Kommundelplan for Kopervik

Planbestemmelser

Formannskapet 09.04.2018
Formannskapet 29.10.2018
Formannskapet 29.04.2019
Kommunestyret 13.05.2019

KARMØY
KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

§ 1 Bestemmelser om planens formål og rettsvirkning 4
§ 1-1 Formål 4
§ 1-2 Plankart og bestemmelser 4
§ 1-3 Forholdet til gjeldende kommuneplan 4
§ 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde 4
§ 1-5 Krav om utarbeiding av reguleringsplan 5
§ 1-6 Krav om reguleringsplan i områder vist som nåværende boligbebyggelse 6
§ 1-7 Krav om reguleringsplan i områder vist som sentrumsformål 6
§ 1-8 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner 6

§ 2 Generelle bestemmelser 6
(pbl § 11-9) 6
§ 2-1 Universell utforming 6
§ 2-2 Veg, vann, avløp og overvannshåndtering 6
§ 2-3 Miljøoppfølging og overvåkning 7
§ 2-4 Uteoppholdsareal og lek 7
§ 2-5 Skilt og reklame 7
§ 2-6 Estetikk, natur og landskap 8

§ 3 Bestemmelser om bebyggelse og anlegg 8
(pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10) 8
§ 3-1 Boligbebyggelse 8
§ 3-2 Sentrumsformål 8
§ 3-3 Næringsbebyggelse 10
§ 3-4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting 10
§ 3-5 Andre typer bebyggelse og anlegg 11
§ 3-6 Idrettsanlegg 11
§ 3-7 Grav og urnelund 11
§ 3-8 Uteoppholdsareal 11

§ 4 Bestemmelser om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 12
(pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10) 12
§ 4-1 Havn 12
§ 4-2 Veg 12
§ 4-3 Parkering 12
§ 4-4 Hovednett for sykkel 12

§ 5 Bestemmelser om grønnstruktur 12
(pbl § 11-7 nr. 3) 12
§ 5-1 Friområder og park 12

§ 6 Bestemmelser om sikring av allmennhetens tilgang til sjø 13
(pbl § 1-8) 13
§ 6-1 Byggegrense 13

§ 7 Bestemmelser om bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 13
(pbl § 11-7 nr. 6) 13
§ 7-1 Tiltak i sjø 13
§ 7-2 Ferdselsområde 13

§ 8 Bestemmelser om hensynssoner 13
(pbl § 11-8) 13
§ 8-1 Hensynssone kulturvern 13

Vedlegg 1: Illustrasjonsskisse – § 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde 15

Vedlegg 2: Illustrasjonsskisse – § 1-5 Krav om reguleringsplan 18

Vedlegg 3: Illustrasjonsskisse – Alle områder som omfattes av § 1-4 og § 1-5 20

§ 1 Bestemmelser om planens formål og rettsvirkning

§ 1-1 Formål

Kommunedelplanen skal skape langsiktige rammer og retning for by- og tettstedsutviklingen i Kopervik, herunder å sikre kulturhistoriske verdier.
Planen skal fungere som et politisk og administrativt styringsverktøy for utviklingen av Karmøys administrasjonssenter.

Innenfor etablert bygningsstruktur vil planen så langt som mulig ikke inneholde krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Kommunedelplanen med bestemmelser vil derfor være grunnlaget for behandling av søknader etter plan- og bygningslovens § 20-1. For enkelte områder der avklaringer ikke vil kunne bli gjort tilfredsstillende på kommunedelplannivå, er det likevel stilt krav om utarbeiding av detaljregulering.

§ 1-2 Plankart og bestemmelser

Arealplankartet med formål og hensynssoner og bestemmelser er juridisk bindende.

§ 1-3 Forholdet til gjeldende kommuneplan

Arealbruk i Kommunedelplan for Kopervik gjelder foran vedtatt kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

§ 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen (reguleringsplanene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 1):

- Plan 316 – Industriområdet Østrem/Bygnes *(med unntak F/N01, F/N02 og F/N03)*
- Plan 316-3 - Østrem/Bygnes, dagligvarehandel
- Plan 333 – Nordre vågen
- Plan 334-5 – Fisketorget - Kopervik (parkeringshus)
- Plan 334-10 - Åmandsgården, gnr.58 bnr. 284
- Plan 334-18 - Treborg, 58/160, 174, 175, 176
- Plan 348 – Vestheim (med unntak av område F/N01)
- Plan 352 – Del av Treborg *(Kommunedelplanens bestemmelser for hensynssone kulturvern overstyrer bestemmelser i reguleringsplan)*
- Plan 367 – Solskiven, gnr.58, bnr.277,447,501, gnr.64, bnr.47
- Plan 369 – Gofarnes *(med unntak av område for frittliggende boliger)*
- Plan 375 - Bebyggelsesplan – Gofarnes
- Plan 376 – Nyhavn
- Plan 377 – Gnr. 64 bnr. 39, 40, m.fl.
- Plan 382 - Åmandsgata, gnr 58 bnr 23
- Plan 383 - Karmøy distriktspsykiatriske senter
- Plan 386 – Kalvatrevn. 7 og 11
- Plan 388 – Kalvatre
- Plan 389 – Torvvika, Kopervik
- Plan 391 – Finasvingen
- Plan 395 - Barnehage ved Sundveien

- Plan 396 – Nordstokke
- Plan 398 – Severin Larsens veg, gnr. 58 bnr. 222
- Plan 3000 - Øygardsvegen, Midtre Eide
- Plan 3001 – Asalheim
- Plan 3002 - Stangelandsvågen
- Plan 3003 – Stangelandsvågen småbåthavn
- Plan 3008 – Nordstokke
- Plan 3012 - Asalheim
- Plan 3015 - Asalheim sør
- Plan 3016 - Kopervik kirke
- Plan 3017 – Torfæusgaten
- Plan 3018 - Detaljregulering Kirkegata 18
- Plan 3020 - Kalvatretunet
- Plan 3021 – Bøkelunden
- Plan 3023 – Fisketorget – Kopervik (parkeringshus)
- Plan 3026 - Detaljregulering for Nyhavn- gbnr 65/13
- Plan 3027 - Våjen
- Plan 3034 – Stangelandstunet
- Plan 3035 – Stangeland barneskole
- Plan 3040 – Favnamyrvegen
- Plan 3046 - Utsikten Østrem-66/88

§ 1-5 Krav om utarbeiding av reguleringsplan

§ 1-5-1 Framtidig bebyggelse

Innenfor arealer vist til formål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl 11-7, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

I hovedsak vil dette gjelde følgende områder som framgår av plankartet (områdene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 2):

- Område B25 (Gnr. 68/115 m.fl) og o_VEG11
- o_VEG23 (Hovedgaten/Gågata)
- Område B49 (Stangeland)
- Område B51 (Nordstokke)
- Område B/N06 (Eidsbotn)
- Område B/TY04 (Gnr. 68/350 m.fl.)
- Område B/TY05 (Gnr. 68/350 m.fl..)
- Område B/TY07 (Eide skole)
- Område F/N01 (Bygnes)
- F/N02 (Bygnes)
- F/N03 (Bygnes)
- Område H570_1 (Hensynssone for kulturmiljøet på Treborg - omfatter SEN16, 17, 19 og 20)
- Område SEN01 og o_SH10 (Kopervik havn)
- Område SEN02 (Sveinsvolljordet)
- Område SEN13 (Gnr. 58/10 m. fl.)

§ 1-5-2 Nåværende bebyggelse

Ved større utbygging eller bruksendring i områder med nåværende formål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

I områder vist som nåværende boligbebyggelse eller sentrumsformål, gjelder § 1-6 og § 1-7.

§ 1-6 Krav om reguleringsplan i områder vist som nåværende boligbebyggelse

For områder som ikke omfattes av § 1-4 og § 1-5, gjelder følgende:

Samlet utbygging av 4 eller flere boenheter, kan ikke finne sted før området omfattes av detaljplan, jf. pbl § 12-3. Det samme gjelder dersom utbygging er en del av et større utbyggingsprosjekt.

§ 1-7 Krav om reguleringsplan i områder vist som sentrumsformål

For områder som ikke omfattes av § 1-4 og § 1-5, gjelder følgende:

Utbygging større enn 1000 m² BRA, kan ikke finne sted før området omfattes av detaljplan, jf. pbl § 12-3. Det samme gjelder dersom utbygging er en del av et større utbyggingsprosjekt.

§ 1-8 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Ved motstrid mellom Kommunedelplan for Kopervik og vedtatte reguleringsplaner, gjelder kommunedelplan foran vedtatte reguleringsplaner.

Der detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som f. eks. hensynssoner for bevaring, større grønnstrukturer, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder eller parkbelter/buffersoner i næringsområder, skal disse detaljene gjelde foran kommunedelplanen selv om det er motstrid. Når det gjelder byggegrenser, frisiktsoner og andre forhold knyttet til infrastruktur, gjelder reguleringsplanen.

§ 2 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

§ 2-1 Universell utforming

Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming i tråd med vedtatte bestemmelser i lover, forskrifter og Karmøys kommunaltekniske norm.

§ 2-2 Veg, vann, avløp og overvannshåndtering

§ 2-2-1 Veg

Kommunal og privat veg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende vegnorm for Karmøy kommune. Når det gjelder fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger, skal disse utformes i samsvar med Statens vegvesens Håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

§ 2-2-2 Vann og avløp

Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Karmøy kommune.

§ 2-2-3 Overvannshåndtering

Ved utarbeidelse av områdeplaner og detaljerte reguleringsplaner skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøyningstiltak på egen eller felles eiendom. Det skal, spesielt i nye utbyggingsområder, vurderes om overvannet kan håndteres på overflaten og utnyttes som et positivt landskapselement på stedet.

§ 2-3 Miljøoppfølging og overvåkning

§ 2-3-1 Høydeplassering for bygninger ved sjø

Laveste golvnivå skal vurderes ved behandling av søknad om byggetillatelse og fastsettes i samsvar med temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 2-3-2 Støy

I støyutsatte områder skal støynivå dokumenteres og støydempende tiltak utformes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

§ 2-4 Uteoppholdsareal og lek

I bolig- og sentrumsområder skal det sikres tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Retningsgivende normer for arealkrav til lekeområder:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Maksimal avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m²	50 m
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25-200	1 500 m²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2 500 m²	400 m
Rekreasjonsflate (sentralt lekefelt)	600-1 200	6 000 m²	500 m

Behov for lekeområder skal ivaretas i forbindelse med den enkelte utbygging. Kommunen kan vurdere lokalisering av lekeplasser og aktivitetsområder for flere boligområder under ett, der dette vil gi en bedre kvalitativ utforming, og kravene til nærhet og trafikksikker atkomst ellers kan tilfredsstilles. Større lekeområder bør være offentlig tilgjengelig.

§ 2-5 Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretningene skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.

Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsesenes arkitektur og visuelle kvaliteter.

Skilt og andre innretninger må være plassert slik at de ikke hindrer ferdsel eller vedlikehold på eller ved vei/fortau, eller på annen måte kan innebære fare for omgivelsene. De må ikke plasseres i konflikt med trafikkskilt, lysstolper eller andre offentlige innretninger. Skilt/reklame må ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.

§ 2-6 Estetikk, natur og landskap

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

§ 3 Bestemmelser om bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

§ 3-1 Boligbebyggelse

§ 3-1-1 Utnyttelsesgrad

I boligområder skal BYA ikke overstige 50 %.

§ 3-1-2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter. For bygninger som har en takform med møne, skal mønehøyden ikke overstige 9 meter og gesimshøyden ikke overstige 7 meter. Høyde måles som angitt i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

§ 3-1-3 Parkering

Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-2 Sentrumsformål

§ 3-2-1 Særskilte områder vist som sentrumsformål

Område SEN01 (Kopervik havn)
For område SEN01 er det krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5. Området kan nyttes til blant annet kulturformål, forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige uteareal til bebyggelsen.

Område SEN02 (Sveinsvolljordet)
For område SEN02 er det krav om utarbeiding til reguleringsplan, jf. § 1-5. Arealressursen som friområdet utgjør i gjeldende reguleringsplan (Plan 334 - Kopervik sentrum), skal videreføres i framtidig plan, men kan gis en annen og mer sentral lokalisering.

Omdisponering av friområdet bare kan skje i forbindelse med utarbeiding av helhetlig reguleringsplan for Sveinsvolljordet.

Område SEN16, 17, 19 og 20 (kulturmiljø – trehusbebyggelsen på Treborg)
Bebyggelsen i områdene SEN16, 17, 19 og 20 inngår i hensynssonen for kulturmiljøet på Treborg (område H570_1). Inntil det er utarbeidet ny reguleringsplan for Treborg-området, jf. § 1-5, skal tiltak vurderes og godkjennes etter § 8-1-2.

Område SEN21
For forhold som gjelder publikumsrettet virksomhet, byggegrense, byggehøyder, utnyttelsesgrad og parkering, skal § 3-2-3 legges til grunn. Ved utbygging av SEN21 skal bebyggelse mot Hovedgaten ha en utforming som er tilpasset tilgrensende trehusbebyggelse på Treborg.

Bebyggelse ved Hovedgaten
Hovedgaten har fremdeles eldre bebyggelse med kulturhistorisk verdi. Kommuneantikvaren skal gis mulighet for uttalelse til alle søknader som berører eller grenser til bygninger oppført før 1950.

§ 3-2-2 Område SEN03, 04, 05, 06, 11 og 12

Publikumsrettet virksomhet
Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningenes arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service.
Ren boligbebyggelse kan bare tillates i områder der boligformål er den dominerende bruk i etablert bebyggelse.

Byggegrense
1) Der ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, kan bebyggelsen oppføres i formålsgrensen. Bebyggelse kan oppføres i nabogrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.
2) Mot vei skal byggegrense samsvare med formålsgrensen.
3) I veikryss og avkjørsler skal kravet om frisikt overholdes.

Byggehøyder
Bebyggelsen i områdene kan oppføres i inntil 3 etasjer der 3. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er brutto etasjehøyder 4,5 meter, for kontor 3,6 meter og for boliger 3,0 meter.

Utnyttelsesgrad
I områdene skal BYA ikke overstige 70 %.

Parkering
Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-2-3 Område SEN07, 08, 09, 10, 15 og 18

Publikumsrettet virksomhet
Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningenes arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service.

Byggegrense
1) Bebyggelse kan oppføres i formålsgrense der hvor ikke annen byggegrense er fastsatt. Bebyggelse kan oppføres i nabogrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.
2) Mot vei skal byggegrense samsvare med formålsgrensen.
3) I veikryss og avkjørsler skal kravet om frisikt overholdes.

Byggehøyder
Bebyggelsen i områdene kan oppføres i inntil 4 etasjer der 4. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er bruttoetasjehøyder 4,5 meter, for kontor 3,6 meter og for boliger 3,0 meter.

Utnyttelsesgrad
I områdene skal BYA ikke overstige 80 %.

Parkering
Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-3 Næringsbebyggelse

Område NÆR7 (Kopervik Auto – gnr. 58/22 m.fl.)
Området skal nyttes til næringsvirksomhet. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

§ 3-4-1 Særskilte områder vist som tjenesteyting

Område TY01 (Bygnestunet og Kopervik bu- og behandlingshjem), TY13 (Kopervik aldershjem) og TY17 (Kopervik sanitetsforenings eldresenter)
Områdene skal nyttes til institusjonsformål. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område TY02 (Bygnes barnehage), TY03 (Espira Østrem Barnehage), TY10 (Eidsbakkane barnehage), TY15 (Kopervik meninghetsbarnehage), TY20-21 (Åsebøen FUS barnehage) og o TY24 (Rusvik naturbarnehage)
Områdene skal nyttes til barnehage. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o_TY04 (Kopervik skole), o_TY05 (Holmen skole) og o_TY22 (Stangeland ungdomsskole)
Områdene skal nyttes til undervisningsformål. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o_TY12 (Kopervik kulturhus)
Området skal nyttes til undervisnings- og kulturformål. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o_TY16 (Karmøy rådhus)
I området skal det oppføres rådhus med tilhørende anlegg i 3 og 4 etasjer der dette er vist på plankartet. For øvrig skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o_TY18 (Karmøygården) og o_TY19 (Karmøy kino)
Områdene skal nyttes til kommunal tjenesteyting og kinovirksomhet. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område TY06, TY11 og o_TY25
Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-5 Andre typer bebyggelse og anlegg

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-6 Idrettsanlegg

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-7 Grav og urnelund

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-8 Uteoppholdsareal

Bredallmenningen (område UTE1) er vist med formål uteoppholdsareal i plankartet. Hensikten er å sikre at allmenningen ikke bygges ned og bevares som et åpent og tilgjengelig byrom.

§ 4 Bestemmelser om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

§ 4-1 Havn

§ 4-1-1 Områder vist som formål småbåthavn

For områder vist som formål nåværende småbåthavn, skal dagens bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 4-2 Veg

§ 4-2-1 Særskilte områder vist som formål veg

o VEG23 (Hovedgaten)
Hovedgaten fra kryss med Statsråd Vinjes gate til kryss med Henrik Klausens gate, skal være gågate. Hovedgaten fra kryss med Henrik Klausens gate til kryss med Stangelandsgata, skal utformes som sambruksområde/«shared space», med muligheter for envegskjørt biltrafikk fra øst mot vest.

§ 4-3 Parkering

Bestemmelse om parkering i kommuneplan skal legges til grunn.

§ 4-4 Hovednett for sykkel

Overordnet struktur for sykkelveg er vist i plankartet med formål nåværende/fremtidig gang/sykkelveg. Hensikten er å sikre et sammenhengende hovednett for sykkelveg i byområdet. Traséene i plankartet er et veiledende og overordnet prinsipp som skal legges til grunn/tas hensyn til i arealplanleggingen, der detaljer avklares igjennom reguleringsplan og byggeplan.

§ 5 Bestemmelser om grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

§ 5-1 Friområder og park

1. Offentlig friområder og parkområder skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder.
2. Nye tiltak, utbedring og opprustning skal gis universell utforming. Tiltak som ikke gis en universell utforming krever en særlig begrunnelse.
3. Viktige gangveier gjennom parkområder skal ha god belysning.

§ 6 Bestemmelser om sikring av allmennhetens tilgang til sjø (pbl § 1-8)

§ 6-1 Byggegrense

I plankartet vises byggegrense mot sjø, med den hensikt å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen og tilhørende forbud mot tiltak.

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 7 Bestemmelser om bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

§ 7-1 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 7-2 Ferdselsområde

I områder vist som formål ferdsel, er fisking tillatt.

§ 8 Bestemmelser om hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 8-1 Hensynssone kulturvern

§ 8-1-1 Hensynssone (pbl § 11-8 d) båndlegging etter kulturminneloven (H730, ruteskravur) og hensynsone (pbl § 11-8 c) bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570, skråskravur)

I området finnes ett/flere automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene.

Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/ grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området, som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet.

Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.

Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere automatisk freda kulturminner enn 50 meter. Bebyggelse som planlegges oppført mellom 50 og 100 meter fra automatisk freda kulturminner, skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

Hensynssone pbl § 11-8 c omfatter vernesone for automatisk freda kulturminner i tilknytning til H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

§ 8-1-2 Hensynsone (pbl § 11-8 c) bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570, skråskravur)

Hensynsoner H570
Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsone H570, skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

H570_1 (Trehusbebyggelsen på Treborg)
For hensynssonen vist som hensynssone H570 (Treborg), område SEN16, 17, 19 og 20, skal det utarbeides reguleringsplan med formål å bevare bygningsmiljøet, jf. § 1-5. Inntil ny reguleringsplan foreligger, gjelder bestemmelsene for området gitt i plan 334 - Kopervik sentrum, samt følgende bestemmelser:

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljøet innenfor hensynssonen. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynet til verneverdig bebyggelse er ivaretatt når det gjelder byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.

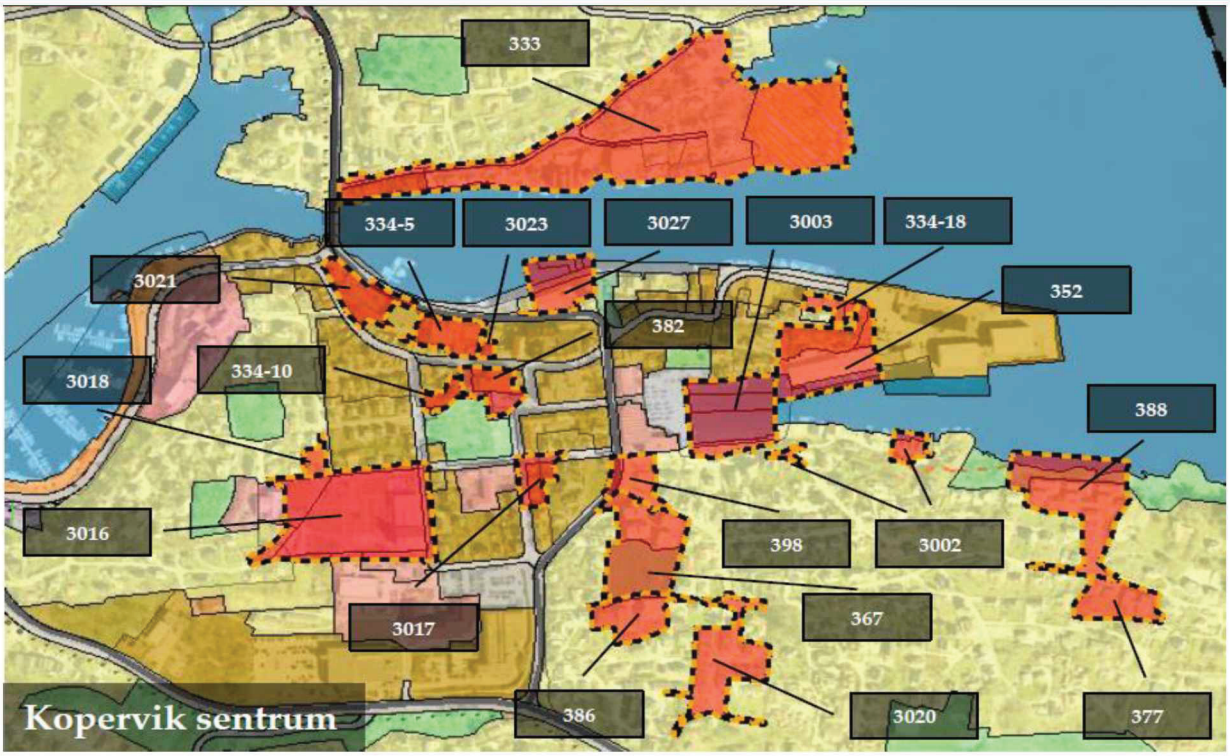
Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende, eller et utseende som kan dokumenteres. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak for tilbakeføring.

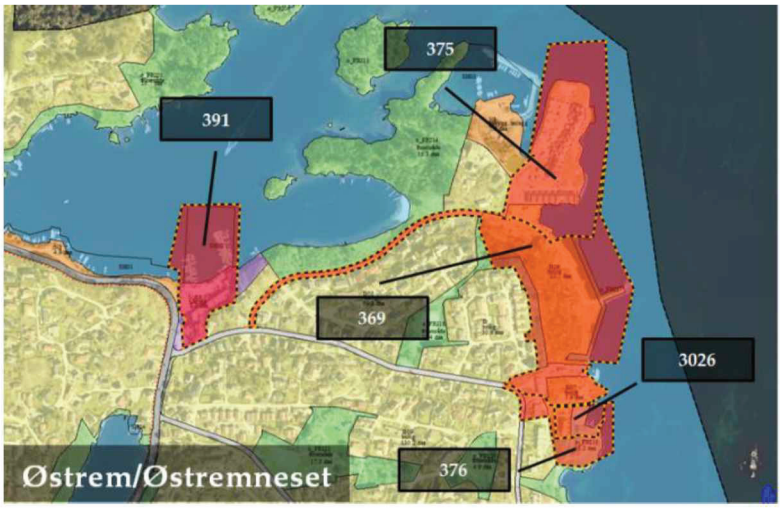
Vinduer og dører skal være av tre. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser (det er ikke krav om enkelt glass i ytre ramme). Utvendig kledning skal være av tre, dersom ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig. Kledningen skal være høvlet.

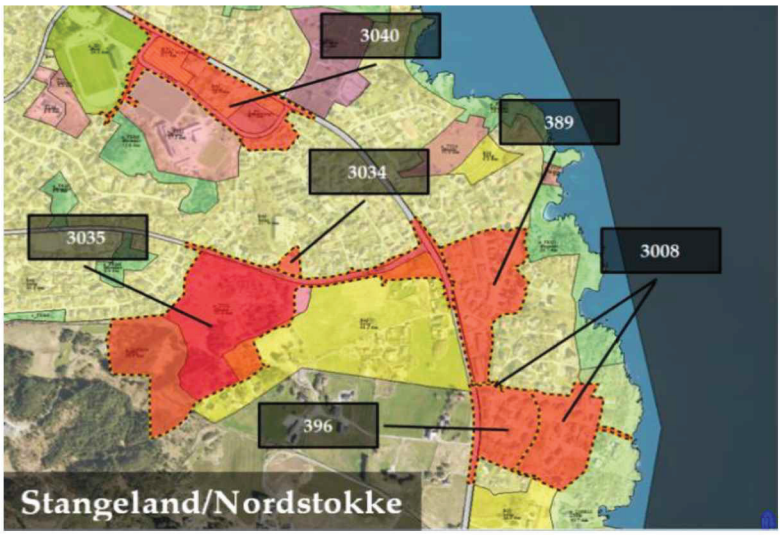
Taktekkingsmaterialet skal være skifer eller tegl, med utgangspunkt i hva som var opprinnelig på bygningen, unntatt der annen taktekking kan dokumenteres som opprinnelig.

Mindre tilbygg og ny bebyggelse kan tillates der det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens særpreg. Ny bebyggelse skal tilføre området nye kvaliteter.

Vedlegg 1: Illustrasjonsskisse – § 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

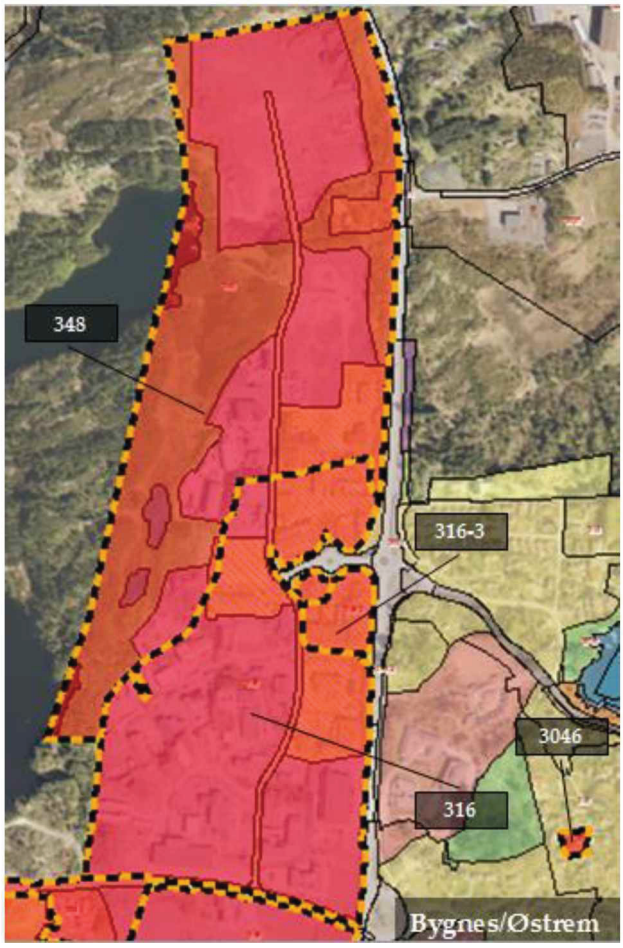


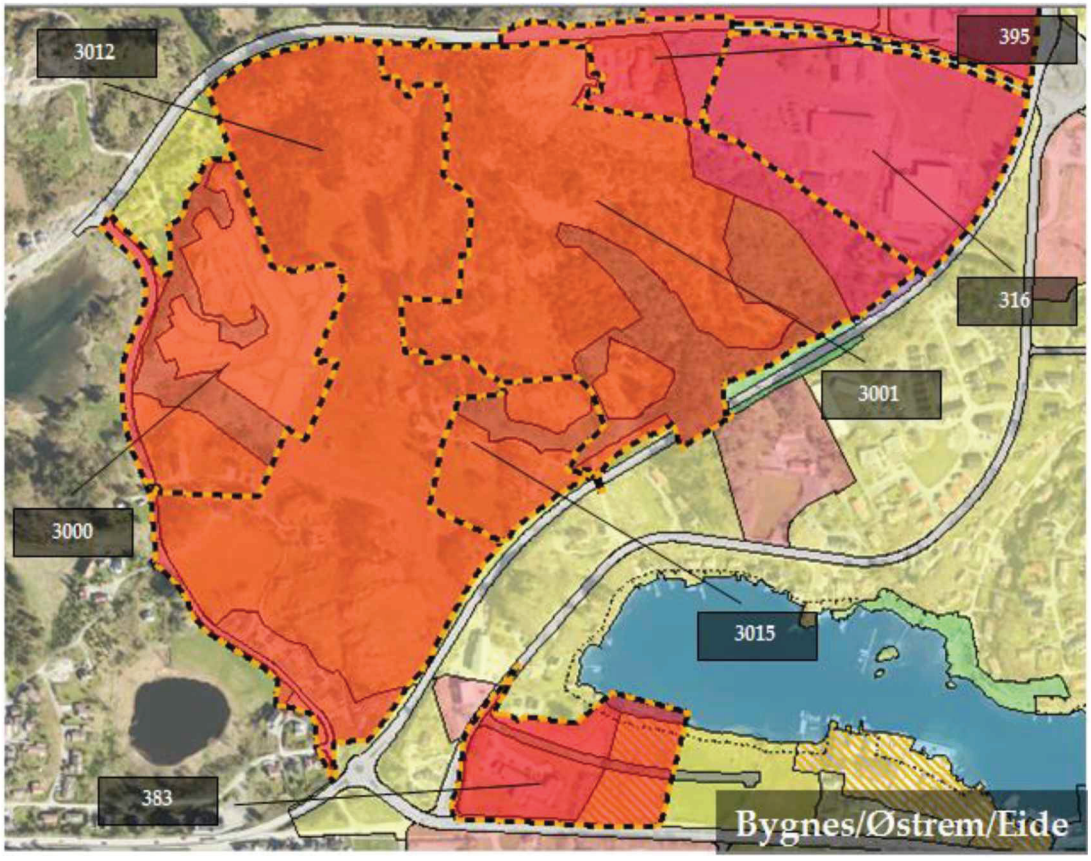


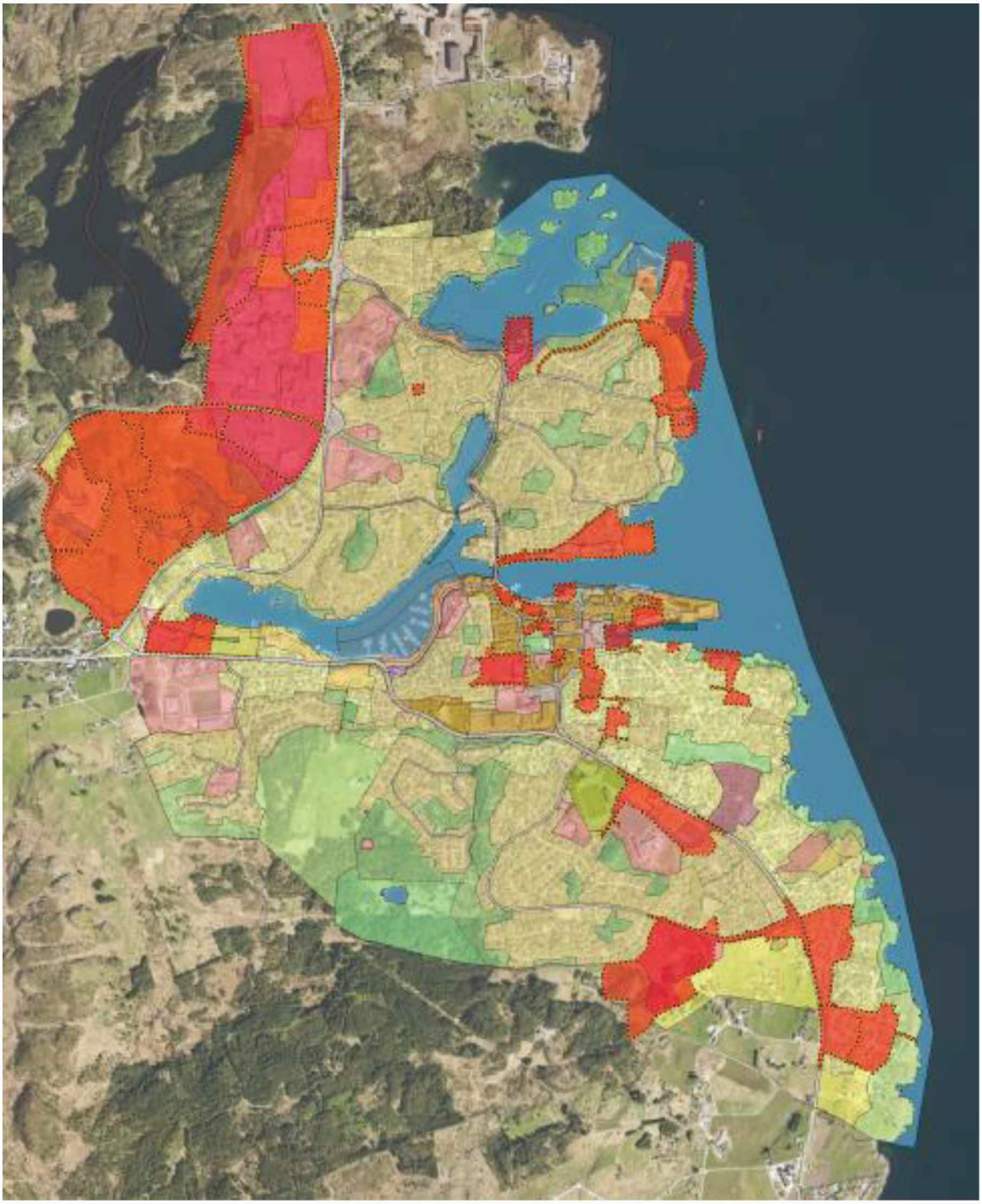


Figur 1, 2 og 3: Illustrasjonsskisser for reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen, jf. § 1-4. Områder markert med rødt viser planområdet til reguleringsplanen. Svart rektangel med hvit tekst viser plannummeret/identiteten til den enkelte reguleringsplan. Eksempelvis er «Plan 333 – Nordre vågen» vist helt øverst.

Figur 4 og 5: Illustrasjonsskisse for reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen, jf. § 1-4. Områder markert med rødt viser planområdet til reguleringsplanen. Svart rektangel med hvit tekst viser plannummeret/identiteten til den enkelte reguleringsplan.

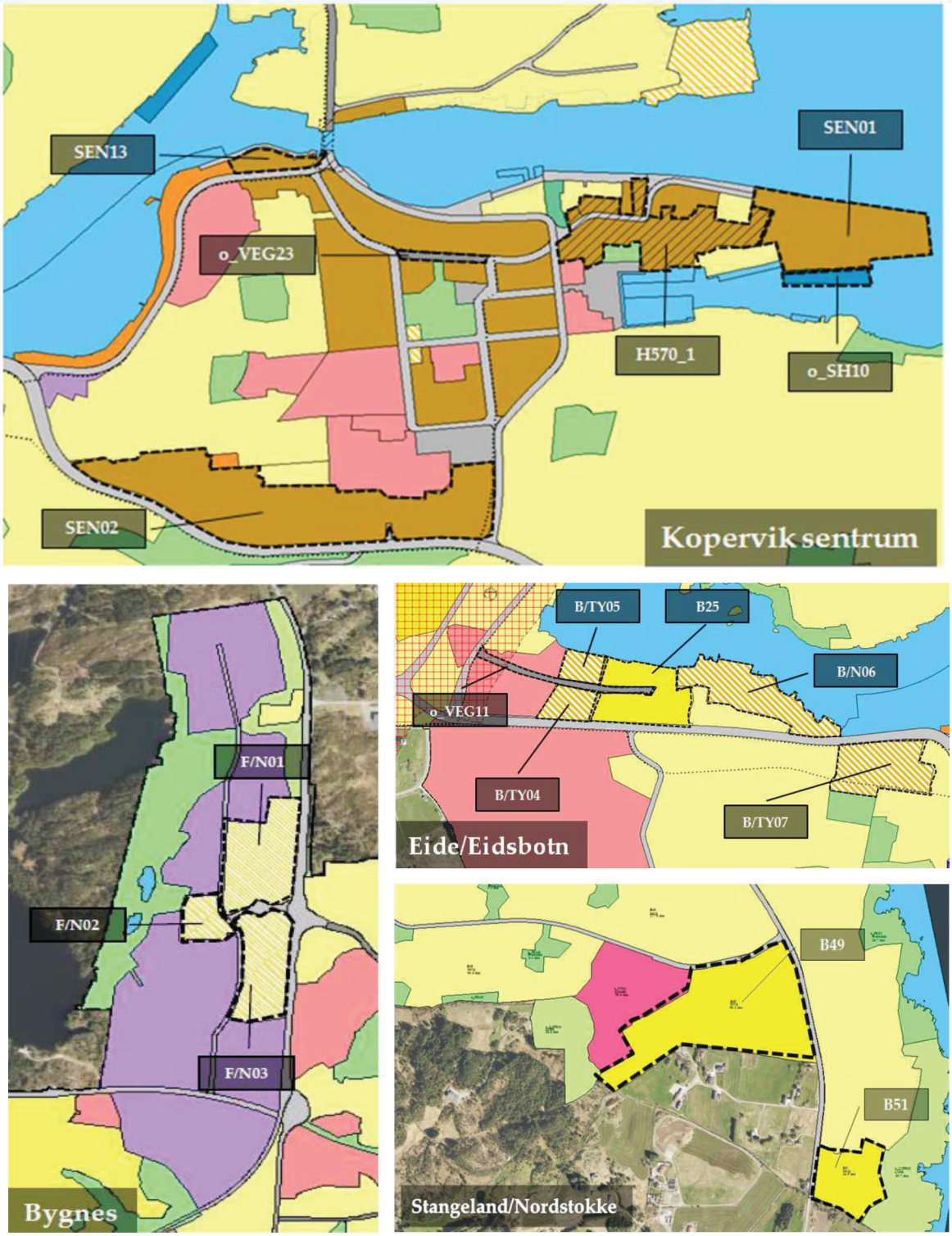




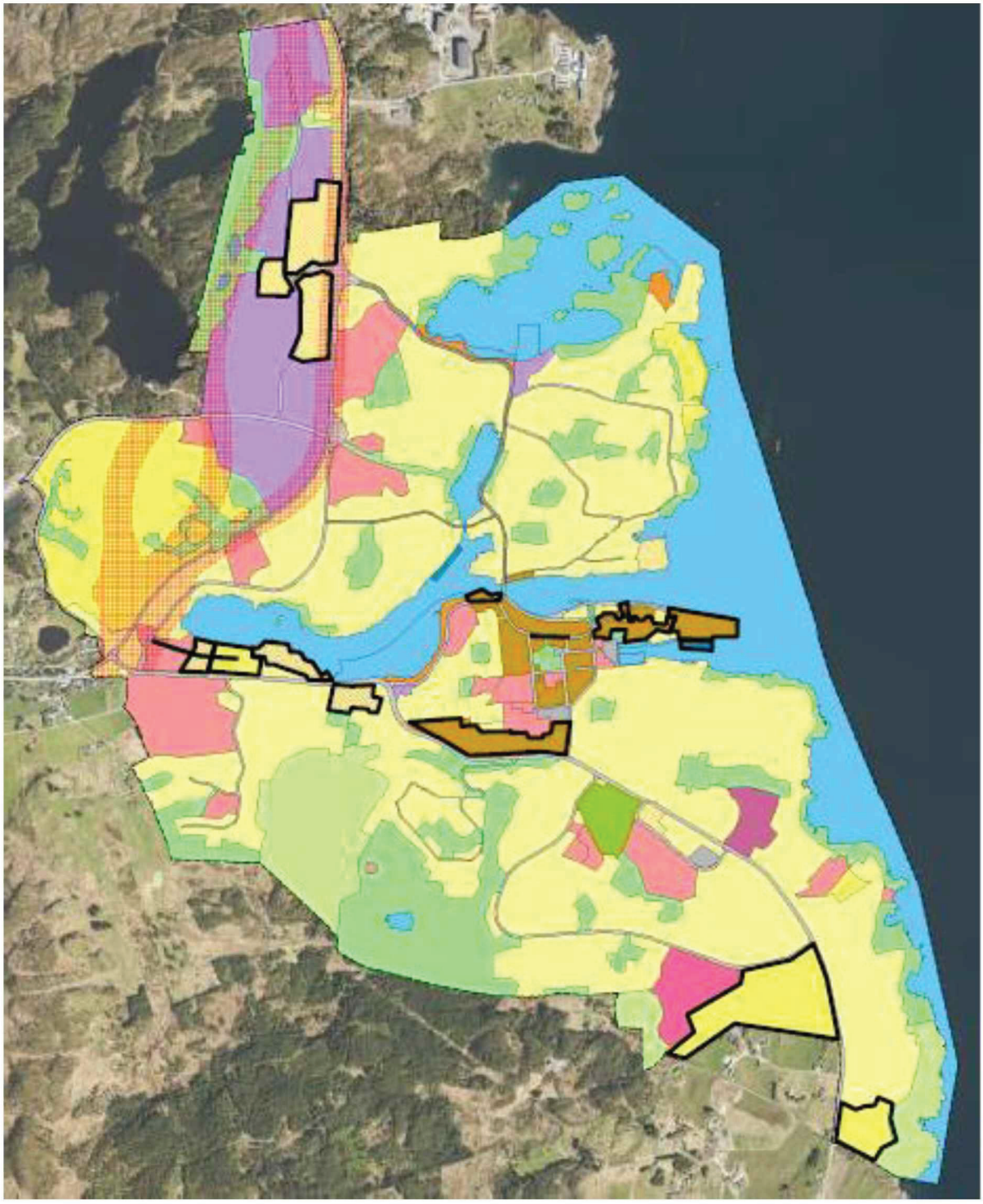


Figur 6: Illustrasjonsskisse for reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen, jf. § 1-4, i hele planområdet.

Vedlegg 2: Illustrasjonsskisse – § 1-5 Krav om reguleringsplan

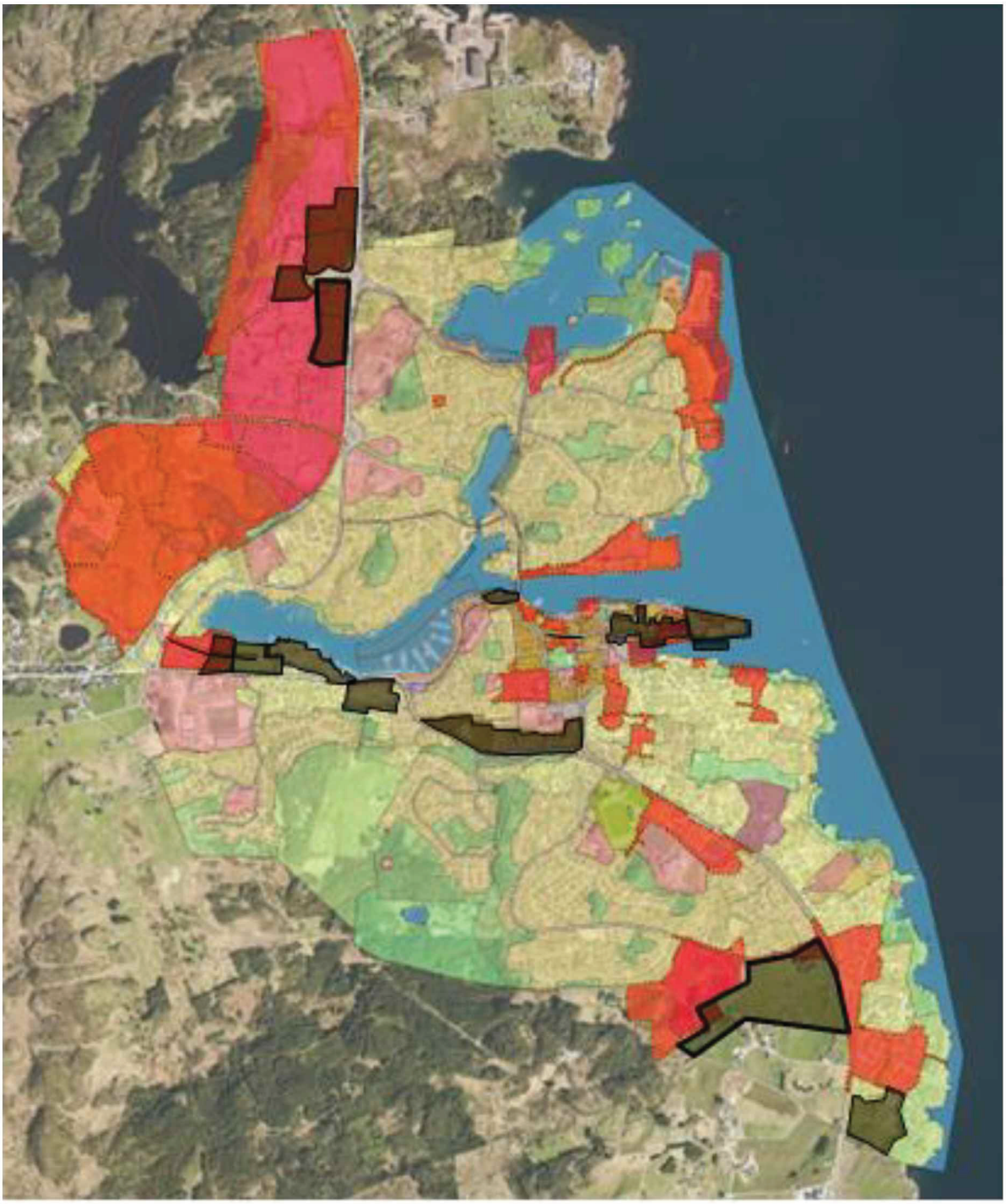


Figur: 7, 8, 9 og 10: Illustrasjonsskisser som viser hvilke områder det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5. Områdene hvor det stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, er markert med tykk, svart, stiplet linje. Eksempelvis er det plankrav for Kopervik havn (område SEN01).



Figur 11: Illustrasjonsskisse som viser hvilke områder det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5, i hele planområdet.

Vedlegg 3: Illustrasjonsskisse – Alle områder som omfattes av § 1-4 og § 1-5



Figur 12: Illustrasjonen viser en sammenfatning av områdene som omfattes av § 1-4 og § 1-5 i planbestemmelsene. Områder markert med rødt viser områder som har reguleringsplaner som skal fortsatt gjelde, jf. § 1-4. Områder markert med svart viser de arealene hvor det kreves utarbeidet reguleringsplaner, jf. § 1-5. I områdene som ikke omfattes av § 1-4 og § 1-5, gjelder kommunedelplanens øvrige bestemmelser.