal være minimum 15 grader.

§ 30. Bygningsdeler lavere enn kote +2,5 skal utføres i saltvannsbestandig materiale og uten tekniske installasjoner som kan ta skade av saltvannsinntrengning. Eventuell lagring av saltvannsømfintlig utstyr må etableres over kote +2,5.

- § 31. Ved utbygging innenfor området skal flomveg fra tilgrensende grønnstruktur ivaretas/sikres mot sjøen.
- § 32. Ved etablering av byggegrop for N2 skal løst fjell i bakkant av byggegrop renskes eller sikres for å unngå utglidning av løse fjellblokker eller steinsprang.

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

4.2.1 Kjøreveger

- § 33. Området skal nyttes til felles kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

Stigningsforhold på eksisterende kjøreveg f_KV1 og f_KV2 kan videreføres selv om disse er brattere enn angitt i kommunal norm.

Oppgitte veghøyder for veg f_KV3 er veiledende og endelige veghøyder skal fremgå av de tekniske planene.

- § 34. Ved etablering av kjøreveg f_KV2 skal man sikre at tilgrensende potetkjeller på gnr/bnr 120/53 ikke blir beskadiget
- § 35. Veger skal være felles adkomst for eiendommene i området. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de som har adkomst her.
- § 36. Mindre justeringer av vegtrasé kan tillates dersom endringen medfører mindre terrenginngrep.

4.2.2 Annen veggrunn

- § 37. Annen veggrunn kan være veggrøfter, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av vegeier.

4.2.3 Parkering

- § 38. Området skal nyttes til felles parkering for fritidsboliger for felt FF1-FF3 og skal vedlikeholdes av rettighetshaverne.
- § 39. Parkeringsplass skal opparbeides uten høye fyllinger.
- § 40. Sti gjennom området skal sikres/flyttes slik at denne kan videreføres mot nord som i dag.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde

- § 41. Området skal benyttes til felles naturområde og uteoppholdsareal for eiendommer innenfor felt FF1-FF3.
- § 42. Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg for dette (små grillhytter, stier, gangveger og sitteplasser) kan tillates. Øvrig bebyggelse er ikke tillatt, heller ikke lagring.
- § 43. Fareområder/stup skal sikres med gjerde.
- § 44. Innenfor området tillates etablert tekniske installasjoner og ledningsanlegg for vann- og avløp. For de deler av området som er sidebratt tillates ikke etablert/sprenget ledningsgrøfter. Her skal ledninger om nødvendig klamres til fjellsiden og frostsikres. Løsninger for dette skal fremgå av den tekniske planen.
- § 45. I forbindelse med gjennomføring av planforslaget skal stabiliteten av løse steinblokker mellom områder satt av til fritidsbebyggelse og småbåtanlegg/naust vurderes. Løse blokker skal om nødvendig tas ned eller sikres. Behov for sikring og evt. løsninger for dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om etablering av landdelen av småbåtanlegget og/eller ny naustbebyggelse.

4.3.2 Turdrag

- § 46. Området skal benyttes til felles turdrag.
- § 47. Innenfor området tillates etablert gangsti/trapper som følger naturlige tråkk. Fareområder/stup skal sikres med gjerde.
- § 48. Områdene må ikke privatiseres slik at allmenn ferdsel langs sjøen og tilkomst til andre sjøeiendommer blir hindret eller vanskeliggjort.

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

4.6.1 Friluftsområde i sjø

- § 49. Området skal nyttes til rekreasjon og fritidssysler for allmennheten.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.3 Sikringsone - Frisiktzone

- § 50. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

6. Rekkefølgebestemmelser

- § 51. Kjøreveg, felles parkeringsplass og renovasjonspunkt skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye fritidsboliger tas i bruk.
- § 52. Adkomst til sjø/båtplasser (trapp/sti) skal være opparbeidet før naust N2 og tilhørende båtplasser tas i bruk. Det stilles ikke krav om universell utforming av denne atkomsten.
- § 53. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet. Dette skal inkludere dokumentasjon av slukkevannskapasitet og atkomst for brannvesenet.
- § 54. I forbindelse med søknad om etablering av landdel av småbåtanlegg og ny naustbebyggelse skal det dokumenteres at byggeområdene er sikret mot utglidning av fjell/steinsprang fra bakenforliggende område f_NO.