

Planbestemmelser

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

24.08.21

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 (FB)

Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF)

Renovasjonsanlegg (R)

Småanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBS)

Uthus/naust/badehus (N)

Uteoppholdsareal (UTE)

Lekeplass (LEK)

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

Kjøreveg (KV)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde (NAT)

Turdrag (TD)

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

Ferdsl (FER)

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

Sikringsone – Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 2)

Bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1. Utbygging av samferdselsanlegg, renovasjonsplass, felles lek- og uteoppholdsareal, og løsninger for slukkevann skal 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 ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.
- § 6. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. 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. 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 f_UTE1 og f_LEK1, 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 (FB1-2)

§ 8. Områdene er tatt med for å ivareta friskt i kryss.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1-FBF3)

§ 9. I områdene tillates oppført frittliggende fritidsbebyggelse.

§ 10. Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan i målestokk 1:200. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering og utforming
- felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- adkomst fra internt vegsystem
- utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt

§ 11. Det kan oppføres maksimalt 6 stk fritidsboliger innenfor planområdet.

§ 12. Maksimal størrelse på hytter (BYA) 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. Høyde topp grunnmur for den enkelte fritidsbolig er angitt på plankartet. Høyder tillates justert +/- 1 meter.

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 2 p-plass pr. fritidsbolig på egen grunn.

§ 16. Bebyggelsen skal ha godkjent vann- (inkl. slukkevann ved brann), avløps- og renovasjonsordning.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_R1)

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

Renovasjonsplassen skal sikre biloppstillingsplass for renovasjonsbil, og ev. innhegning/bygg til søppeldunker skal ligge min. 2 m fra kjørevei.

Området skal ha fast dekke og belysning.

3.1.4 Småanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (f_SBS1)

§ 18. Området skal brukes som fortøyningsplass for båt.

Innenfor formålet kan det etableres kai/brygge med bredde på inntil 1,5 meter. Dersom kai/brygge skal fundamenteres til sjøbunn, skal det utføres marine undersøkelser i forbindelse med søknad om tillatelse til etablering av kai/brygge, og tiltak kun tillates dersom undersøkelsene ikke gir grunnlag for avslag.

§ 19. Båtplasser er felles for hyttene innenfor planområde.

§ 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 tilkomst for andre rettighetshavere i strandsonen.

Arrangement for fortøyning av båter og installasjoner skal plasseres innenfor småbåtanlegget og ikke komme i konflikt med fri ferdsel innenfor farleden o_FER

§ 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.

3.1.5 Uthus/naust/badehus (f_N1)

§ 23. I området kan det oppføres naust med tilhørende anlegg. Naustet skal være felles for fritidsboliger innfor område FBF1-FBF3 eller for de som disponerer båtplass innfor område SBS.

§ 24. Innenfor området tillates etablert felles avløpspumpestasjon og evt. felles slamutskiller som betjener felt FBF1-FBF3, enten i form som eget anlegg eller som integrert del av bebyggelsen. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 10 m² dersom pumpestasjon oppføres som frittliggende bygning. Mønehøyder skal ikke overstige 4 m. Gesimshøyden skal være maks 2,5 m over kainivå/terreng mot sjø.

Anlegget skal driftes i privat regi dersom annet ikke avtales med VAR-avdelingen i Karmøy kommune. Anlegget skal bygges slik at stormflo på kote +2,5 ikke medfører inntrengning av sjøvann eller påvirker anleggets funksjon.

§ 25. Naust skal 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.

§ 26. Bebygd grunnflate 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 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.

§ 27. Takvinkel skal være minimum 15 grader.

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

§ 29. Ved utbygging innenfor området skal flomveg fra tilgrensende grønnstruktur ivaretas/sikres mot sjøen.

§ 30. Ved etablering av byggegrøp for N skal løst fjell i bakkant av byggegrøp renskes eller sikres for å unngå utglidning av løse fjellblokker eller steinsprang. Inngrep i fjell skal unngås.

3.1.6 Uteoppholdsareal (f_UTE1)

§ 31. Området skal benyttes som felles uteoppholdsareal for beboere i fritidsboliger innfor område FBF1-FBF3. Innenfor området tillates oppført mindre felles bygninger / gapahuk / grillhytte mv. som ivaretar området tiltenkte hensikt og bruk som uteoppholdsareal. Øvrig bebyggelse er ikke tillatt, heller ikke lagring.

Alle tiltak innenfor området er søknadspliktige.

3.1.7 Lekeplass (f_LEK1)

§ 32. Området skal benyttes som felles lekeplass for beboere i fritidsboliger innfor område FBF1-FBF3. Lekeplassen skal være på min. 20 m² per fritidsbolig, men minimum 150 m². Lekearealet skal i henhold til kommunal norm ha gode solforhold, ikke være for bratt og evt. sikres mot vei. Lekeplassen skal utformes som nærlekeplass med sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass for voksne og barn.

Eksisterende sti gjennom området skal sikres/flyttes slik at denne kan videreføres mot nord som i dag.

I forbindelse med søknad om oppføring av nye fritidsboliger skal det foreligge teknisk plan for utforming og møblering av lekeplassen i samsvar med kommunal lekeplassnorm. Lekeplass skal opparbeides samtidig med bebyggelsen for øvrig.

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

4.1.1 Kjøreveger (f_KV1-4)

§ 33. Området skal nyttes til felles kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen:

- Kjøreveg f_KV3 kan ha stigning på inntil 12,5 %.
- Kjøreveg f_KV4 kan ha stigning på inntil 11,5 %.
- Felles kjøreveier kan etableres uten fast dekke (grusdekke) og uten gatelys, med unntak av KV1 (frem til renovasjonsplass).

§ 34. Ved etablering av kjøreveg f_KV3 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.

4.1.2 Annen veggrunn (f_AVT1-7)

§ 36. Annen veggrunn kan være møteplass, veggrofter, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Det skal sikres minimum 1 møteplass med minste kjørebanebredde 4,5 m i lavbrekk på f_KV2.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.2.1 Naturområde (f_NAT1)

§ 37. Området skal benyttes til felles naturområde og uteoppholdsareal for eiendommer innenfor felt FBF1-FBF3.

- § 38. 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.
- § 39. For å forhindre fall i sidebratt terreng/stup skal det settes opp gjerde med høyde 1,0 meter i område f_NAT langs vestsiden av område FBF1 og til det sørvestre hjørnet på FBF2.
- § 40. 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.
- § 41. 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.

4.2.2 Turdrag (f_TD1)

- § 42. Området skal benyttes til felles turdrag. Innenfor området skal det etableres gruset sti med minimum bredde på 0,5 meter.
- § 43. Innenfor området tillates etablert trapper som følger naturlige tråkk. Der det er fallende sidebratt terreng skal sti/trapp sikres med gjerde med høyde på 1,0 meter. Trapper kan etableres i stein, tre eller metall.
- § 44. Områdene må ikke privatiseres slik at allmenn ferdsel langs sjøen og tilkomst til andre sjøeiendommer blir hindret eller vanskeliggjort.

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

4.3.1 Ferdsel (o_FER1)

- § 45. Området skal brukes til ferdselsområde for båttrafikk inn og ut av Juvika.

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

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

5.1.1 Sikringsone – Frisiktsone (H140_1-4)

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

5.2 Bestemmelsesområde (§ 12-7, nr. 2)

5.2.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

§ 47. Innenfor området tillates etablert tankanlegg for brannvannsforsyning. Anlegget skal eies og driftes av de eiendommer som er avhengig av anlegget for å sikre brannvannsforsyning. Annen løsning for brannvannsforsyning (f.eks. brannvesenet tankvogn eller nytt ledningsanlegg) kan tillates dersom slik løsning er tilgjengelig når nye fritidsboliger innenfor planområdet får brukstillatelse.

Innenfor området tillates etablert nedgravd tankanlegg for slukkevann med tilhørende kumarrangement.

Anlegget skal minimum plasseres 4 meter fra nabogrensen, om ikke annet avtales med hjemmelshavere for tilgrensende eiendommer.

5.2.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

§ 48. Innenfor området tillates det etablert flytebrygger og utliggere langs kailinje med fortøyning til land.

6. Rekkefølgebestemmelser

§ 49. Kjøreveg f_KV2 – f_KV4, felles uteoppholdsareal, felles lekeplass, gjerde i område f_NAT1 og renovasjonspunkt skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye fritidsboliger tas i bruk.

§ 50. Adkomst til sjø/båtplasser (trapp/sti i område f_TD1) skal være opparbeidet før naust f_N1 og tilhørende båtplasser F_SBS1 tas i bruk. Det stilles ikke krav om universell utforming av denne atkomsten.

§ 51. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan iht. §1. Dette skal inkludere dokumentasjon av slukkevannskapasitet og atkomst for brannvesenet.

§ 52. I forbindelse med søknad om tillatelse for nye fritidsboliger (hytter) skal det utarbeides utomhusplan som viser plassering av gjerder, løsninger for opparbeidelse av sti gjennom område f_TD1, samt utforming, terrengbehandling og møblering/bygninger innenfor område f_UTE1 og f_LEK1.

§ 53. 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_NAT1.

§ 54. Turdrag med sti/trapper skal ferdigstilles samtidig med tiltak innenfor område f_N1 og/eller f_SBS1. Tiltak innfor området skal beskrives og omsøkes i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplan/utomhusplan for utbyggingsområdet.