

Planbestemmelser

2089 - STIVLEVÅGEN VEST – MANNES

Arkivsak: acos 21/2194
Arkivkode: PLANR 2089
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR STIVLEVÅGEN VEST – MANNES

Godkjent i Karmøy kommunestyre 18.6.2018.

- endret delegert adm. – 20.6.2019 – plan 2089-1

- endret delegert adm. – 22.2.2021 – plan 2089-2

Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

Området reguleres til følgende formål:

- I. **Bebyggelse og anlegg**
 - a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - b. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Fellesbestemmelser
 - c. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BF/BK
 - d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BB/BK
 - e. Avløpsanlegg
 - f. Uthus, naust, badehus
 - g. Lekeplass
- II. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - a. Veg
 - b. Fortau
 - c. Havn
- III. **Grønnstruktur**
 - a. Friområde
- IV. **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)**
 - a. Areal for nødvendige tiltak for LNFR
- V. **Hensynssone**
 - a. Sikringssone - Frisikt
- VI. **Fellesbestemmelser**
- VII. **Rekkefølgekrav**

I. Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- §1. I området tillates etablert frittliggende småhusbebyggelse som ene- eller to-mannsboliger. Der hvor det ikke er vist byggegrense mot sjø, går denne i formålsgrensen.
- §2. Bygninger med flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset. Det kan etableres 10 m² bod over 7 meter, inntrukket 2 m på takflaten.
- Bygninger med mønt tak kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,0 m og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate på 6.0 m, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset
- §3. Tillat bebygd areal (BYA) for BF1, BF3-BF4 = 35 %
Tillat bebygd areal (BYA) for BF2 = 50 %
- §4. Innenfor byggeområder tillates oppført garasje/carport og boder. Disse skal tilpasses boligbebyggelsen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §5. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet, de kan være integrert i bolig i form av carport/garasje, eller som biloppstillingsplass på egen eiendom.
- §6. Garasje/Carport tillates oppført i nabogrense såfremt gjeldende teknisk forskrift etterkommes. Plass for garasje/carport og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen

b. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Fellesbestemmelser

- §7. Tillat bebygd areal (BYA) = 50 %
- §8. bygninger med flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset. Det kan etableres 10 m² bod over 7 meter, inntrukket 2 m på takflaten.
- Bygninger med mønt tak kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,0 m og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate på 6.0 m, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset.
- §9. Bolig tillates oppført i nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge brannrapport som angir utførelse av branncellevegg med klasse.
- §10. innenfor byggeområder tillates oppført garasje/carport og boder. Disse skal tilpasses boligbebyggelsen med hensyn til utforming og materialvalg.

- §11. Garasje/carport og bod tillates oppført i nabogrense, med unntak av mot veg/friområde og i siktlinjer, såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. Plass for garasje/carport og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen.

c. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BF/BK

- §12. Innenfor områdene tillates det oppført horisontal-/vertikaldelt konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, kjedehus, samt frittliggende eneboliger. Der hvor det ikke er vist byggegrense mot sjø går denne i formålsgrensen.
- §13. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig, og 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet i konsentrert småhusbebyggelse, inkludert gjesteparkering. Område for felles gjesteparkering kan anordnes for flere eiendommer.

d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BB/BK

- §14. innenfor området tillates det oppført horisontal-/vertikaldelt konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, kjedehus, samt lavblokk. Der hvor det ikke er vist byggegrense mot sjø går denne i formålsgrensen.
- §15. Det skal på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg anlegges 1,25 biloppstillingsplasser pr. boligenhet i lavblokk, og 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet i konsentrert småhusbebyggelse, inkludert gjesteparkering. Område for felles gjesteparkering kan anordnes for flere eiendommer.

e. Avløpsanlegg

- §16. Areal merket som avløpsanlegg er avsatt til ny kommunal pumpestasjon for å betjene avløp fra utbyggingsområdet.

f. Uthus, naust, badehus

- §17. I område N2 kan det settes opp 1 naust som kommer i tillegg til eksisterende 2 naust. Det tillates totalt 3 naust.

Størrelsen på naust skal ikke overstige 30m² og mønehøyden skal ikke overstige 5 meter. Takvinkel skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Naust skal gis en enkel utforming.

- §18. det er ikke tillat å legge inn vann, og/eller avløp i nausta. Nausta skal ikke benyttes til overnatting eller varig opphold. 1 toalett/vaskehus og tillates oppført til benyttelse for alle naustene i fellesskap. Størrelsen på toalett/vaskehus skal ikke overstige 15 m² BRA og 3 meter mønehøyde.
- §19. Det tillates oppført boder for oppbevaring av utstyr og fiske redskaper innenfor N1.

Mask størrelse på bodene skal være 15 m². Flere boder kan bygges sammen. Det skal settes av 0,5 parkeringsplass per naust og uthus. Tillat bebygd areal %-BYA = 30%

§20. Plassering må ikke hindre ferdsel i strandsonen.

§21. Før det gis byggetillatelse skal det sendes inn situasjonsplan som viser helhetlig utnyttelse og plassering av boder med parkeringsplasser og snuplass.

g. Lekeplass

§22. det skal innenfor formålet settes av areal til lek i samsvar med Karmøy kommunes kommunaltekniske norm kapittel 5 – Leke- og uteoppholdsareal.

§23. Lekeareal skal legge til rette for lek og opphold for ulike aldersgrupper. LEK1 skal være felles for beboere innenfor planområdet og vedlikeholdes av de som har bruksrettigheter

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Veg

§24. Veganleggene som skal overtas av Karmøy kommune skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Etablering av belysning skal skje iht. belysningsplan godkjent av Karmøy kommune.

b. Fortau

§25. Fortau F1 langs fv. 856 skal etableres som vist i plan i tråd med teknisk plan godkjent av Statens vegvesen

§26. Fortau F2-F3 skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Karmøy kommune

c. Havn

§27. Arealet skal nyttiggjøres som offentlig molo og allmenningsareal.

§28. Det tillates opparbeidet anlegg for sjøsetting og opptrekk

III. Grønnstruktur

a. Friområde - offentlig

- §29. I friområdet tillates etablert anlegg som fremmer området funksjon som friområde f.eks gruset tråkk, enkel bru og evt. utvidelse av lekeplass.

IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

a. Areal for nødvendig tiltak for LNFR

- §30. Området skal nyttes til landbruksformål

V. Hensynssone

a. Sikringssone - Frisikt

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

VI. Fellesbestemmelser

- §32. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal skje i henhold til godkjent tekniske planer for utbyggingsområdet.
- §33. Avløpsanlegg vist i planen skal bygges etter kommunal standard. Øvrige pumpestasjoner/anlegg skal være private.
- §34. Ferdig opparbeidde og godkjente offentlige arealer innenfor planområdet skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.
- §35. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, samt renovasjonsanlegg
- §36. Innenfor reguleringsområdet kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Ikke tekniske innretninger innenfor lek og friområder.

- §37. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet/Kystverket er innarbeidet i planbestemmelsene
- §38. for alle veianlegg som berører fylkesveg 856 skal tekniske planer godkjennes av Statens vegvesen. Det skal foreligge detaljert plan for utforming av veianlegget i horisontal og vertikalplanet. Teknisk plan skal utføres i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag.
- §39. I grensen mellom bolig og LNFR område har boligeiendommene gjerdeplikt. Gjerde skal være husdyrsikret.

VII. Rekkefølgekrav

- §40. Kryss fylkesveg 856 skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelser til bygninger innenfor planområdet.
- §41. LEK1 skal opparbeides før boliger innenfor planområdet kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- §42. Veg med tilhørende anlegg som fortau skal opparbeides som vist i plan til og langs det aktuelle delfelt før det kan gis brukstillatelser/ferdigattest til bygninger innenfor det aktuelle delfeltet