

# Planbestemmelser

## **1025-2 - HABNAVÅGEN, SYRE BÅTFORENING**

Arkivsak-ID: 21/10696

Plan: 1025 – Habnavågen, Syre – detaljregulering – del av gnr. 38/163 mfl.

**Godkjent i Karmøy kommunestyre - 18.6.2018**

**- endret delegert administrativt - 1.11.2021 – plan 1025-1**

**- forslag til endring av plan – 30.03.2023 – plan 1025-2 – Omega 365 Areal AS**

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

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som det går frem av plankartet. Disse bestemmelsene utgjør sammen med plankart detaljreguleringsplan for området.

### **§ 1 Arealet innenfor plangrensa har følgende formål i samsvar med plan- og bygningsloven**

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

- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_SBS)
- Naust (o\_N)
- Lekeplass (o\_LEK)
- Avløpsanlegg, (o\_A)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)

#### *II. Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)*

- Veg (o\_V)
- Gatetun (o\_GT)
- Parkeringsplasser (o\_P)
- Kai (o\_KAI1)

#### *III. Landbruks-, natur- og friluftformål (Pbl § 12-5 nr. 4)*

- Friluftformål (o\_FRIL)

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

- Småbåthavn (o\_SBH)
- Naturområde i sjø og vassdrag, o\_VNV

#### *V. Hensynssoner (Pbl § 12-6)*

- Bevaring naturmiljø (H560\_1, H560\_2)
- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner - overløpsledning (H190)

## § 2 Fellesbestemmelser

2.1 Dersom det blir gjort funn av freda gjenstander eller konstruksjoner under arbeidet med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stanses og rette kulturminnestyresmakt varsles for nærmere gransking, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.2 Ved utfylling og mudring i sjø skal det innhentes tillatelse fra fylkesmannen etter "Forurensingsforskrifta". Ved mudring og utfylling i sjø skal det foretas avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning. Arbeid skal skje utenom vekst- og gytasesong. Aktuelle tiltak skal fastsettes i byggesak.

2.3 Bygging av kai skal ha godkjenning fra både kommune og havnemyndighet (jf. Havne- og farvannsloven)

2.4 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde som er til hinder for fri ferdsel langs sjøen.

2.5 Haugaland Kraft har ledningsnett innenfor området, som det må tas hensyn til.

2.6 Bygningsdeler som oppføres under kote 2,5 må ha konstruksjoner og innretninger som tåler sjøvann.

2.7 Byggegrense mot sjø ligger sammenfallende med formålsgrensen der det ikke er vist annet i kartet.

## § 3 Bygninger og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

### 3.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – o\_SBS 1 - 4

3.1.1 Området skal nyttes til småbåthavn med tilhørende anlegg på land.

3.1.2 Området skal ha en estetisk god opparbeidelse. For synlige konstruksjoner skal så langt som mulig tre og naturstein brukes som byggemateriale.

3.1.3 Området skal opparbeides på en slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk. Gjerder, levegger eller annen type stengsel er ikke tillatt.

3.1.4 Ved erstatning av eksisterende bygning (klubbhus), skal denne plasseres innenfor byggegrensa. Ny bygning kan maksimalt ha samme ytre mål som eksisterende bygg.

3.1.5 Dimensjonering av nye kaier og blendingsmurer innenfor området skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

3.1.6 Innenfor o\_SBS4 kan det etableres en fast kai/bølgebryter. ~~med lengde inntil 20 meter og bredde 2,5 meter.~~ For å sikre fri vanngjennomstrømming, skal kaien stå på søyler. Kaien kan kles med treverk, for etablering av båtplasser.

### 3.2 Naust – o\_N1 og o\_N3

3.2.1 Innenfor området kan det settes opp naust. Hvert naust skal være maksimalt 7,5 m2

BYA. Maksimal møne- og gesimshøyde er satt til henholdsvis 3,5 og 2,5 meter. Naust skal ha saltak.

3.2.2 Naust skal nyttes til oppbevaring av båt- og fiskeutstyr for båthavnas medlemmer.

3.2.3 Innenfor o\_N1 skal det legges til rette for passasje gjennom naustrekkene for hvert 3. naust. Bredden på passasjene skal være minimum 2 meter. Innenfor felt o\_N3 kan det maksimalt etableres 12 naust, der to og to naust skal henge sammen (totalt 6 byggverk) og der bredden mellom hver naustgruppe skal være minimum 2,5 meter.

3.2.4 Det skal settes av areal til sykkelparkering med plass til minimum 10 sykler innenfor området. Sykkelparkering skal anlegges med faste sykkelstativ.

3.2.5 Areal utenfor naustbodene skal utformes slik at allmenheten har tilgang til området. Innenfor o\_N3 skal det etableres stengsel for å hindre biltrafikk i å kjøre ut på o\_KA1. Aktuell løsning kan være store natursteiner og/eller plantekasser eller tilsvarende som plasseres med mellomrom, som sikrer gående/syklende passasje, men som hindrer biler å komme mellom.

### 3.3 Naust – o\_N2

3.3.1 Eksisterende naust kan rehabiliteres / bygges opp igjen med samme plassering og med tilsvarende høyde, møneretning, takvinkel og ytre mål.

### 3.4 Lekeplass – o\_LEK

3.4.1 Området skal nyttes til offentlig lekeplass. Den kommunale pumpestasjonen, o\_A1, skal ha adkomst over lekeplassen.

### 3.5 Avløpsanlegg – o\_A1

3.5.1 Området skal nyttes til kloakkpumpestasjon med tilhørende anlegg som er nødvendig for driften av stasjonen. Innenfor formålet kan det etableres 1 parkeringsplass som skal nyttes ved drift- og vedlikeholdsarbeid. Byggehøyden skal ikke overskride 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 3.6 Renovasjonsanlegg – f\_R1

3.6.1 Området skal nyttes til renovasjonscontainer, som skal være felles for Syre båtforening.

## § 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

### 4.1 Veg – V

Veg V1 skal opparbeides i samsvar med plankartet. V1 er offentlig.

### 4.2 Gatetun – o\_GT1

Området skal nyttes som tilkomst til brygger og naustboder i båthavna, samt være manøvreringsareal i forbindelse med parkeringsplassen (P1).

### 4.3 Parkering - P1, P2

Områdene skal brukes til offentlig parkering i tilknytning til småbåthavna. Ved etablering av nye båtplasser, skal det opparbeides minst en parkeringsplass pr. 5. båtplass. Minimum 1 av parkeringsplassene skal være HC parkeringsplass.

#### **4.4. Kai**

4.4.1 Innenfor o\_KAI kan det bygges kai langs strandlinja, i forlenginga av eksisterende båthavn. Kai, inkludert toppdekket i tre, skal ikke overstige kote +2. Det er ikke tillatt å sprengre/fjerne fjellmasser. Byggegrense mot friluftsområde og sjø ligger i formåls grensen. **Det skal etableres stengsel for å hindre biltrafikk i å kjøre ut på o\_KAI1. Aktuell løsning kan være store natursteiner og/eller plantekasser eller tilsvarende som plasseres med mellomrom, som sikrer gående/syklende passasje, men som hindrer biler å komme mellom.**

4.4.2 Dimensjonering av nye kaier og blendingsmurer innenfor området skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

4.4.3 Området skal ha en estetisk god opparbeidelse. For synlige konstruksjoner skal så langt som mulig tre og naturstein brukes som byggemateriale.

4.4.4 Området skal opparbeides på en slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk. Gjerder, levegger eller annen type stengsel er ikke tillatt.

### **§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl § 12-5 nr. 5)**

#### **5.1 Friluftsmål – o\_FRIL**

Området kan benyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten. Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor området skal ivaretas.

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

#### **6.1 Småbåthavn**

6.1.1 Området skal nyttes til småbåthavn i sjø. Det kan legges ut utriggere/flytebrygger fra KAI på plankartet.

6.1.2 Småbåtanlegget må planlegges og utføres på tilfredsstillende måte for å tåle påkjenning fra bølger og forbipasserende båttrafikk.

6.1.3 Utforming og dimensjonering av nye brygger innenfor området skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

### **§ 7 Hensynssoner (PBL § 12-6)**

#### **7.1 Bevaring naturmiljø, H560**

Ved tiltak der skal gjøres inngrep i vassdraget skal dette godkjennes av kommunens naturforvaltning før gjennomføring. Bekken tillates ikke lukket.

#### **7.2 Frisikt, H140**

I frisiktsoner skal det være fri sikt ned til 0,5 m over tilstøtende veger.

#### **7.3 Andre sikringssoner – overløpsledning, H190**

Eksisterende overløpsledning går gjennom hensynssonen. Det er ikke tillatt å bruke anker innenfor området.

## § 8 Rekkefølgekrav

8.1 Det må sikres tilstrekkelig kapasitet på vann- og strømforsyninga til området, før byggetillatelse til nytt bryggeanlegg innenfor o\_KAI kan gis.

8.2 Det må sikres tilstrekkelig slokkevann i området, før byggetillatelse til nye naust innenfor o\_N1 o\_N3 og nytt småbåtanlegg (o\_SBS) kan gis.

8.3 Før brukstillatelse til nytt bryggeanlegg innenfor o\_KAI kan gis, må den delen av Trodlaskarvegen som ligger innenfor planområdet (o\_V1) og parkering (o\_P1) opparbeides i samsvar med plankartet. I tillegg skal det opparbeides 10 sykkelparkeringsplasser innenfor felt o\_N1 før brukstillatelse til nytt bryggeanlegg kan gis.

8.4 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene før byggestart.

8.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til o\_KAI1, o\_N3 og o\_SBS4 skal stengsel for å hindre biltrafikk ut på o\_KAI1 iht. punkt 3.2.5 og 4.4.1 ovenfor være etablert.

8.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til o\_KAI1 og o\_SBS4 skal eiendomsgrenser mot sjø være oppmålt.