

Planbestemmelser

BUAVÅG, SANDEN

GNR. 52/3

Generelt

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder

- a. Frittliggende småhusbebyggelse

II. Trafikkområder

- a. Kjøreveg

III. Spesialområder

- a. Friluftsområde på land
- b. Privat småbåtanlegg på land
- c. Privat småbåtanlegg i sjø
- d. Frisiktsone ved veg.
- e. Bevaring av bygninger og anlegg.

IV. Felles områder

- a. Felles lekeareal for barn

VI. Fellesbestemmelser

I. Byggeområder

a. Frittliggende småhusbebyggelse

- § 1. I området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Hver tomt kan bebygges med en hovedleilighet med sekundærleilighet.
- § 2. Bebyggelsen skal tilpasses den bevaringsverdige nabobebyggelsen i skala, material- og fargebruk. Boligene skal ha saltak med takvinkel minimum 30°.
- § 3. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30% av tomtas nettoareal inkl. garasje og uthus.
- § 4. Mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra planert terrengs høyeste nivå og 8 m fra planert terrengs laveste nivå. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at boligene tilpasses eksisterende terreng.
- § 5. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Garasje/ carport kan plasseres 1 m fra nabogrense eller regulert vegkant, dersom hensynet til frisikt på egen utkjørsel eller naboens utkjørsel blir ivaretatt. Avstandskravet gjelder selv om garasje/carport er sammenbygd med bolighus. Ved direkte utkjørsel fra garasje/ carport til regulert veg skal avstanden være minimum 5,0 m, gjelder ikke for regulert snuplass. Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom.

II. Trafikkområder

a. Kjøreveg

- § 6. Det skal utarbeides detaljerte plan for utforming av veikryss i horisontal og vertikalplanet, som også skal godkjennast av Statens vegvesen.
- § 7. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av kryss med frisiktsoner mot FV 541 før bebyggelsen anleggene skal betjene tas i bruk.
- § 8. Kjøreveg anlegges med min 3,5 m asfaltert bredde og dimensjonert for 30 km/t. Det kan anlegges fartsdempere.

III. Spesialområder

a. Friluftsområde på land

- § 9. Området skal nyttes til friluftsområde og sikre allmennheten tilgang til sjøen. I dette område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Eksisterende verneverdig naust kan disponeres til felles naust for tomteeierne. Eksisterende båtopptrekk vest for naustet kan opprettholdes og istandsettes på tradisjonell måte.

b. Privat småbåtanlegg på land

§ 10. I området kan det anlegges steinsatt kai eller trebrygge for småbåter. Eksisterende steinbrygge skal settes i stand og inngå som en naturlig del av anlegget. Det tillates ikke utspredning i området. Området skal være åpent for allmenn ferdsel. I området kan oppføres mindre lagerbygninger for båt- og fiskeredskap som etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk og allmenn ferdsel.

d. Privat småbåtanlegg i sjø

§ 11. Området skal nyttes til aktivitet knyttet til bruk og fortøyning av småbåter. Det kan anlegges flytebrygger, utriggere og andre installasjoner for fortøyning av småbåter innen området.

e. Frisiktsone

§ 12. I området avsatt til frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

f. Bevaring av bygninger og anlegg

§ 13. Formålet gjelder tunet på Sanden med bygninger og anlegg.

§ 14. Eksisterende bygninger og anlegg innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

§ 15. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal takteking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting må foregå i samråd med antikvarfaglig sakkyndig.

§ 16. For eventuelle nybygg innenfor spesialområdet, legges særlige, estetiske vurderinger til grunn ved tilpasning mellom eksisterende og ny bebyggelse.

§ 17. Krav om bevaring gjelder også anlegg innenfor spesialområdet som er tilknyttet virksomheten eiendommene er brukt til.

IV. Fellesområder

a. Felles lekeareal for barn

§ 18. Felles lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges rettigheter i planleggingen. Detaljplan for dette skal godkjennes av kommunen. Lekeplass skal ferdigstilles med utstyr før første hus tas i bruk.

VI. Fellesbestemmelser

- § 19. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- § 20. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk form. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og utearealer.
- § 21. Det skal tilrettelegges for universell utforming, ved i størst mulig grad å tilpasse tilgjengelighet og bruk av bygninger og uteanlegg til alle brukergrupper. Det tilrettelegges for at flest mulig boliger får livsløpsstandard.
- § 22. Det skal legges til rette for og prioriteres bærekraftige løsninger i området. Energieffektive bygg og alternative energiformer.
- § 23. Ingen bebyggelse for varig opphold skal plasseres under kote +2,5 m.
- § 24. Tiltak som faller inn under havne- og farvannlovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen.
- § 25. Dersom det gjøres arkeologiske funn ved gjennomføringen av tiltak, skal gjennomføringen stanses umiddelbart og funn varsles til vernemyndighet.
- § 26. Det forutsettes at tiltakshaver dokumenterer at kravene til maksimal trafikkstøybelastning for ute – og inneområder blir ivaretatt.

Boliger skal støyskjermes slik at støynivået innendørs ikke overstiger følgende retningsgivende nivåer:

	Ekvivalent Støynivå, døgn	Maks. støynivå/ natt kl(22-06)
Innendørs Forhold:		
Beregnet innendørs	30 dBa	45 dBa

For utendørs oppholdsareal skal ekvivalent støynivå være maks 55 dBa

Haugesund 19.12.2011
OPUS arkitekter as