

# Planbestemmelser

## 667 KOMMUNEPLAN 2008 - 2019

**Arkivsak:** 06/1638  
**Arkivkode:** PLANR 667  
**Sakstittel:** PLAN NR. 667 - KOMMUNEPLAN 2008 - 2019

**Vedtatt i Karmøy kommunestyre 19.06.07.**

PLANKRAV. (Bestemmelse til § 20-4, 2.ledd – bokstav a).

1. Innenfor arealer merket RP på plankartet, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

KRAV OM ETABLERING AV TEKNISKE ANLEGG. (Bestemmelser til § 20-4, bokstav b).

2. I områder som er avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før godkjente tekniske anlegg (veg, herunder gang- og sykkelveg, vannforsyning og avløp) er etablert. I områder som omfattes av hovedplan for avløp for Karmøy, skal tiltakene som følger av denne planen være gjennomført før utbygging finner sted.

BESTEMMELSER OM TETTSTEDSUTVIKLING

3. I sentrum av Åkrehamn og Kopervik kan kjøpesentre etableres eller utvides uten begrensning i størrelse. I Skudeneshavn kan det etableres kjøpesentre på inntil 3000 m<sup>2</sup>. Kjøpesenter større enn 3000 m<sup>2</sup>, kan tillates etablert dersom disse kun er dimensjonert for å dekke Skudeneshavns handelsomland. I Vedavågen, Avaldsnes og Vormedel kan det etableres kjøpesentre på inntil 3000 m<sup>2</sup>. Avgrensning av sentrene framgår av plankartet. Utenfor sentrene nevnt over, kan det etableres bygninger for detaljvarehandel med et bruksareal på inntil 1200 m<sup>2</sup>.

## BESTEMMELSER OM GJENNOMSNIITTLIG TETTHET I NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

4. I boligområder med gangavstand til Kopervik og Åkrehamn skal det stilles krav om minimum 3 boliger per dekar. I Skudeneshavn stilles det krav om minimum 2 boliger per dekar. I øvrige boligområder stilles det krav om minimum 1,2 boliger per dekar. For å få et variert boligtilbud må tetthet vurderes for større områder som det er naturlig å se i sammenheng.

## BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALER VIST TIL BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. (Bestemmelser til § 20-4, 2. ledd - bokstav a og b).

5. Innenfor arealene som er avsatt til byggeområder for boliger og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging, gjelder følgende bestemmelser:
  - a. På eiendommer større enn 3 da og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før eiendommen inngår i bebyggelsesplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.
  - b. Bebyggelsen med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.
  - c. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig.
  - d. Bebyggelsen skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 4,5 m og mønehøyde ikke høyere enn 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

## BESTEMMELSER KNYTTET TIL UTFORMING AV GARASJER, UTHUS OG MURER VED REGULERT VEG. (Bestemmelser til § 20-4 2.ledd – bokstav b).

6. Disse bestemmelser erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.
  - a. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

- b Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- c Plasseres garasje eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, kan mønehøyden ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- d Mur med høyde inntil 1 meter kan oppføres med minste avstand 1 meter fra regulert vegkant. Regulerte krav til friskt og krav til avstand fra tekniske anlegg må overholdes.

**BESTEMMELSER FOR AREALER AVSATT TIL BYGGEOMRÅDER FOR ULIKE FORMER FOR ERVERVSVIRKSOMHET. (Plan- og bygningslovens §20-4, 2 ledd – bokstav b).**

- 7. Innenfor arealene som er avsatt til byggeområder for ulike former for ervervsvirksomhet og der det i utgangspunktet ikke stilles krav til reguleringsplan eller bebyggelsesplan før utbygging, gjelder følgende bestemmelser:
  - a. Innenfor området kan det oppføres bebyggelse for ervervsvirksomhet som bestemt i kommuneplanen og som etter kommunens skjønn ikke vil være til vesentlig sjenanse for tiliggende områder.
  - b. Bygninger tillates oppført med høyde inntil 9 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Bygg med større høyde kan bare oppføres når det er utarbeidet reguleringsplan for området.

**BESTEMMELSER FOR AREALER VIST TIL BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE. (Plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd – bokstav a og b)**

- 8. Innenfor arealene som er avsatt til byggeområder for fritidsboliger og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging, gjelder følgende bestemmelser:
  - a På eiendommer større enn 3 da kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før eiendommen inngår i bebyggelsesplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

- b I 100-metersbetet kan nye hytter ikke oppføres nærmere sjøen enn linja som utgjøres av etablert hyttebebyggelse.
- c Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige  $BYA = 80 \text{ m}^2$  for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige  $BYA = 100 \text{ m}^2$ . Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan maksimalt være  $20 \text{ m}^2$ .
- d Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig.
- e Bebyggelsen skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 3,5 m og mønehøyde ikke høyere enn 6 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- f Det kan ikke etableres nye frittstående naust, kun i tilknytning til eksisterende naust. Lokalisering som medfører vesentlige landskapsinngrep eller som er i konflikt med strekninger med særskilt natur- eller friluftsverdi, tillates ikke. Maksimal størrelse  $BYA = 30 \text{ m}^2$ . Utformingen for øvrig skal være som i bestemmelsene til byggeområder for naust. (Bestemmelsenes pkt.11).
- g Brygger skal ikke ha større lengde i front enn 2,5 meter.
- h Plattinger eller terrenginngrep for oppholdsfunksjoner tillates ikke.

#### BESTEMMELSER FOR DISPENSASJONER VED FORNYING, GJENOPPBYGGING ELLER NYBYGG FOR FRITIDSFORMÅL I LNF-OMRÅDER. (Hytter, naust og brygger).

- a Ved dispensasjoner som nevnt over, gjelder bestemmelsene i pkt. 8, c til h og 11 a til f

#### BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL (Plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd – bokstav b)

9. Følgende bestemmelser gjelder innenfor områder avsatt til byggeområde for blandet formål:

- a Innenfor områder vist til blandet formål kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

- b For bygningenes plassering, høyde og avstand fra nabogrense gjelder plan- og bygningslovens §70. Bygningene skal for øvrig gis en utforming i tråd med eksisterende bygninger i området.
- c Bygningene skal ha parkeringsplasser i tråd med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69. Kommunen kan etter en konkret vurdering fastsette andre krav til parkeringsdekning.

#### BESTEMMELSER KNYTTET TIL LNF-OMRÅDER DER SPREDT BOLIGBYGGING KAN TILLATES – FOSEN. (Bestemmelser til § 20-4, 2.ledd - bokstav c).

10. Innenfor området kan det tillates boligbebyggelse dersom området inngår i bebyggelsesplan. Innenfor området kan det i perioden fram til neste revisjon av kommuneplanens arealdel, godkjennes bebyggelsesplaner som gir grunnlag for utbygging av 8 boliger.

Ved godkjenning av bebyggelsesplaner vil kommunen legge vekt at boligenes plassering og utforming er tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, at produksjonsgrunlaget i området ikke svekkes og at områder med verdi som friluft- og rekreasjonsareal ikke blir utbygd.

#### BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDE FOR NAUST (Plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd – bokstav b)

11. Følgende bestemmelser gjelder for områder avsatt til byggeområde for naust:

- a Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.
- b Plassering må ikke hindre ferdsel i strandsonen. Situasjonkart skal vise mulighet for passering.
- c Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggas funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt.
- d Størrelsen på naust skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og mønehøyden skal ikke overstige 5 meter. Takvinkel skal kal tilpasses eksisterende terreng og bygningsmiljø. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer.
- e Utgår. Jf kommunestyrets vedtak.

- f I områder for naust, kan det også oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal. Bredden skal ikke overstige 5 meter.

## BESTEMMELSER KNYTTET FOR OMRÅDER OVER RØRLEDNINGSTUNNELER

12. Følgende bestemmelser gjelder i området vist til sikringssoner for rørledningstunneler.

- a. Det er i sikringssonen, uten samtykke fra Gassco og Statoil, forbudt å bruke gravemaskin eller andre maskiner som ut fra sin størrelse og anvendelse kan skade rørledningene eller rørledningstunnelene.
- b. Det er i sikringssonen, uten samtykke fra Gassco og Statoil, forbudt å utføre grunnarbeider som kan skade rørledningene eller rørledningstunnelene. Dette omfatter blant annet sprenging, boring og boring etter jordvarme.
- c. Det skal ved aktivitet i sikringssonens nærområde, forsikres om at aktiviteten ikke kan komme i konflikt med sikringssonen under bakkenivå. Dette omfatter blant annet sprenging og boring.

### **Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner.**

#### **Sone 4:**

Ved utarbeiding av reguleringsplan for båndlagt område ved Kvalavåg, skal det legges vekt på å bevare natur- og landskapskvaliteter i området og tilpasse framtidig utbygging til dette.

#### **Sone 5:**

Ved utarbeiding av reguleringsplan for planlagt boligområde nord for Spannevannet skal det avsettes arealer til en funksjonell sone for friluftsmål ved Spannevannet og en funksjonell grøntkorridor slik det prinsipielt er vist i kommuneplanen. Endelig avgrensning fastlegges i reguleringsplan.

