

Planbestemmelser

PLAN 2111 – PORSHOLMEN

Arkivsak:

Arkivkode: PLANNR. 2111-1

Sakstittel: DETALJEREGULERING FOR PORSHOLMEN – GNR. 1/14 M.FL.

Godkjent i Karmøy kommunestyre 13.05.2019

Revisjon 24.03.2023

Nye tilføyinger i bestemmelsene er markert i rødt, og tekst som tas ut, er strøket over og markert i rødt».

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- a. **Fritidsbebyggelse (1120)**
- b. Fritidsbebyggelse – konsentrert (1122)
- c. Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)
- d. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- e. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)
- f. Uteoppholdsareal (1600)
- g. Lekeplass (1610)
- h. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

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

- i. Kjøreveg (2011)
- j. Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- k. Kai (2041)
- l. Parkering (2080)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- m. Grøntstruktur (3001)
- n. Badeplass/-område (3041)

Landbruks-, natur og friluftformål (§12-5 nr. 5)

- o. Friluftformål (5130)

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

- p. Ferdsel (6100)
- q. Småbåthavn (6230)
- r. Friluftformål i sjø og vassdrag (6710)
- s. Badeområde (5770)

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

- Faresone – høyspenningsanlegg ((inkl. høyspentkabler) (H370))
- Sikringssone for forankring til flytebrygge (H190)
- Båndlegging for regulering etter PBL (H710)

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert og **frittstående** fritidsbebyggelse, kombinert bebyggelse (naust/sjøhus, fritidsbebyggelse) med tilhørende småbåtanlegg i sjø og i strandsonen, uteoppholdsareal og lekeplass på holmen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet (pbl. §12-7 nr. 2)
- §1 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende holmer skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for etablering av badeplass, lekeområde, utendørsanlegg og småbåtanlegg.
- 2.2 Krav til infrastruktur (§12-7 nr. 10)
- §2 Byggeområdene skal forsynes med kommunalt drikkevann. Kloakk skal pumpes til kommunalt anlegg. Anlegget skal være privat og skal driftes og vedlikeholdes i privat regi. Overvann skal håndteres lokalt (avrenning til sjøen).
- §3 For Porsholmen må det sikres brannvannsdekning som dekker hele holmen med minimum to frostsikre brannposter koblet til hovedledningen (63 mm).
- 2.3 Krav til infrastruktur (§12-7 nr. 10)
- §4 Inngjerding tillates ikke, kun oppsetting av rekkverk til sikring og forbedring av tilgjengeligheten for eksempel i forbindelse med badeplassen og ilandstigning ved bryggene.
- §5 Lekeplassen (f_LEK1), felles uteområder (f_UTE1) og badeplassen på land og i sjø (f_GBAD1 og f_BAD1) skal opparbeides i samsvar med en godkjent plan utarbeidet av fagkyndige før nye igangsettingstillatelser kan gis for bygninger. Lekeplassen skal gjøres attraktiv og tiltalende og skal tilpasses sjøhusmiljøet den er omringet av. Det kan etableres klimaskjerm (levegg, ev. med halvtak) i tilknytning til fellesbygg (f_BA1).
- 2.4 Tiltak i sjø og strandsonen i sjø og på land (§12-7 nr. 6)
- §6 Alle eventuelle ønskelige tiltak i sjøen (overflate til bunn) er søknadspliktige og søknad skal sendes til Karmsund Havn IKS og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. Havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven. Arbeid med fylling/graving i sjø, krever også søknad etter forurensingsloven.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse (F, 1120)

Formål (pbl. §12-7 nr. 2)

- §7a Innenfor F1 og F2 skal det oppføres frittliggende og/eller konsentrerte fritidsboliger, innenfor byggegrense i planen. Hver fritidsbolig skal ha maks. BYA=80m².

Frittliggende og/eller konsentrert fritidsbebyggelse i områdene F1 og F2 skal holdes i sjøhusstil, men gis en variasjon, individuelt eller i grupper, i utforming, volum og plassering, som gjenspeiler et naturlig sjøhusmiljø framfor en ensformig og monoton arkitektur.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FB, 1122)

Formål (pbl. §12-7 nr. 2)

§7b Innenfor FB1 skal det oppføres fritidsboliger. Fritidsboligene skal oppføres i gruppe innenfor byggegrense i planen, hvor hver fritidsbolig skal ha maks. BYA=80 m².

Utnyttelse og høyder (pbl. §12-7 nr. 1)

§8 Innenfor FB1, ~~til FB3~~ F1 og F2 tillates maks. bebygd areal (%BYA) på 100 % innenfor byggegrensen. Bygningene skal oppføres med maks. mønehøyde på 9,0 m og maks gesimshøyde 5,8 m over terrenget.

§9 Grupper med fritidsboliger og frittliggende fritidsboliger skal ha samme takvinkel på inntil 45 grader.

Høydeplassering med hensyn til stormflo (pbl. §12-7 nr. 4)

§10 Ny fritidsbebyggelse som plasseres fem meter fra kaikant, skal ha minimumshøyde for innvendig golv (betong) på kote 1,9 (NN2000) og konstruksjon som tåler oversvømmelse (TEK17, 7-2) opp til kote 2,1.

3.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (BA, 1500) (§12-7 nr. 11)

§11 Innenfor området f_BA1 tillates oppført et fellesbygg for eiendommene på Porsholmen på inntil 100 m². Bygget skal ha maks. gesimshøyde på 3,5 m og maks. mønehøyde på 5,5 meter og kan benyttes til oppbevaring av felles gjenstander til bruk ved småbåtanleggene og på felles uteområde, samt kan benyttes til tekniske installasjoner som pumper, brannvannstilkobling og lignende. Det kan også installeres toalett i fellesbygget. Bygget skal utformes slik at det gir klimabeskyttelse og inviterer til bruk av arealene rundt (f_LEK1 og f_UTE1).

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB, 1587) (pbl. §12.7 nr. 1)

§12 Innenfor området tillates det etablert brygge med utriggere og mindre flytebrygger. Det skal ikke etableres flytebrygger med tilhørende utriggere. Båter skal fortøyes innenfor formålsgrense SB.

§13 Båtplassene skal brukes av eiere til B/FB/N1 og eierne av Porsholmen og det skal etableres to gjesteplasser for allmennyttig bruk.

§14 Det kan plasseres en fellesbåt for sameiet på Porsholmen innenfor området. Det tillates også å bruke området som laste/-losseplass for varer som skal fraktes til og fra Porsholmen.

3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBS, 1588) (pbl. §12-7 nr. 1)

Arealbruk

- §15 Innenfor byggegrensene i området skal det etableres brygger/bryggefronter med minimum fem meter bredde. Bryggene skal ikke konstrueres som massive kaier, men skal være åpne under. Minimum kotehøyde på bryggene skal være 1,5 m. Det kan etableres utriggere fra bryggene, med unntak fra på nordsiden av Porsholmen hvor båtene må ligge langs bryggekannten.

Utforming av brygger (pbl. §12-6 nr. 1)

- §16 Brygger skal ha god terrengtilpasning og ha en sammenhengende utforming.

3.1.6 Uteoppholdsareal (UTE, 1600) (pbl. §12-7 nr. 1)

- §17 Felles utendørsareal (f_UTE1) skal opparbeides som fellesareal for sameiet på Porsholmen, men det skal være åpent for allmennheten. Innenfor området tillates det oppført et badehus på inntil 25 m² innenfor byggegrense sør i området.
- §18 Der felles uteoppholdsareal går til sjøen, tillates anlagt brygger i sammenheng med brygger innenfor f_SBS og byggegrense.
- §19 Det er ikke tillatt med lagring av båter, fiskeutstyr, fritidsutstyr eller annet utstyr innenfor uteoppholdsarealet. Arealene skal heller ikke brukes til båtvedlikehold eller annet arbeid med båt.
- §20 Det kan etableres en kaikran øst i området, mellom FBN4 og F1.

3.1.7 Lekeplass (LEK, 1600) (pbl. §12-7 nr. 4)

- §21 Lekeplassen (f_LEK1) skal opparbeides som felles areal for bruksenhetene på holmen, men skal være åpen for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides etter plan (M 1:200) godkjent av kommunen. Planen skal følge krav til nærlekeplass i Karmøys kommunaltekniske norm kapittel 5 for leke- og uteoppholdsareal. Kravet om offentlig lekeplass skal ikke gjelde for Porsholmen.

3.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Område for B/FB/N1 (pbl. §12-7 nr. 1 og 2)

- §22 Innenfor B/FB/N1 skal det oppføres boliger, fritidsboliger eller naust, eller i kombinasjon med hverandre. Ved kombinasjon av bolig og naust, skal naustet evt. disponeres av tilhørende boliger/fritidsboliger i B/FB/N1.
- §23 Innenfor B/FB/N1 tillates maks. bebygd areal (% BYA) på 80%. Boliger/fritidsboliger skal oppføres med maks. mønehøyde på 9 m og maks. gesimshøyde 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Størrelsen på naust skal ikke overstige 30 m², og høyden skal ikke overstige 5 meter. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer. Det er krav om saltak på boliger/fritidsboliger og naust.

- §24 Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. enebolig/fritidsbolig (garasje inkludert) og minimum 30 m² utendørsoppholdsareal pr. boenhet. Det skal være snuplass på egen eiendom, og uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold. En situasjonsplan skal legges ved byggesøknaden som viser løsning for uteoppholdsareal, parkering, snuplass og gangadkomst til kai og brygge.
- §25 Det stilles krav om åpning for allmenn gangferdsel gjennom området til kai/gangveg (f_KAI1) til kai (f_KAI04) i plan 2082 for Salvøy.

Område FB/N2 til FB/N4 (pbl. §12-7 nr. 1)

- §26 Innenfor FB/N2 til FB/N4 kan det oppføres bygninger med fritidsboliger i andre etasje i kombinasjon med arealer til sjøhus/lager i første etasje, fritidsbolig i hele bygget. De kombinerte byggene skal oppføres innenfor formålsgrensen og byggegrensen, og hvert bygg skal ha maks. BYA=80 m².
- §27 Innenfor FB/N2 til FB/N4 tillates maks. bebygd areal (%BYA) på 100% innenfor formålsgrensen og byggegrensen. Bygningene skal oppføres med maks. mønehøyde på 9,0 m og maks. gesimshøyde 5,8 m over terrenget.

Felles for område FB/N1 til FB/N4 (pbl. §12-7 nr. 1)

- §28 Minimumshøyde for laveste gulv i bygninger som ikke innredes for fritidsbolig (sikkerhetsklasse F1) og som benyttes som sjøhus/lager er kote 1,8 (NN2000) og konstruksjoner som tåler oversvømmelse (TEK17, 7-2) opp til kote 2,0 (inklusive bølgeoppskylling). Dersom andre etasje skal innredes for fritidsbolig (sikkerhetsklasse F2) må konstruksjon tåle bølgeoppskylling opp til kote 2,1.
- §29 For innredning til fritidsbebyggelse plassert minimum fem meter fra kaikant (bruksendring) eller bebyggelse til annet fast opphold, skal minimumshøyde for innvendig golv (betong) være kote 1,9 (NN2000). Bygninger som er plassert minimum fem meter fra kaikant, må konstrueres slik at de tåler en bølgeoppskylling på ca. 0,2 m. dvs. opp til kote 2,1.

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

3.2.1 Kjøraveg (KV, 2011) (pbl. §12-7 nr. 1)

- §30 Kjøravegen f_KV1 kan brukes som adkomstveg for brukerne av Porsholmen. Fellesvegen skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som vegen betjener, fram til offentlig veg. Det stilles krav til teknisk plan i tråd med Statens vegvesen sin håndbok R700 Tegningsgrunnlag for utforming av kryss mot fv. 853, og kommunes vegnorm for resten av vegarealet. Teknisk plan skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen før byggestart.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT, 2018) (pbl. §12-7 nr. 1)

- §31 Områdene o_AVT1 og o_AVT2 skal nyttes som annen veggrunn. De kan være områder for tekniske anlegg (belysning, kommunaltekniske anlegg osv.), vegetasjon og grøfteareal.

3.2.3 Kai (KAI, 2041) (pbl. §12-7 nr. 1 og 7)

§32 Innenfor området for felles kai (f_KAI1) skal det opparbeides brygge/kai som gangforbindelse mellom B/FB/N1 og SB1 og langs område o_SBH05 i plan 2082 for Salvøy.

3.2.4 Parkering (P, 2080) (pbl. §12-7 nr. 7 og 14)

§33 Område skal nyttes som parkering. Parkering vist som felles, skal vedlikeholdes og driftes av rettighetshaverne.

3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (GRØNN, 3001) (pbl. §12-7 nr. 1 og 2)

§34 Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

3.3.2 Badeplass (GBAD, 3041) (pbl. §12-7 nr. 1 og 4)

§35 Badeplassen f_GBAD1 skal opparbeides som et oppholdsareal og aktivitetsareal som ofte kan ligge under vannflaten. Utformingen skal vurderes og fastlegges sammen med badeplass i sjøen (f_BAD1) og lekeplassen på holmen (f_LEK1). Badeplassen skal utformes som et attraktivt felles område for allmennheten.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål (FRIL, 5130) (pbl. §12-7 nr. 2)

§36 Friluftsområdet FRIL1 skal bevares med terreng og vegetasjon slik det fremstår i dag, og skal fungere som en buffer mot boligene på sørvestsiden.

§37 Områdene o_FRIL2 og o_FRIL3 skal bevares slik de fremstår i dag med lav vegetasjon.

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

3.5.1 Ferdsl (FER, 6100) (pbl. §12-7 nr. 7)

§38 Området skal være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer ferdsel, slik som fortøyninger og lignende.

3.5.2 Småbåthavn (SBH, 6230) (pbl. §12-7 nr. 2)

- §39 Arealene innenfor formålet tillates brukt til privat og felles fortøyning av båter. Båter skal i alle tilfeller fortøyas innenfor formålsgrensen f_SBH, og ikke i f_BAD eller o_FER.
- §40 Innenfor formålsgrensen kan det være 27 båtplasser (en båtplass for hver enhet/seksjon) i tillegg til 11 båtplasser til gjester og grunneiere. Det skal også være 6 båtplasser for allmenheten. Det kan være inntil 35 utriggere innenfor formålsgrensen.
- §41 Båtplasser for allmenheten skal være skiltet.
- §42 Det tillates en mindre flytebrygge øst for badeplassen (f_BAD1) innenfor byggegrense. Flytebryggen skal forankres innenfor sikringssone H190_1, jf. Planbestemmelse punkt 4.1 (§46). Det tillates utriggere på østsiden av flytebryggen. Det skal ikke installeres tiltak som hindrer ferdsel på flytebryggen.
- §43 Det tillates en mindre flytebrygge øst for Porsholmen, innenfor byggegrense. Det skal ikke installeres tiltak som hindrer ferdsel på flytebryggen. Flytebryggen skal ha minimum 2 båtplasser for allmenheten.

3.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV, 6710) (pbl. §12-7 nr. 1)

- §44 Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmenheten og være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

3.5.3 Badeområde i sjø (BAD, 6770) (pb. §12-7 nr. 1)

- §45 Badeområde i sjø (f_BAD1) tillate sopparbeidet både i sjøen med sikring og forbedring av bunnen, med staker/boier eller tau til sikring, og på land med enkel badebrygge.

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

4.1 Sikringssone for forankring til flytebrygge (H190)

- §46 Flytebrygger kan forankres til sjøbunn innenfor sikringssone H190_1 og H190_2. Forankringen må ikke hindre ferdsel i omliggende områder. Det tas forbehold om at grensene for sikringssonene skal være fleksible, som følge av at lokale dybdeforhold på stedet kan føre til behov om å plassere moringer eller lignende litt utenfor grensen.

4.2 Faresone for høyspenningsanlegg (H370)

- §47 Innenfor område H370_1 er det ikke tillatt med bebyggelse før høyspentledningen blir fjernet/kablet eller det foreligger en positiv uttalelse fra Haugaland Kraft. Når høyspentlinjen innenfor H370_1 er fjernet skal hensynssonen «faresone - høyspent» utgå av plankartet.

4.3 Båndleggingssone for regulering (H710)

§49 Området skal båndlegges til det foreligger en detaljregulering for fremtidig broforbindelse til Salvøy/Ospøy.

5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7 nr. 10)

5.1 Krav om opparbeidelse

§50 Det stilles krav om opparbeidelse av lekeområdet (f_LEK), utendøraarealene (f_UTE), badeplass på land (f_GBAD) og badeområde i sjø (f_BAD) før det kan gis ferdigattest for bygninger innenfor FB1, F1 og F2 eller ferdigattest for bruksendring til fritidsbolig av FB/N2, FB/N3 og FB/N4.

§51 f_KV01 skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før det kan gis ferdigattest for bygninger innen B/FB/N1.

§52 Før det gis tillatelse til nye bygg/endring av bygg på Porsholmen, skal det foreligge en brannprosjektering for hele Porsholmen, og ikke bare enkeltbygg. Før det gis tillatelse til nye bygg/endring av bygg på Ospøy, skal det foreligge en brannprosjektering.

5.2 Krav om parkeringsplasser og renovasjon

§53 Det stilles krav til seks parkeringsplasser for gjester som skal besøke Porsholmen. Enhetene på Porsholmen som innredes som fritidsboliger skal benytte seg av Karmøy kommunes renovasjonsordning. Parkeringsplassene og renovasjonsordningen skal ligge på eiendommen 1/192 innenfor regulerte områder for parkering i reguleringsplan for Salvøy med plan-ID 2082 og skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bygninger innenfor FB1, F1 og F2 eller ferdigattest for bruksendring til fritidsbolig av FB/N2, FB/N3 og FB/N4.

§54 For fritidsboliger på Porsholmen skal det være tilstrekkelig adkomstmulighet for båt og ferdsel over gnr. 1/36, slik at adkomst til renovasjon og gjesteparkering sikres. Adkomstmuligheten må være tinglyst før byggetillatelse gis på B/FB/N1, SB1 og/eller det gis ferdigattest for bygninger innenfor FB1, F1, F2 eller ferdigattest for bruksendring fritidsbolig av FB/N2, FB/N3 og FB/N4.

§55 En situasjonsplan for parkering og renovasjonsordning med siktlinjer på gnr. 1/192 skal legges ved byggesøknad/søknad om bygging av/bruksendring til fritidsbolig på Porsholmen. Det skal også ved søknaden foreligge en tinglyst avtale som sikrer brukere av Porsholmen rett til å bruke parkeringsplassen til parkering og renovasjonsordning.

5.3 Krav om teknisk infrastruktur

§56 Tekniske installasjoner for vann-, avløpsnett skal prosjekteres av tiltakshaver og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§57 Tekniske anlegg innenfor planområdet er privat og skal driftes og vedlikeholdes i privat regi. Dette inkluderer også brannvannsdekning, jf. §§27-1 til 27-4.

- §58 Arealene skal ha fall mot sjøen eller oppsamlingspunkt med fall mot sjøen for å sikre avrenning av overvann. Overvann skal i minst mulig grad ledes til badeplassen.
- §59 Elektriske installasjoner må følge gjeldende krav i forhold til høyde over sjø.