

Planbestemmelser

Plan ID 1033 - Detaljreguleringsplan for Sandve hamn sør

06.10.2022

1. Planens hensikt

§ 1 Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidsboliger, eller naust.

Eierform PBL 2008:

o_ Offentlig

f_Felles

Annen eierform

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- a. Bolig frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1)
- b. Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2)
- c. Annet uteoppholdsareal (felt; f_AUTE1)

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

- a. Kjøreveger (felt; o_KV1-2 og f_KV3)
- b. Annen veggrunn teknisk (felt; o_AVT1-4)
- c. Annen veggrunn grønt (felt; o_AVG1 og AVG2)
- d. Kai (felt; KAI1)
- e. Parkering (felt; P1 og o_P2)
- f. Renovasjon (felt; f_R1)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- a. Turveg (felt; T1)

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

- a. Småbåthavn (felt; o_SBH1)

Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

- a. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt; FB/N1)

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

- a. Sikringssone - Frisiktsone (felt; frisiktsone1)

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

- a. Angitt hensynssone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne (felt; H570_1-2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold og utearealer.
- § 3 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg-, vann- og avløpsnett samt plan for overvannshåndtering/flomvann skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Private VA anlegg kan godkjennes via byggesak.
- § 4 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).
- § 5 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 6 I forbindelse med byggesak skal det foretas grunnundersøkelse for å sikre at grunnforholdene for framtidige bygg og anlegg blir stabile og at erosjon, setninger, overvannsskader etc. unngås.
- § 7 Offentlig areal skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.
- § 8 Fellesarealer skal driftes og vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor planområdet.
- § 9 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.
- Ved bygging i sjø og langs land skal det foretas avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning. Aktuelle tiltak skal fastsettes i byggesak.
- § 10 Ved tiltak i strandsona skal det tas hensyn til nivået for 200-års stormflo. Underkant gulv i oppholdsrom skal ikke etableres lavere en kote +2,5m (NN2000). Fundament og naust kan etableres lavere dersom konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo.
- § 11 All jord som NIBIO karakterer som å ha høy verdi klasse, skal omdisponeres innenfor samme markslag.
- § 12 Bebyggelse i planen må ta hensyn til kystverkets navigasjonsinnretninger, bebyggelse skal ikke blokkere seilingssektorene og belysning fra land skal avgrensnes slik at navigasjonslysene ikke forsvinner blant annen belysning.
- § 13 Det er ikke tillat med vedlikehold av båter i småbåthavnen, med mindre dette forgår på område som er tilrettelagt for dette formålet. Det tilrettelagte området skal bestå av fastdekke og oppsamlingsanordning for spylevann.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bolig frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1.)

§ 14 Planbestemmelser for *Frittliggende småhusbebyggelse* fra tilgrensende plan (PlanID 111) vil gjelde for det berørte arealformål BF1.

3.1.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2.)

§ 15 Planbestemmelser for *Annet byggeområdet* fra tilgrensende plan (PlanID 111) vil gjelde for det berørte arealformål AB1-2.

3.1.3 Annet uteoppholdsareal (felt; f_AUTE1.)

§ 16 I arealformålet f_AUTE1 skal det opparbeides nærlekeplass og felles sammenhengende uteareal.

§ 17 Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kommunal norm, med et minimum på 150 m² nærlekeplass. Det skal settes av 30 m² pr. fritidsbolig i FB/N1, for felles sammenhengende uteareal. Utomhusplan og teknisk plan der lekeplassen framgår skal godkjennes av kommunen.

§ 18 All opparbeiding skal hensynta og tilrettelegge seg eksisterende kommunal tekniske anlegger.

§ 19 Overkant dekke på lekeplassen skal ikke ligge lavere enn kote 2,5.

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

3.2.1 Kjøreveger (felt; o_KV1-2 og f_KV3)

§ 20 Området skal nyttas til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

Det tillates at o_KV1-2 føres opp med 3,5m kjørebredde.

§ 21 Veg merket f_KV3 skal være adkomst for arealformål den til grenser. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de som har adkomst her.

§ 22 Offentlig veg skal overtas og vedlikeholdes av Karmøy kommune.

3.2.2 Annen veggrunn teknisk (felt; o_AVT1-4.)

§ 23 I Arealene reguleres til Annen veggrunn teknisk skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Feltene omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene.

3.2.3 Annen veggrunn grønt (felt; o_AVG og AVG2.)

§ 24 I arealet regulert til Annen veggrunn grønt skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, dette felte omfatter skjæringer, støttevegger og fyllinger rundt veganleggene.

§ 25 Arealformålet AVG2 skal være åpent for allmennferdsel og nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

3.2.4 Kai (felt; KAI1.)

§ 26 Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. Dekke på kai skal være likt utenforliggende arealformål, felt T1.

§ 27 Kai skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

3.2.5 Parkering (felt; P1 og o_P2.)

§ 28 Området skal nyttes til parkering og opparbeides som vist i planen, i henhold til kommunal norm. Det skal tilrettelegges for HC-parkering og sykkelparkering innenfor arealformålet.

3.2.6 Renovasjon (felt; f_R1.)

§ 29 Det er lagt opp til at arealformålet FB/N1 skal ha felles renovasjonsområder regulert inn i planen med eget arealformål (f_R1). Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f_R1 ligger i formåls grensen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt; T1.)

§ 30 Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. Innenfor feltet skal det opparbeides minst 1 stige fra sjø opp på kai. Dekke på kai kan være trebord, betong eller naturstein.

§ 31 Turvegen skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

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

3.4.1 Småbåthavn (felt; SBH1)

§ 32 Området skal nyttes til småbåthavn. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Det kan etableres brygger innenfor området. Før det tillates etablert brygger skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.

§ 33 Flytebrygger inkludert forankring skal holdes innenfor formåls grensen.

§ 34 Det skal anlegges 0,2 parkeringsplass per båtplass innenfor o_P2.

3.5 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

3.5.1 Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt; FB/N1.)

§ 35 I området kan bebyggelsen bestå av fritidsboliger eller naust. Det må legges vekt på god lokal tilpassing ved utforming av bygninger ved FB/N1,

§ 36 Byggegrense for arealformålet FB/N1 ligger i formåls grensen.

- § 37 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.
- § 38 Fritidsbolig/naust som etableres innenfor arealformålet FB/N1 kan deles av og får adskilte eiere fra parkeringen arealet ved adkomst som da blir felles areal.
- § 39 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- Hvilken type, fritidsbolig eller naust valgt.
 - Tomtedeling
 - Bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming.
 - Adkomst fra kommunal veg og internt vegsystem.
 - Biloppstillingsplasser og tilhørende snuarealer.
 - Plassering og utforming av renovasjonspunkt.
 - Privat og felles uteoppholdsareal for hver boenhet.
 - Lekeplass og uteoppholdsareal.
- § 40 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan (M1:200) som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:
- Bygningers plassering og utforming inkl. garasje/carport
 - Nødvendig belysning av fellesareal
 - Privat terrasse/balkong og privat uteoppholdsareal
 - Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
 - Parkering og snumuligheter inkl. sykkelparkering
 - Frisiktsone i avkjørsler i henhold til kommunal norm
 - Plan for overvannshåndtering.
- § 41 Det skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig/naust, hvor man tillater å anvende o_KV1 som snuvei.

3.5.2 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt; FB/N1)

3.5.2.1 Fritidsbolig (FB)

- § 42 I området tillates oppført fritidsboliger med naust og tilhørende anlegg.
- § 43 Total byggehøyde skal være maks 3 etasjer og 9m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være saltak med vinkel 30-40 grader.
- Takvinkel skal tilpasses eksisterende naust/sjøhus i området. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +11.5.
- § 44 Fritidsbolig skal ha naust som utgjør minimum 30 m² av bebygd areal. Naust skal plasseres over kote 1.7
- § 45 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg. Taktekking skal være av en rød takstein og over grunnmur skal byggemateriale være hvit trekledning.
-

Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å videreføre eksisterende byggetradisjon for sjøhus, med underetasje bestående av bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader i form av naust.

- § 46 Garasjer/Carport tillates integrert i fritidsboligen. Garasje/Carport skal ikke benyttes til beboelse og skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 47 Fritidsboligene skal ha soleksponert uteplass.
- § 48 Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging.

3.5.2.2 Uthus/naust/badehus (N)

- § 49 I området tillates oppført naust med tilhørende anlegg.
- § 50 Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.
- § 51 Størrelsen på naust skal ikke overstige 60 m² og mønehøyden skal ikke overstige 6m. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer. Taktekking skal være av rød takstein og over grunnmur skal byggemateriale være hvit trekledning.

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

4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.1.1 Sikringszone - Frisiktzone (felt Frisikt1)

- § 52 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget ellers. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone Bevaring av bygninger1-2.)

4.2.1 Angitt hensynsone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne (felt; H570_1-2.)

- § 53 Innenfor området ligger der automatisk fredet kulturminne i form av verneverdige bygninger merket med bestemmelsesområde H570_1-2. Planbestemmelsen § 23 under *E Verneverdige bygninger* fra tilgrensende plan (PlanID 111) gjelder for det berørte arealformålet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

- § 54 Før bebyggelse tas i bruk, skal tilknyttet renovasjonsområde være ferdig opparbeidet og fritidsboligene skal være tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.
- § 55 Felles arealer f_AUTE1 skal være ferdig opparbeidet iht. §§ 16, 17, 18 og 19 før nye fritidsboliger innenfor planområdet tas i bruk.
- § 56 Offentlig areal skal være ferdig opparbeidet, og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før det gis brukstillatelse på boenheter i planområdet. Det er ikke krav til opparbeidelse av offentlig parkeringsareal i P2.

5.2 Rekkefølge i tid

- § 57 Før utbygging må det foreligge en godkjent utendørsplan i M 1:200. Utformet iht. krav i § 40.
- § 58 Planten rynkerose (*Rosa rugosa*) skal fjernes fra hele byggeområdet innenfor FB/N1 før byggestart. Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av planten innenfor hele byggeområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid til den dato byggesøknad er innsendt, byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne planten iht. "*Handlingsplan mot rynkerose*".
- § 59 Før utbygging må det foreligge en brannprosjektering av bygg i arealformålet FB/N1. Dersom planlagt brannløsning krever utbygging av kommunaltekniske VA anlegg, skal det foreligge godkjente tekniske plan ved byggesøknad.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Handlingsplan mot rynkerose -DN-rapport; 1-2013 –utgitt i 2013 av Direktoratet for naturforvaltning.