

Planbestemmelser

2112 OSPØY SMÅBÅTHAVN -1/48 M.FL. - VEDØY

Arkivsak: 17/4741
Arkivkode: PLANR 2112
Sakstittel: PLAN 2112 - DETALJREGULERING FOR OSPØY
SMÅBÅTHAVN - 1/48 MFL. - VEDØY

10.02.2020

Arealet innenfor plangrensen har følgende formål i samsvar med plan- og bygningsloven.

Reguleringsformål

I Hensikt med planen

II Fellesbestemmelser

III Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- a. Andre typer bebyggelse og anlegg (AB1)
- b. Uthus/naust/badehus (N1-7)
- c. Renovasjonsanlegg (R1-2)

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

- a. Kjøreveg (f_KV1-4)
- b. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- c. Parkeringsareal (P1-5)
- d. Kai (KAI1-10)

V Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

- a. Friluftformål (FRIL1-5)
- b. Blågrønnstruktur (BG1)

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

- a. Småbåthavn (f_SBH1-3)
- b. Ferdsel (o_FER1)

VII Hensynssoner (PBL §12-6)

- a. Sikringssone for forankring av flytebrygge (H190_1)
- b. Høyspenningsanlegg (H370_1-3)
- b. Sikringssone- frisikt

VIII Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

- a) Midlertidig bygg-, anlegg- og riggområde (M1)

IX Rekkefølgebestemmelser

I Hensikt med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for småbåthavn med plasser for båtforening, naust for grunneiere og et klubbhus for båtforeningen.

II Fellesbestemmelser

- § 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold og utearealer.
- § 2 Opparbeidelse av fellesarealer slik som veger, stier, brygger m.m. i samsvar med planen, skal ikke medføre at allmennhetens ferdselsrett etter friluftslovens bestemmelser i området blir redusert.
- § 3 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. I søknad om godkjenning av teknisk plan skal det også fremgå hvor flomvei skal gå, og hvordan brannvanns dekning blir ivaretatt. Teknisk plan skal godkjennes av Karmøy kommune.
- § 4 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven, må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 5 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 evt. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt.
- § 6 Ved bygging i sjø og land skal det foretas avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning. Arbeid skal skje utenom vekst- og gytesesong. Aktuelle tiltak skal fastsettes i byggesak.

- § 7 Det er forbud mot oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båt.
- § 8 Det er forbudt å etablere permanent fyllestasjon for drivstoff.
- § 9 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.
- § 10 Utleie av båt plasser er kun tillatt for Veabuen båtlag.

III Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

a. Andre typer bebyggelse og anlegg (AB1)

- § 11 I området skal det oppføres klubbhus med tilhørende anlegg.
- § 12 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige (80%) av områdes nettoareal.
- § 13 Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige (9m) fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +11,5.
- § 14 Tak skal være saltak med takvinkel mellom 23-45 grader.
- § 15 Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til eksisterende bebyggelse på gjenboereiendom mot nord.
- § 16 Det tillates å bygge sammenhengende/i nabogrensen, forutsatt at brannsikkerhet blir ivaretatt i samsvar med byggetekniske forskrifter.
- § 17 Det må gjøres en brannklasse-analyse/vurdering i teknisk plan.
- § 18 Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i T – 1442 Retningslinjer for støy i arealplanlegging.
- § 19 Parkeringsløsning skal komme klart frem av fremtidige byggesøknader.
- § 20 Lokalet skal ikke brukes til overnatting eller utleie til sosiale begivenheter etc.

b. Uthus/naust/badehus (N1-7)

- § 21 I området skal det oppføres naust med tilhørende anlegg. Det kan bygges maksimalt 36 naust fordelt på: 3 naust i N1, 4 naust i N2, 5 naust i N3, 8 naust i N4, 10 naust i N5, 4 naust i N6 og 2 naust i N7.
- § 22 Naustene skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og tilhørende utstyr. Naust skal ikke benyttes til overnatting eller varig opphold, skal ikke ha innlagt vann, og naust skal være tørre bygg og ikke isoleres.

- § 23 Kledning skal i utgangspunktet tilpasses eksisterende bygningers material for naust innenfor områdeplanen på Salvøy (plan id 2082).
- § 24 Bebygd grunnflate for naust skal ikke overstige 30 m². Mønehøyde skal ikke overstige 5 m. Gesimshøyden skal være maks 2,5 m over kai nivå/terreng mot sjø.
- § 25 Tak skal være saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
- § 26 Naust skal om mulig samles i grupper. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer. Naust i samme område skal tilpasses hverandre i utforming, materialvalg og farge.
- § 27 Byggegrensene for naust kan ligge i formålsgrensen dersom de ikke er begrenset av byggegrense mot sjø eller veg.
- § 28 Det tillates å bygge sammenhengende/i nabogrensen, forutsatt at brannsikkerhet blir ivaretatt i samsvar med byggetekniske forskrifter.
- § 29 I området for naust kan det oppføres brygger/kai uten tilhørende naust.
- § 30 Naust skal ligge med kortsiden mot kystlinjen.

c. Renovasjonsanlegg (R1-2)

- § 31 Innenfor formålsgrensen skal nausteier og båteiere tilknyttet planområdet ha felles renovasjonsanlegg.
- § 32 Ved arealfområdet R1 skal det plasseres vaskeområde med oljeutskiller, dersom fremtidig krav fra Miljødirektoratet krever dette tilknyttet småbåthavnen.

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

a. Kjøreveg (f_KV1-4)

- § 33 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg.

b. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- § 34 Området skal nyttes som annen veggrunn. Det kan være område for tekniske anlegg (belysning, kommunaltekniske anlegg etc.), vegetasjon og grøfteareal.

c. Parkeringsareal (P1-5)

- § 35 Området skal nyttes til parkering. Området skal opparbeides som vist i planen, i henhold til kommunal norm. Det samlede parkeringsarealet skal kunne dekke 48 parkeringsplasser.
- § 36 Det skal minimum beregnes 1 parkeringsplass pr. naust, og 0,5 parkeringsplasser for hver båtplass tildelt båtforeningen.

- § 37 P1 skal fungere som parkering for arealformål N1-3 og AB1, formålet P2 skal fungere som parkering for N4, formålet P3 skal fungere som parkering for N5, formålet P4 skal fungere som parkering for N5 og N6 og formålet P5 skal fungere som parkering for N7. På P4 må det avsettes en min. 3 m bred gangsgang mellom KV4 og KAI08.
- § 38 Rundt klubbens lokale skal det settes av parkeringsareal innenfor arealformålet merket P1 for Veabuen båtlag, i.h.t. mengden båtplasser avsatt innenfor området merket f_SBH3.

d. Kai (KAI1-10)

- § 39 Innenfor området tillates etablering av kai og det samlede fortøyningsareal skal begrenses til 56 båtplasser. Byggegrense mot sjø for Kai1-10, går i formåls grensen.
- § 40 KAI1-9 fungerer for eiendommene og naustene som brygge/kai går over/forbi. Området merket KAI10 skal fungere som felles brygge/kai for eiendommen den går over/forbi og her kan det tilknyttes flytebrygge.
- § 41 Ved bygging av kai innenfor arealformålene, skal kai på hele formålet bygges ut.
- § 42 Områdene merket KAI1-10 skal opparbeides i samme material, type og stil slik at hele havnen får et helhetlig uttrykk. I forbindelse med byggesøknad for arealformålet stilles det krav til utarbeiding av situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise topp kote høyde for hvert av arealformålene merket KAI1-10, tiltenkt fortøyning for 17 fot småbåter som kan fortøyes på tvers og mulighet for båt opp til 20 fot som kan fortøyes på langs.
- § 43 Områdene merket KAI1-10 skal opparbeides på en slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk. Gjerder leegger eller annen type stengsel er ikke tillatt. Situasjonsskart skal vise mulighet for passering innenfor formålet.
- § 44 Byggegrense for kaianlegg mot sjø inngår i arealformåls grensen.

V Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

a. Friluftsmål (FRIL1-5)

- § 45 Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon tilrettelagt for allmennheten. Området skal være åpent for alminnelig ferdsel.
- § 46 Beiting tillates dersom dette totalt sett er positivt for området bruk som friluftsområde.
- § 47 Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbilde, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.

b. Blågrønnstruktur (BG1)

§ 48 Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

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

a. Småbåthavn (f_SBH1-3)

§ 49 Området merket f_SB1-3 skal nyttes til småbåthavn.

§ 50 Båtplasser skal kun gjelde for småbåter opp til 17 fot fortøyd på tvers av brygge/kai, eller opptil 20 fot, fortøyd på langs av brygge/kai og skal ikke hindre ferdsel i sjø.

§ 51 Området merket f_SBH1 skal nyttes til småbåthavn for naustene ført opp på arealformålene merket N1-4, område merket f_SBH2 skal nyttes til småbåthavn for naustene ført opp på arealformålene merket N5-7 og det skal være plass til en 17 fot småbåt for hvert naust.

§ 52 Flytebrygge med båtplasser skal kun etableres innenfor området merket f_SBH3. Før det tillates etablert flytebrygge skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Flytebrygge inkludert forankring skal holdes innenfor formåls grensen. Byggegrense går i formåls grensen.

§ 53 Det skal anlegges minimum 0,5 parkeringsplass per båtplass.

b. Ferdsel (o_FER1)

§ 54 Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

VII Hensynssoner (PBL §12-6)

a. Sikringssone for forankring av flytebrygge (H190)

§55 Flytebrygge kan forankres til sjøbunn innenfor sikringssone H190_1. Forankringen må ikke hindre ferdsel i omliggende områder.

b. Høyspenningsanlegg (H370_1-3)

§ 56 Innenfor området er det ikke tillatt med bebyggelse før høyspentledningen blir fjernet/kablet eller det foreligger en positiv uttalelse fra Haugaland kraft. Når høyspentlinjen innenfor sone H370_3 er fjernet skal hensynsonen «faresone – høyspent» utgå av plankartet.

H370_1 er eksisterende ledningstrase for høyspentlinje.

H370_2 er framtidig ledningstrase for høyspentlinje.

c. Sikringsone- frisikt

- § 57 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.

VIII Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

- § 58 Byggegrense for N1-7 mot sjø ligger 3 meter fra kystlinjen. Byggegrense mot f_KV1-4 og P3-5 skal være 1 meter.
- § 59 Formålsgrensen gjelder som byggegrense, for formålene f_SBH3 og AB1.
- § 60 Bestemmelsesområde #1 skal det settes opp stake.
- § 61 Bestemmelsesområde (M1) skal nyttes til midlertidig bygg- anlegg og riggområde i forbindelse med opparbeiding av tilhørende veg. Området kan benyttes til midlertidige anleggsveger, massedeponi, brakker og lignende under anleggsperioden. Etter endt anleggsperiode skal bestemmelsesområde opphøre. Bestemmelsesområdet bortfaller senest 10 år etter vedtak av plan.

IX Rekkefølgebestemmelser

- § 62 Veg merket f_KV1 skal være ferdig opparbeidet før naust i området N 1-4, SBH3 og klubbhus innenfor formålsområdet merket AB1, får brukstillatelse.
- § 63 Veg merket f_KV3 skal være ferdig opparbeidet før naust i området N 5-7 får brukstillatelse.
- § 64 Kjørevei o_KV03 med tilhørende fortau i plan 2082, skal opparbeides fra Salvøy bru til og med avkjørsel f_KV1 i denne plan, før det gis igangsettingstillatelse for tiltak med adkomst via f_KV1. Fortau skal kun opparbeides fra dagens kryss til f_KV05 og vestover. Mot øst avsluttes fortau der dagens kryss f_KV05 begynner, og ikke der krysset er regulert. Opparbeidelsen skal være iht. Statens Vegvesens Håndbok N100. Opparbeidelsen krever teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.
- § 65 Ved oppføring av naust på N1-7 skal det føres opp kai i tilgrensende arealformål merket kai, før naust får brukstillatelse.
- § 66 Før SBH3 med flytebrygge for Veabuen båtlag får brukstillatelse, må KAI4 og KAI10 være oppført for å sikre gangadkomst mellom P1 og SBH3.
- § 67 På merket undervannsholme (#1) skal det settes opp stake, før naust og flytebrygge får brukstillatelse.

- § 68 Renovasjonsanlegg for berørte utbyggingsområder skal anlegges før det gis tillatelse til oppføring av kai, naust og båtplasser.
- § 69 I tillegg til krav om helhetlig situasjonsplan for alle kaier og for flytebrygge med manøvringsareal, skal det foreligge ved byggesøknad en uteomhusplan for fellesarealer (parkering, vei, renovasjon) for de arealene som må opparbeides i forbindelse med byggesøknaden.