

PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN ROPHUS, GNR/BNR 72/4 M.FL.

Revisjon 2
18.11.2004

0 FELLESBESTEMMELSER

- a. Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.

1 BYGGEOMRÅDE

1.1 Boliger

- a. Det kan på hver tomt bygges en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer/oppstillingsplass for bil for samtlige områder eksklusiv B8, B13 og B14 der tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %.
- b. For område B13 og B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan (M 1:500) før utbygging kan skje. Denne skal vise tomtedelingen, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, opparbeidelse av fellesfunksjoner som parkering, lekeplasser mm.
- c. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte boligtomt skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.
- d. Bygningene kan oppføres i 3 etasjer inklusive kjeller og loft i samsvar med forskriftene. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet.
- e. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i plb. og bygningsforskriftene tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på minimum 3,5 x 6,0 meter og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasjen står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom.
- f. Byggegrense mot offentlig kjøreveg er 5 meter for bolighus. For øvrig gjelder avstandsreglene i plan- og bygningsloven §70.
- g. Før utbygging kan skje må det utføres arkeologiske undersøkelser på boligtomten for å vurdere om det er kjente automatisk fredede kulturminner under bakkenivå.
- h. Nytt kryss med riksveg 47 skal være bygd før nye boliger på Rophus blir tatt i bruk, plan- og bygningsloven §26.

1.2 Fritidsbebyggelse

- a. Fritidsbolig, B15
Området kan benyttes til fritidsbolig, hytte. Bygning kan oppføres i 2 etasjer inklusive loft i samsvar med forskriftene. Maksimal grunnflate er 90 m².
- b. Naust B16
I området kan det oppføres naust i 1 etasje. Bygningene skal brukes til oppbevaring av båter og redskap mv., og kan ikke innredes for eller brukes som fritidshus/hytte. Takvinkel skal være over 35 grader og bygningene skal ha saltak. Maksimal grunnflate er 60 m² og maksimal strandlinje for hvert naust/eiendom er 10 meter. Naust skal ha tradisjonell stil med max. mønehøyde på 6,0 meter.

Foran bygningene kan det bygges kai. Det er tillatt å føre opp bygninger i rekke over flere eiendommer. Det skal da legges vekt på å tilpasse bygningene til hverandre mhp. størrelse, terrengtilpassing, takutforming og farge.

Innenfor området tillates nødvendig utfylling i sjø for etablering av stabil undergrunn og heving av terrenget.

Før utbygging eller anleggstiltak som krever tillatelse i hht plan- og bygningsloven finner sted må det utføres arkeologiske undersøkelser for å vurdere om det innenfor området er kjente automatisk fredede kulturminner på land eller i sjøen.

2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkareal samt frisktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

3 LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene L1, L2 og L3 skal nyttes til landbruksformål.

4 FAREOMRÅDE

Innenfor område F1 kan det oppføres transformatorstasjon.

5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområde på land, S1, S2 og S3

Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde.

5.2 Friluftsområde i sjø, S4

Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde i sjø.

5.3 Privat småbåthavn landdel, S5

- a. Området skal benyttes til privat småbåthavn, landdel. I området tillates lagring av småbåter, etablering av båtøpptrekk/kran samt etablert parkeringsplass.
- b. Innenfor området tillates nødvendig utfylling i sjø for etablering av stabil undergrunn og heving av terrenget. Før utbygging eller anleggstiltak som krever tillatelse i hht plan- og bygningsloven finner sted må det utføres arkeologiske undersøkelser for å vurdere om det innenfor området er kjente automatisk fredede kulturminner på land eller i sjøen.

5.4 Privat småbåthavn sjødel, S6

- a. Området skal benyttes til privat småbåthavn, sjødel.
- b. Småbåter og fortøyninger skal plasseres innenfor områdene merket *a* på plankartet. Område merket *b* på plankartet skal benyttes til seilingsløp. I dette området er det ikke tillatt å legge ut fortøyninger, tauverk eller etablere andre installasjoner som vil hindre båtrafikk.
- c. Innenfor området tillates det å mudre sjøbunnen for å etablere tilstrekkelige dybdeforhold for småbåtanlegget. Før utbygging eller anleggstiltak som krever tillatelse i hht plan- og bygningsloven finner sted må det utføres arkeologiske undersøkelser for å vurdere om det innenfor området er kjente automatisk fredede marine kulturminner.
- d. Tiltak i sjøen som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av Karmsund havnevesen IKS.

5.5 Område for drift og vedlikehold av kommunalteknisk virksomhet, pumpestasjon, S7

Området skal benyttes til tomt for avløpspumpestasjon med overbygg. Maksimal mønehøyde er 3,0 meter.

5.6 Område for bevaring, S8

- a. I området kan det ikke utføres noe arealinngrep, jf. Kulturminneloven §3.
- b. Det stilles krav om retting/fjerning av utfylte masser som ligger inn i sikringssonen til den registrerte buplassen innen 01.06.2005. I motsatt fall må saken legges frem for Riksantikvaren for rettevedtak. Fjerning av massene må skje i samråd med Hordaland fylkeskommune, som vil ha en arkelog på stedet når arbeidet blir utført. Tiltakshaver bærer kostnadene med rettingen.

5.7 Frisiktsoner

I frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegger.

6 FELLESOMRÅDER**6.1 Lekeplasser**

- a. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Felles balløkke, F1 skal senest opparbeides når det er ført opp 35 boliger innenfor planområdet. Felles nærlekeplasser, F2-F5 skal ha max. 15 boliger tilknyttet hver opparbeidet nærlekeplass.
- b. Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- c. Felles lekeplass skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter. Som retningsgivende prinsipp skal lekeplassene knyttes til følgende boligeiendommer:
 - F1; alle boligeiendommer innenfor planområdet
 - F2; B1, B2 og de 2 nordste tomtene i B3
 - F3; B4, B5, B10, B11 og de 2 sørste tomtene i B3
 - F4; B6, vestre tomter i B7, B9, B12 og B13
 - F5, østre tomter i B7, B8 og B14
- d. Fellesområdene skal være åpne for allmenn ferdsel og bruk.