

Disp fra reguleringsplan § 31  
størrelse på naust.

## Planbestemmelser

2082 - SALVØY

Arkivsak: 15/28  
Arkivkode: PLANR 2082  
Sakstittel: PLAN 2082 - OMRÅDEREGULERING FOR SALVØY

Godkjent i Karmøy kommunestyre 19.12.2016.

- I. Bebyggelse og anlegg**
  - a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - b. Fritidsbebyggelse - frittliggende
  - c. Forsamlingslokale
  - d. Råstoffutvinning
  - e. Industri
  - f. Øvrig kommunalteknisk anlegg
  - g. Uthus/naust/badehus
  - h. Lekeplass
  - i. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - j. Bolig/forretning
  
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - a. Kjøreveg
  - b. Fortau
  - c. Gatetun
  - d. Gang- og sykkelveg
  - e. Gangveg
  - f. Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - g. Annen veggrunn - grøntareal
  - h. Kai
  - i. Parkering
  
- III. Grønnstruktur**
  - a. Grønnstruktur
  - b. Naturområde
  - c. Turveg
  - d. Friområde
  - e. Badeplass

#### **IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål**

- a. Friluftsmål

#### **V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

- a. Ferdsel
- b. Havneområde i sjø
- c. Småbåthavn
- d. Småbåthavn – krav om detaljplan (#1)
- e. Friluftsområde
- f. Badeområde

#### **VI. Hensynssoner**

- a. Faresone – høyspent
- b. Sikringsone – frisikt
- c. Angitthensynsone – Bevaring naturmiljø - H560
- d. Angitthensynsone – Bevaring kulturmiljø – H570
- e. Båndlegging for regulering etter PBL

#### **VII. Andre juridiske flater, linjer og punkter**

- a. Bestemmelsesområde

#### **IX. Fellesbestemmelser**

#### **X. Rekkefølgebestemmelser**

## **I. Bebyggelse og anlegg**

### **a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**

- § 1. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- § 2. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3. Beboelsesrom tillates ikke under kote +2,5.
- § 4. Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.
- § 5. Boligene skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde kl. 15.
- § 6. Garasjer tillates oppført med gesimshøyde inntil 3 meter. Garasjens høyeste punkt skal ikke overstige 5 meter. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.
- § 7. På egen eiendom skal det anlegges minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet (garasjeplass medregnet). Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 8. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal, jf. H-2300 veileder grad av utnytting.
- § 9. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 15 – 40 grader
- § 10. I områder markert som #3 og #4 er det potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Alle tiltak innenfor disse områdene skal avklares og godkjennes av kulturmyndighetene, jf. lov om kulturminner §§8 og 9 for å vurdere behov for eventuelle arkeologiske registreringer.

### **b. Fritidsbebyggelse – frittliggende**

- § 11. I området skal det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse.
- § 12. Det skal dokumenteres minimum 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

- § 13. Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholdes seg til nærliggende bebyggelse.
- § 14. Bebyggelsens høyeste punkt skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor FBF1 skal høyeste punkt ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 15. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 15 – 40 grader.
- § 16. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal, jf. H-2300 veileder grad av utnyttning.
- § 17. Innenfor FBF1 skal 1. etasje kun nyttes til lagring av fiskeutstyr, båter og lignende. Innredning til fritidsbolig er kun tillatt i 2. etasje.

#### **c. Forsamlingslokale**

- § 18. Bebyggelse i området skal nyttes som forsamlingslokale.
- § 19. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal, jf. H-2300 veileder grad av utnyttning.
- § 20. Det kreves 0,2 stk parkeringsplass pr. sitteplass i forsamlingslokalet. 10 % av parkeringsplassene skal være HC parkering.
- § 21. Bebyggelsen høyeste punkt skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 22. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 15 – 40 grader.

#### **d. Råstoffutvinning**

- § 23. Området skal nyttes til råstoffutvinning i samsvar med kommuneplanen for Karmøy kommune.

#### **e. Industri**

- § 24. Området skal nyttes til industribenyggelse og lagerbebyggelse.
- § 25. Det skal opparbeides minimum 0,5 parkeringsplass per ansatt.
- § 26. Bebyggelsens høyeste punkt skal ikke overstige 12,5 meter.

§ 27. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal, jf. H-2300 veileder grad av utnytting.

§ 28. Innenfor IND2 er det tillatt å oppføre inntil to naust iht. §§ 30-36. Naustene skal oppføres langs regulert kai og ikke lengre en to meter fra formåls grensen kai og industri.

#### **f. Øvrig kommunalteknisk anlegg**

§ 29. Området skal nyttes til kommunaltekniske anlegg.

#### **g. Uthus/naust/badehus**

§ 30. I området skal det oppføres naust med tilhørende anlegg.

§ 31. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Mønehøyde skal ikke overstige 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 32. Naust i område N1-N2 skal bygges i rekker. For øvrig tillates det frittliggende naust og i rekker.

§ 33. Naust skal ha en enkel og funksjonell form tilpasset den tradisjonelle sjøhusstilen.

§ 34. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 25 – 40 grader.

§ 35. Ved plassering av naust skal det legges særskilt vekt på terrengtilpasning. Naustene skal ikke plasseres slik at de hindrer passering/ferdsel i strandsonen.

§ 36. I byggesøknad skal det dokumenteres tinglyst rett på minimum 0,5 parkeringsplass per naust innen gangavstand. Med gangavstand menes inntil 1 km (ikke luftlinje). Antall parkeringsplasser skal alltid rundes opp til nærmeste heltall.

#### **h. Lekeplass**

§ 37. I området skal det opparbeides lekeplass i henhold til kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal. Utformingsplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.

§ 38. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbane, fjellskrent og andre potensielle farer, før de tas i bruk.

#### **i. Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

§ 39. I området tillates følgende:

- Frittliggende eneboliger.
  - For frittliggende eneboliger gjelder også §§ 1-7.
- Fritidsbebyggelse.
  - For fritidsbebyggelse gjelder også §§ 11-14.
- Naust
  - For naust gjelder også §§ 30-36
- Sjørelatert næringsvirksomhet.
  - Næringsvirksomhet skal være sjørelatert.
  - Det kan ikke etableres tung industri. Med tung industri menes industri som produserer eller håndterer elementer som medfører økt tung trafikk eller sjenerende støyforurensning.
  - For øvrig gjelder også §§ 24-26

§ 40. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 25 – 40 grader.

§ 41. Tillatt bebygd areal (BYA) av tomtas nettoareal skal ikke overstige:  
40 % dersom deler av eiendommen skal brukes til boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse.  
50 % dersom eiendommen kun skal brukes til sjørelatert næringsvirksomhet.  
80 % dersom eiendommen kun skal brukes til naustbebyggelse.

BYA måles iht. H-2300 veileder grad av utnytting.

#### **j. Bolig/forretning**

§ 42. I området tillates oppført næringsbebyggelse. Lokaler på gatenivå skal nyttes til næringsvirksomhet. Det tillates leiligheter i 2. etg. og evt. loftetasje.

§ 43. Det tillates ikke næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig sjenanse for beboerne i området.

§ 44. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal, jf. H-2300 veileder grad av utnytting.

§ 45. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 15 – 40 grader.

§ 46. Total byggehøyde skal være maks 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 47. Fasaden skal gis et utrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.

§ 48. Boligene skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde kl. 15.

## **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **a. Kjøreveg**

§ 49. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

§ 50. Private og felles avkjørsel skal opparbeides iht. kommunal norm.

§ 51. Fellesveger skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som vegen betjener, fram til offentlig veg.

### **b. Fortau**

§ 52. Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

### **c. Gatetun**

§ 53. Området skal nyttes til gatetun med tilhørende anlegg.

### **d. Gang- og sykkelveg**

§ 54. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg.

### **e. Gangveg**

§ 55. Området skal nyttes til gangveg. Gangveg skal driftes og vedlikeholdes av de eiendommene de skal betjene.

### **f. Annen veggrunn – tekniske anlegg**

§ 56. Området skal nyttes som annen veggrunn. Det kan være område for tekniske anlegg (belysning, kommunaltekniske anlegg etc.), vegetasjon og grøfteareal.

### **g. Annen veggrunn - grøntareal**

§ 57. Området skal nyttes som nødvendig areal for opparbeidelse av veg.

#### **h. Kai**

§ 58. Kai skal opparbeides som vist i planen. Kai skal driftes og vedlikeholdes av de eiendommene de skal betjene.

§ 59. Det kan ikke etableres gjerder, grind eller andre sperringer som hindrer passering på kai. Kai skal bygges sammenhengende til nabogrensen og gis mulighet for tilknytting.

#### **i. Parkering**

§ 60. Området skal nyttes som parkering. Parkering vist som felles skal vedlikeholdes og driftes av rettighetshaverne.

§ 61. P8 er offentlig og skal være åpen for allmennheten.  
P10 er felles for B/IND/N/FB09 og 10

### **III. Grønnstruktur**

#### **a. Grønnstruktur**

§ 62. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

§ 63. Støyskjerm tillates oppført innenfor området.

#### **b. Naturområde**

§ 64. I området er det potensiale for automatisk freda kulturminner. Alle tiltak må på forhånd avklares med kulturmyndighetene, jf. lov om kulturminner § 3. Tiltak som krever inngrep i grunnen er ikke tillatt. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene som må vurdere eventuelle behov for arkeologiske registreringer.

#### **c. Turveg**

§ 65. Området skal nyttes til turveg. Turveg tillates opparbeidet med grusdekke. Utformingsplan skal godkjennes av kommunen.

#### **d. Friområde**



§ 66. Området skal nyttes til rekreasjon og fri lek for allmennheten. Nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) tillates. Utformingsplan for dette skal godkjennes av kommunen.

§ 67. Kommunaltekniske anlegg og pumpestasjoner tillates oppført dersom det ikke er til hindring for området bruk som rekreasjon.

§ 68. Balløkke tillates oppført. Utformingsplan skal godkjennes av kommunen.

#### **e. Badeplass**

§ 69. Området skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek for allmennheten. Nødvendige byggverk og anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) tillates. Utformingsplan skal godkjennes av kommunen. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

### **IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål**

#### **a. Friluftsmål**

§ 70. Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.

§ 71. Beiting tillates dersom dette totalt sett er positivt for området bruk som friluftsområde.

§ 72. Stien tillates dersom dette er totalt sett er positivt for området bruk av friluftsområde. Utformingsplan skal godkjennes av kommunen.

### **V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner**

#### **a. Ferdsel**

§ 73. Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

#### **b. Havneområde i sjø**

§ 74. Området kan nyttes til båt plass og skal disponeres på en måte som ikke hindrer fremkommeligheten i farvannet

§ 75. Innenfor formålet kan det mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde.

§ 76. Innenfor formålet er oppankring av fiskebåt, lastebåt og lignende fartøy tillatt.

#### **c. Småbåthavn**

§ 77. Området skal nyttes til båtplasser for småbåter og disponeres av de respektive rettighetshavere til strandsonen.

§ 78. Innenfor SBH03-SBH05 og SBH11 skal området kun nyttes som båtplass langs kai. Utliggere er ikke tillatt.

For øvrig skal det i byggesøknaden skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Båtplassene må ikke hindre ferdsel i sjø.

§ 79. Innenfor formålet kan det mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde for småbåter.

#### **d. Småbåthavn med krav om detaljplan**

§ 80. I områder avsatt til småbåthavn – SBH07-08, merket med bestemmelsesområde #1, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før det foreligger en godkjent detaljregulering for området.

§ 81. I forbindelse med utarbeiding av detaljregulering skal landskapshensyn tillegges særlig vekt.

#### **e. Friluftsområde**

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

Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbilde, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.

#### **f. Badeområde**

§ 83. Området skal nyttes til rekreasjon og fritidssysler (badeaktivitet) for allmennheten.

- § 89. Tiltak innenfor området som nevnt i § 20-1 kan kun tillates dersom det foreligger en positiv uttalelse fra Statens vegvesen.

## VII. Andre juridiske flater, linjer og punkter

### a. Bestemmelsesområde

- § 90. #1 skal nyttes til småbåthavn med tilhørende anlegg. Ingen tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 før det foreligger en godkjent detaljregulering av området.
- § 91. I områder markert som #3 og #4 er det potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Alle tiltak innenfor disse områdene skal avklares og godkjennes av kulturmyndighetene, jf. lov om kulturminner §§8 og 9 for å vurdere behov for eventuelle arkeologiske registreringer.
- § 92. #2 skal nyttes til midlertidig bygg- anlegg og riggområde i forbindelse med opparbeiding av tilhørende veg. Området kan benyttes til midlertidige anleggsveger, massedeponi, brakker og lignende under anleggsperioden. Etter endt anleggsperiode skal bestemmelsesområde opphøre.

## IX. Fellesbestemmelser

- § 93. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger.
- § 94. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. I søknad om godkjenning av teknisk plan skal det også fremgå hvor flomveg skal gå, og hvordan brannvannsdekning blir ivaretatt. Teknisk plan skal godkjennes av Karmøy kommune.
- § 95. Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- § 96. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.

Opprydning/tilrettelegging av sandstrand for å bedre området kvalitet som badestrand, samt nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.), kan tillates etter kommunens skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

Oppankring eller ferdsel med motorbåter og lignende tillates ikke.

## **VI. Hensynssoner**

### **a. Faresone – høyspent**

- § 84. Innenfor området er det ikke tillatt med bebyggelse før høyspentledningen blir fjernet/kablet eller det foreligger en positiv uttalelse fra Haugaland kraft. Når høyspentlinjen innefor sone H370\_3 er fjernet skal hensynsonen «faresone – høyspent» utgå av plankartet. H370\_2 er framtidig ledningstrase for høyspentlinje.

### **b. Sikringsone – frisikt**

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

### **c. Angitthensynsone – bevaring naturmiljø - H560**

- § 86. Innenfor området tillates ingen tiltak som nevnt i § 20-1. Eventuelle skjøtsel, vedlikehold eller lignende tiltak skal på forhånd godkjennes av naturforvalteren.

### **d. Angitthensynsone – bevaring kulturmiljø – H570**

- § 87. Bebyggelsen innenfor området har høy lokal kulturminneverdi og skal bevares. Med bebyggelse menes bygninger, hager, murer og andre strukturer som ellers inngår. Alle tiltak innenfor området skal utarbeides i samråd med kommuneantikvaren. Uttalelse fra fylkeskommunens kulturarvseksjon skal foreligge før eventuelle tiltak.

### **e. Båndlegging for regulering etter PBL - H710**

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

§ 97. Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen.

§ 98. Byggegrense mot fylkesvegen er vist i plankartet. Der hvor det ikke fremgår av plankartet går byggegrensen 10 meter fra senterlinjen på fylkesvegen.

## **X. Rekkefølgebestemmelser**

§ 99. Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse for nybygg.

§ 100. Lek 1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område B/F1.

§ 101. Lek 3, G3 og G6 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF12-BF13.

§ 102. Lek 5 og G5 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF13-BF14.

§ 103. Lek 4 og G7 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF08 og BF15.

§ 104. Lek 7 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF19.

§ 105. Lek 8 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor gnr. 1, bnr. 40.

§ 106. Lek 9 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF23.

§ 107. Kjøreveg med tilhørende fortau – KV14 og F3 skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor område BF12-BF15.

§ 108. Når høyspentledningen innenfor området H370\_1 er fjernet/kablet skal faresonen H370\_1 opphøre.

§ 109. Før det utstedes ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B/IND/N/FB08 skal friluftsområdet som ligger mellom B/IND/N/FB08 og BF20-BF21, ryddes og tilrettelegges for myk ferdsel fram til grøntdraget langs strandsonen i vest.