

Planbestemmelser

5095 LINDØY - FRILUFTSHUSET VEST - 107/1

Arkivsak: 17/3866
Arkivkode: PLANR 5095
Sakstittel: PLAN 5095 - DETALJREGULERING FOR LINDØY -
FRILUFTSHUSET VEST - 107/1

Godkjent i Karmøy kommunestyre 13.5.2019.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Naust (N)
Småbåtanlegg (SBS)
Energianlegg (E)
Renovasjonsanlegg (R)

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

Kjøreveger (KV)
Parkering (P)
Kai (KAI)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (T)
Friområde (FRI)

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

Friluftsmål (FRIL)

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

Småbåthavn (SBH)

Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Offentlig tjenesteyting/kontor/undervisning/bevertning (TY/UND/BEV/K)
Lager/Parkering (L/P)

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

Sikringssone – Fortøyning av flytebrygge
Faresone - høyspenningsanlegg

Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelser til bestemmelsesområde (#)

1. Planens hensikt

Planen legger til rette for nytt administrasjonsbygg/aktivitetshus for Friluftsrådet Vest med tilhørende parkering, samt naust og kaianlegg ved sjøen og garasje/lager/verksted for utstyr. Dette vil samle og styrke aktiviteter for Friluftsrådet Vest på Lindøy, og vil bidra til forbedret tilgang for friluftslivet i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- § 2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder bevares.
- § 3 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold, utearealer samt kjøreveger og turveier så langt det er mulig.
- § 4 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 ev. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt.
- § 5 Ved bygging i sjø og på land i delområde 1 (ved naust og kai) skal arbeid skje utenom vekstsesong for ålegras. Tiltak i sjø bør også unngås i gyteperioden (februar-april).
- § 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 maritime museum.
- § 7 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven, må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 8 Det kreves teknisk plan for samferdselsanlegg (parkering, kjørevei, turvei) og byggeformål i delområde 2. Det må i teknisk plan legges frem en løsning for hvordan krav til slokkevann skal tilfredsstilles.
- § 9 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.
- § 10 Det tillates ikke båt puss på land eller i sjø ved delområde 1, kun spyling av båt/båtutstyr.

3. Bestemmelser til arealformål

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

a. Naust (N)

- § 11 I området skal det oppføres ett naust for Friluftsrådet Vest med tilhørende anlegg. Naustet kan ha maks total grunnflate (BYA) på 60 m².
- § 12 Bygget kan også brukes til sjørettet aktivitetsrom for Friluftsrådet Vest. Utenfor kan det anlegges uteplass for sjørettet aktivitet. Bygget skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold, og det skal ikke være innlagt vann i bygget.
- § 13 Bygget skal ha saltak med takvinkel på minimum 30 grader. Maks mønehøyde +6 meter, med møneretning mot sjøen. Det tillates vindusflater mot sjø for innslipp av lys til naust/aktivitetsrom.
- § 14 Plassering av naust skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1.

b. Småbåtanlegg (SBS)

- § 15 Området skal brukes til sjørettet aktivitet for Friluftsrådet Vest, slik som gangveg, båtoppbygg, platting, mindre installasjoner mv. Det tillates ikke bygninger i området.

c. Energianlegg (E)

- § 16 I området tillates drift og ev. nybygg av transformator for strømforsyning og ev. telekommunikasjon mv. E1 er privat trafokiosk for Friluftsrådet Vest.

d. Renovasjonsanlegg (R)

- § 17 Anlegget skal fungere som renovasjonspunkt for brukere av bygg i TY/UNDV/BEV/K1. Området skal tilrettelegges for - og benyttes til - oppstilling av renovasjonsdunker for innsamling av avfall med renovasjonsbil. Renovasjonsanlegget skal skjermes for innsyn, ev. med tak.

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

a. Kjøreveg (KV)

§ 18 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

b. Parkering (P)

§ 19 Området skal nyttes til offentlig parkering for besøkende til TY/UNDV/BEV/K1 og for brukere av Lindøy friluftsområde, og være i henhold til kommunal norm. Parkeringsplassen skal være belyst. Parkeringsplassen vedlikeholdes av Friluftsrådet Vest, ev. i samarbeid med andre etter avtale.

§ 20 Det skal lages en situasjonsplan for hele parkeringsplassen som godkjennes av kommunen. Parkeringsplassens utforming må ta hensyn til avkjørsel til TY/UND/BEV/K1, adgang til E2 for Haugaland Kraft og av- og påstigningsplass for buss. Det kan vurderes einveis kjørt inn- og utkjøring mellom parkeringsplass og kjørevei.

§ 21 P1 skal asfalteres med merking av HC-plasser, bussparkering med av- og påstigningsplass for buss. Det tillates grusdekke som alternativ til asfalt på P2 der personbiler kan parkere. Deler av P2 kan etableres med sitteplasser/benker.

c. Kai (KAI)

§ 22 Overflate på kai kan være i betong eller tremateriale. Det skal etableres stiger fra vannoverflaten og opp til kai for hver 20 meter. Kaien skal være åpen for allmenn ferdsel på land, men disponeres av Friluftsrådet Vest. Kaiområdet bør være belyst slik at stiger fra vannoverflaten er synlige.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

a. Friområde (FRI)

§ 23 Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek i tråd med forvaltningsplanen for Lindøy friluftsområde. Nødvendige anlegg for dette (små grillhytter, stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) kan tillates. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

b. Turveg (T)

§ 24 Det kan opparbeides turvei med grusdekke i henhold til kartet. Turveier skal være 3 m bred opparbeidet.

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

a. Friluftsmål (FRIL)

§ 25 I FRIL1 tillates det ingen bygg eller tilrettelegging av aktivitet/bruk.

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

a. Småbåthavn (SBH)

§ 26 Området skal nyttes til småbåthavn for Friluftsrådet Vest i tråd med forvaltningsplanen for Lindøy friluftsområde. Det kan anlegges 1 flytebrygge, i tillegg til utriggere på østsiden av flytebryggen. Det tillates maks. 15 antall båtplasser og 10 utriggere.

§ 27 Flytebryggen skal holdes innenfor byggegrense vist i kart.

3.6 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

a. Offentlig tjenesteyting/kontor/undervisning/bevertning (TY/UND/BEV/K)

§ 28 I området skal det være bygg brukt til tjenesteyting i tråd med statlig sikra friluftsområde på Lindøy, deriblant kontor/administrasjonsbygg for Friluftsrådet Vest. Det kan også tillates undervisningslokaler, møtelokaler og cafedrift i sammenheng med administrasjonsvirksomheten, så fremt bruken ikke er i strid med forvaltningsplanen for Lindøy friluftsområde.

§ 29 Før området tas i bruk, skal det foreligge en situasjonsplan, godkjent av kommunen.

§ 30 Bygg kan maks ha total grunnflate (BRA) på 400 m². Tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 600 m².

§ 31 Det er krav om tiltaksklasse 3 for arkitektur for utforming av bygg. Bygg skal ha skråtak. Maks høyde er kote +34, og det tillates maks 2 etasjer.

§ 32 Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging.

§ 33 Det tillates inntil 6 biloppstillingsplasser på området, samt 2 HC-parkeringsplasser.

§ 34 Det tillates tilrettelegging av uteområdet med stier, bord/benker og mindre uthus (toalett, grillhytte mv.)

b. Lager/Parkering (L/P)

§ 35 Bygg skal brukes til lagring av driftsutstyr og verksted for Friluftsrådet Vest. Området kan også nyttes til garasjer og parkering av driftskjøretøy og hengere for Friluftsrådet Vest.

§ 36 Maks BYA skal være 400 m², og maks byggehøyde skal være 9 m over planert terreng. Det tillates flatt tak.

§ 37 Det tillates grusdekke som alternativ til asfalt på uteområdene.

§ 38 Lagringsutstyr skal ikke gi forurensning ved avrenning.

§ 39 Det tillates oppføring av trafokiosk i området.

§ 40 Før området tas i bruk, skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Situasjonsplanen må ta hensyn til snuareal for større kjøretøy (R4=12,5). Avkjørsel til kommunal vei skal ha frisikt på 10x45 meter ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegs planum. Lagring av utstyr ute skal skjermes for innsyn og ikke fremstå som skjemmende.

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

a. Sikringsone - Fortøyning av flytebrygge under vann (§ 11-8 a) (H_190)

§ 41 Det tillates fortøyning av flytebrygge i havbunn innenfor hensynssonen. Fortøyning må ikke være til hinder for båttrafikk til og fra flytebryggen.

b. Faresone - Område for teknisk anlegg (H_370)

§ 42 Innenfor området går høyspent jordkabel (22 kV). Tiltak innenfor hensynssonen krever «Nær-ved-avtale» med Haugland Kraft.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

§ 44 Naust skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet.

6. Rekkefølgebestemmelser

§ 45 P1 og P2, R1 og KV1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen av TY/UND/BEV/K1 og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for bygg innenfor område TY/UND/BEV/K1.

§ 46 Avtale mellom Karmøy kommune og Friluftsrådet Vest om etablering av administrasjonsbygg for Friluftsrådet Vest, må foreligge før det gis byggetillatelse innenfor TY/UND/BEV/K1.

§ 47 Det skal foretas en ny faglig undersøkelse og vurdering av utbredelse, artssammensetning, dekningsgrad og tilstand av ålegrasengen i delområde 1 i 2. eller 3. vekstsesong etter at flytebryggen er forlenget – og/eller etter at nye utriggere er tatt i bruk. Resultatene skal oversendes kommunen, med eventuelt forslag til avbøtende tiltak.