

# Planbestemmelser

## 2114-1 VEA VÅGEN BRYGGE - 3/134,452 M.FL

Arkivsak: 20/4007  
Arkivkode: PLANR 2114-1  
Sakstittel: PLAN 2114 - DETALJREGULERING FOR VEA VÅGEN BRYGGE - 3/134, 452 MFL.

13.04.23

Endringer er markert i rødt

### Området reguleres til følgende formål:

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

Boligbebyggelse – (B)

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

~~Fritidsbebyggelse (FB)~~

~~Bolig/kontor (B/K)~~

Renovasjonsanlegg (R)

Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØK)

Lekeplass (LEK)

Andre typer bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (B/FB/I/K)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB)

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

Kjøreveg (KV)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Parkering (P)

#### Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frionråde (FRI)

Turveg (T)

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

Ferdsl (FER)

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

Sikringssone – frisikt (H140)

Sikringssone – kommunal avløpsledning (H190)

Hensynsone – Flom (H320)

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse, henholdsvis inntil 5-4 boliger og ~~1 fritidsboliger~~ 1 kontorenhet, med tilhørende brygger, parkering, lekeplass, småbåtanlegg, samt kommunal pumpestasjon.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 1 Dersom funn av kulturhistorisk betydning dukker opp under gjennomføring av planen skal alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet jfr Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- § 2 Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 3 Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen med unntak av formål BK, B/K-FB og SB, der egen byggegrense er angitt i plankartet.
- § 4 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene. Utfylling i sjø krever tillatelse etter forurensningsloven.
- § 5 I området mellom frisiktlinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- § 6 Byggesaker skal sendes kommuneantikvaren for uttale.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK og FB)

- §7 Ved byggemelding bolig/fritidsbolig, skal garasje vises selv om den ikke oppføres samtidig med boligen/fritidsboligen.
- § 8 Det skal legges til rette for universell utforming for de aktuelle brukergruppene i fellesområder og i størst mulig grad i boliger/fritidsboliger, jf. bestemmelser i kommuneplanen § 5.1.

- § 9 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming
  - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
  - evt. felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
  - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- § 10 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal, jf. H-2300 veileder om grad av utnyttning.
- § 11 Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering. Bebyggelsen kan gis et moderne uttrykk, men skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende miljø i materialvalg, form og volum. Grunnflate tillates ikke under kote +2,5 moh. Boligene skal ha min. 8 m<sup>2</sup> solvendt balkong/terrasse pr. boenhet.
- § 12 Privat uteareal mot sjø skal ligge på minimum kote +2,25 moh. ~~og ha minimum 8 meters bredde, og er i plankartet vist som område mellom byggegrense og formålsgrense mot sjø.~~ For BK1, BK2 og BK3 gjelder en bredde på minimum 3 meter mot turveg. ~~Området er i plankartet vist som område mellom byggegrense og formålsgrense mot sjø.~~ For B/K1 gjelder en bredde på 2,1m boligen skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> balkong/terrasse med høy kvalitet i 2. etasje. Områder som er beregnet for uteopphold skal ha fast dekke i naturmaterialer, som tre, stein eller beplantet. ~~Områder som er beregnet for uteopphold skal ha fast dekke i naturmaterialer, som tre, stein eller beplantet.~~
- Område mellom bygg og parkeringsområdet skal ha fast dekke som egner seg til trafikken det er beregnet for.
- § 13 Bebyggelse skal underordne seg stedets estetikk, og materialvalg skal reflektere bebyggelse i området for et mest mulig helhetlig inntrykk. Trekledning i hvit eller naturgrå er et naturlig materialvalg og endelig materialvalg skal foreligge ved byggesøknad for vurdering. Taktekking skal være tegl eller skifer.

### **Boligbebyggelse (B)**

- § 14 Planbestemmelser i tilgrensende plan- 2013 VEDAVÅGEN - OMRÅDE LANGS SJØEN FRA SOLHÅLÅ TIL SÆVIKEVIK, skal gjelde for berørte eiendommer.

### **Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)**

- § 15 I boligområde skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus, kjedehus eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende arealer og funksjoner. Det skal anlegges min. 1,5

oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet i tilknytning til boligene. Det gis tillatelse til oppføring av 3 boenheter innenfor planområdet.

- § 16 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. ~~Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.~~ Mønehøyde for BK1 og BK3 skal ikke overstige 9 meter. For BK2 skal mønehøyde ikke overstige 10 meter. Mønehøyde skal måles iht. teknisk forskrift. Takvinkel og mønehøyde skal varieres og benyttes som arkitektonisk virkemiddel for å oppnå en mer variert bebyggelsesstruktur som tilpasses øvrig bebyggelse i området.

#### **Fritidsbebyggelse (FB)**

- § 17 ~~I område for fritidsbebyggelse skal det oppføres 1 fritidsbolig med tilhørende anlegg. Det skal anlegges 1 biloppstillingsplass på felles parkering.~~
- § 18 ~~Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 10 og 15 grader. Øvre gesimshøyde på pulttak skal være 7 meter, målt iht. teknisk forskrift. Taktekking skal være tegl eller skifer.~~

#### **Bolig/kontor (B/K)**

- § 17 I område for kombinert bebyggelse, bolig/kontor, skal det oppføres kombinert bygg med 1 boligenhet og 1 kontorenhet inkludert tilhørende anlegg. Det skal anlegges min. 1 oppstillingsplasser for sykkel pr. 50m2 bruttoareal kontor. For bolig gjelder krav om 1,5 oppstillingsplass for sykkel pr. boenhet.
- § 18 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Mønehøyde for B/K skal ikke overstige 10,5, målt iht. teknisk forskrift.

#### **Renovasjonsanlegg (R)**

- § 19 I området for renovasjonsanlegg skal det oppføres innbygget renovasjonsanlegg.

#### **Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØK)**

- § 20 Innenfor området tillates oppført kommunal pumpestasjon for avløp med tilhørende anlegg. Det tillates oppført bygg inntil nabogrense. Maks BYA = 100 %, maks mønehøyde 4,0 meter.

#### **Lekeplass (LEK)**

- § 21 Lekeareal skal være inngjerdet mot vei og ha under 10 % stigning. Lekeareal skal være utformet etter prinsipper for universell utforming der det tas høyde for bruk av terreng som lekeareal. Minst 50 % av arealene skal være tilgjengelig for alle

brukergrupper. Det skal være adkomst via parkeringsplass for vedlikehold av lekeplassen.

#### **Andre typer bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (B/FB/I/K)**

- § 22 Planbestemmelser i tilgrensende plan- 2013 VEDAVÅGEN - OMRÅDE LANGS SJØEN FRA SOLHÅLÅ TIL SÆVIKEVIK, skal gjelde for berørte eiendom.

#### **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB)**

- § 23 Området skal brukes som småbåtanlegg for beboere innenfor planområdet. Innenfor byggegrensen tillates det etablert flytebrygge med plass til 5 småbåter.
- § 24 Flytebryggen er felles for rettighetshavere i småbåtanlegg. Det tillates ikke utleie av båt plasser. Det skal plasseres minst 1 stige fra sjø opp på flytebrygge.

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

#### **Kjøreveg (KV)**

- § 25 Området skal nyttes til kjøreveg og tilhørende anlegg. Kommunale veger skal opparbeides etter kommunens norm og med bredde iht. plankart. Bredde på innsnevring av veg kan justeres i teknisk plan for stedlig tilpasning innenfor formålsgrense samferdsel.

#### **Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)**

- § 26 Annen veggrunn teknisk anlegg skal benyttes til vegens sideareal og ha god helhetlig opparbeidelse etter kommunens norm. Innenfor området kan det legges tekniske installasjoner som flomveger, grøfter, skjæringer og fyllinger som formes som en del av veganlegget.
- § 27 Annen veggrunn (o\_AVT1) skal tilpasses eksisterende trapp som ligger på tomt 3/228.
- § 28 Ved trafo skal annen veggrunn - teknisk anlegg (o\_AVT3) tilrettelegges for tilkomst og oppstillingsplass for bil i forbindelse med vedlikehold av trafo.

#### **Parkering (P)**

- § 29 På egen eiendom skal det anlegges minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet ~~og 1 biloppstillingsplass pr. fritidsbolig~~ (garasjeplass medregnet). ~~For kontor skal det opparbeides 1 parkeringsplass for bil pr. 50m2 gulvflate. Lasteareal for vare- eller lastebil og parkeringsbehov skal dokumenteres ved byggesøknad.~~ En av

parkeringsplassene skal være HC-parkering. Det skal avsettes snuareal (4x10 m) for kommunal pumpebil på P1, slik at denne kan rygge inn på P2.

P2 er regulert areal for snuplass/parkering for kommunal bil med tilhenger og skal ikke blokkeres.

- § 30 Det er tillatt å anlegge parkeringsplasser innenfor byggegrense for kommunal veg. Carport/garasjeanlegg tillates bygget inntil formålsgrenser (dog må ingen bygningsdeler komme over formålsgrensen), maks 4 carporter. Carport skal ikke hindre frisikt.

### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **Friområde (FRI)**

- § 31 Områdene skal nyttes til rekreasjon og fri lek. Nødvendige byggverk og anlegg (skilt, stier, gangveger) for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates etter kommunens skjønn.

#### **Turveg (T)**

- § 32 T1 skal utformes som kai og skal være på kote +1,75 moh. Turvegen/kaifront gjennomføres i tre, med bæresystem i stål. Det skal plasseres minst 2 opparbeidede stiger fra sjø og opp på kai. T1 skal opparbeides helt til nabogrense i nord og sør.
- § 33 For T2 skal stigning opp til parkeringsplass være universelt utformet.
- § 34 T1-2 skal ikke benyttes til lagring, utelagring eller møbleres med faste installasjoner som forhindrer fri ferdsel langs strandsonen for allmennheten. Turvei skal være belyst.

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

#### **Ferdsel (FER)**

- § 35 Området skal brukes til offentlig ferdsel.

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

---

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

### **Sikringssone – frisikt (H140)**

- § 36 I hensynssonen for frisikt skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### **Sikringssone – andre sikringssoner (H190)**

- § 37 I hensynssone for kommunal VA-trase kan det ikke gjøres tiltak før godkjenning er gitt av Sektor vann, avløp og renovasjon (VAR) i kommunen.

### **Faresone – flom (H320)**

- § 38 Faresonen viser område som kan oversvømmes ved 200-årsflom inklusiv bølgepåslag. I faresone for flom skal konstruksjoner ha sikkerhetsklasse F2 og grunnflate på bygg skal minimum være på kote +2,5 moh.

## **5. Rekkefølgebestemmelser**

---

- § 39 Eiendomsgrense mot sjø (langs formålsgrenser/kai) skal oppmåles før det gis brukstillatelse.

- § 40 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, lekeplass, vann, avløp og renovasjon, samt flomvannshåndtering skal løses. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet, skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.

Kommunaltekniske anlegg skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og til enhver tid gjeldende Vei- og VA-normer for Karmøy kommune.

- § 41 Det stilles krav om sol/skyggediagram (jf. Kapittel 5.2.4.2 Klima i Karmøy kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal), og illustrasjon av felles uteoppholdsareal ved byggesøknad.

- § 42 Offentlig areal skal være ferdig opparbeidet, og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før det gis brukstillatelse på boenheter i planområdet.

- § 43 Opplysninger om rutiner for tilsyn av privat pumpestasjon skal leveres kommunen ved søknad om ferdigattest.

- § 44 Parkering, lekeplass og turvei skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg innenfor planområdet.