

Planbestemmelser

Plan ID 1033 - Detaljreguleringsplan for Sandve hamn sør

06.10.2022

1. Planens hensikt

§ 1 Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidsboliger, eller naust.

Eierform PBL 2008:

o_ Offentlig

f_Felles

Annen eierform

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- a. Bolig frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1)
- b. Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2)
- c. Annet uteoppholdsareal (felt; o_AUTE1)
- d. Kombinerte boligformål (felt; FB/N1-2)

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

- a. Kjøreveger (felt; o_KV1-4 og f_KV5)
- b. Annen veggrunn teknisk (felt; o_AVT1-4)
- c. Annen veggrunn grønt (felt; f_AVG1 og AVG2-3)
- d. Kai (felt; o_KAI1 og KAI2)
- e. Renovasjon (felt; f_R1)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- a. Turveg (felt; T1)

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

- a. Småbåthavn (felt; o_SBH1)

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

- a. Sikringssone - Frisiktsone (felt; frisiktsone1)

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

- a. Bestemmelse område - 6 sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (felt; Bevaring av bygninger1-2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2 Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.
- § 3 Utbygging av samferdselsanlegg, nærlekeplass og teknisk infrastruktur (vann- avløp og renovasjonsanlegg) samt plan for overvannshåndtering/flomvann skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.
Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres.
- § 4 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- § 5 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 6 Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt.
Ved bygging i sjø og langs land skal det foretas avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning. Aktuelle tiltak skal fastsettes i byggesak.
- § 7 Ved tiltak i strandsona skal det tas hensyn til nivået for 200-års stormflo. Underkant gulv i oppholdsrom skal ikke etableres lavere en kote +2,5m (NN2000). Fundament og naust kan etableres lavere dersom konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo.
- § 8 Matjord skal ivaretas iht. deponeringsplan og godkjennes av Karmøy kommune før det gjøres tiltak i planområdet. Det skal komme frem i byggesak hvordan registrert overflatedyrket jord fra feltet blir anvendt.
- § 9 Bebyggelse i planen må ta hensyn til kystverkets navigasjonsinnretninger, bebyggelse skal ikke blokkere seilingssektorene og belysning fra land skal avgrenses slik at navigasjonslysene ikke forsvinner blant annen belysning.
- § 10 Det er ikke tillat med vedlikehold av båter i planområdet.
- § 11 Anleggsaktivitet legges utenom hekketiden, i perioden 15 april til 30 juni.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bolig frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1.)

§ 12 Planbestemmelser for *Frittliggende småhusbebyggelse* fra tilgrensende plan (PLANID 111) vil gjelde for det berørte arealformål BF1.

3.1.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2.)

§ 13 Planbestemmelser for *Annet byggeområdet* fra tilgrensende plan (PLANID 111) vil gjelde for det berørte arealformål AB1-2.

3.1.3 Annet uteoppholdsareal (felt; o_AUTE1.)

§ 14 I arealformålet o_AUTE1 skal det opparbeides nærlekeplass og felles sammenhengende uteareal som skal være felles for FB/N1-2.

§ 15 Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kommunal norm, med et minimum på 150 m² nærlekeplass og minimum 180 m² sammenhengende uteareal avsettes for fritidsboligene. Utomhusplan og teknisk plan der lekeplassen framgår skal godkjennes av kommunen og opparbeiding skal hensynta og tilrettelegge seg eksisterende VA innenfor formålet.

3.1.4 FB/N1-2

3.1.4.1 Fellesbestemmelser for FB/N1-2

§ 16 FB/N1 skal bestå av 3 fritidsboliger med naust i underetasjen eller frittstående naust. FB/N2 skal bestå av maks. 1 fritidsboliger med naust i underetasjen eller frittstående naust pr. eiendom.

§ 17 Byggegrense for arealformålet FB/N1-2 er trukket 1.5m fra kai formål andre steder ligger byggegrensen i formålsgrensen. Takutstikk / vindehus terrasser og mindre murer under 1m tillates over byggegrense mot sjøfronten.

§ 18 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.

§ 19 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan (M1:200) som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Bygningers plassering og utforming
- Nødvendig belysning av fellesareal
- Privat terrasse/balkong og privat uteoppholdsareal
- Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- Parkering og snumuligheter inkl. sykkelparkering
- Frisiktsone i avkjørsler i henhold til kommunal norm
- Plan for overvannshåndtering.

§ 20 Det skal tilrettelegges for min. 1 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig/naust.

§ 21 Byggesak som gjelder FB/N1-2 skal høres av kommuneantikvaren for å sikre at ny bebyggelse hensyntar og tilpasses eksisterende kulturmiljø.

3.1.4.2 Fritidsbolig (FB1 og FB2)

§ 22 I området tillates oppført fritidsboliger med naust i underetasjen og tilhørende anlegg.

§ 23 Total byggehøyde for FB1 skal være maks 3 etasjer og 9m fra gjennomsnittlig planert terreng. byggehøyde for FB2 skal være maks 2 etasjer og 7,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være saltak med vinkel 30-40 grader.

Takvinkel skal tilpasses eksisterende naust/sjøhus i området. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +11.5. for FB1 og kote 10,0 for FB2.

§ 24 Fritidsbolig skal være maks 100 m² grunnflate inkl. naustrom som må, utgjør minimum 30 m² av det bebygde arealet. Naustrom skal plasseres over kote 1.7.

§ 25 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg. Takteking skal være rød teglstein eller skifer. Byggemateriale skal være hvitmalt, liggende tre kledning.

Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å videreføre eksisterende byggetradisjon for sjøhus, med underetasje bestående av bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader i form av naust.

§ 26 Fritidsboligene skal ha min. 8 kvm privat soleksponert uteplass på balkong eller terrasse. Uteplassen skal være soleksponert 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjvndøgn.

3.1.4.3 Uthus/naust/badehus (N1-2)

§ 27 I området tillates oppført naust med tilhørende anlegg.

§ 28 Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.

§ 29 Størrelsen på naust skal ikke overstige 60 m² og mønehøyden skal ikke overstige 6m. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer. Takteking skal være rød teglstein eller skifer. Byggemateriale skal være hvitmalt, liggende tre kledning.

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

3.2.1 Kjøreveger (felt; o_KV1-4 og f_KV5)

§ 30 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

Det tillates at o_KV1-2 føres opp med 3,5m kjørebredde.

§ 31 Vei o_KV4 skal føres opp iht. Planbestemmelser for Veg merket o_V3 fra tilgrensende plan (PLANID 1009)

§ 32 Veg merket f_KV5 skal være adkomst for arealformål den til grenser.

3.2.2 Annen veggrunn teknisk (felt; o_AVT1-4.)

§ 33 Annen veggrunn o_AVT1-4 er skulder langs kjørevei

§ 34 Annen veggrunn er offentlig.

3.2.3 Annen veggrunn grønt (felt; f_AVG1 og AVG2-3.)

§ 35 Annen veggrunn f_AVG1 og AVG2-3 er skulder langs kjørevei, dette felte omfatter skjæringer, støttevegger og fyllinger rundt veganleggene.

§ 36 Annen veggrunn er offentlig.

3.2.4 Kai (felt; o_KAI1- og KAI2.)

§ 37 Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. Dekke på kai kan være trebord, betong eller naturstein. Innenfor KAI1 skal det opparbeides minst 1 stige fra sjø opp på kai.

§ 38 KAI1 skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

3.2.6 Renovasjon (felt; f_R1.)

§ 39 R1 skal være felles oppstillingsplass for renovasjonspunk, for FB/N1-2. Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f_R1 ligger i formåls grensen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt; T1.)

§ 40 Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. Dekke på kai kan være trebord, betong eller naturstein.

§ 41 Turvegen skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

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

3.4.1 Småbåthavn (felt; SBH1)

§ 42 Området skal nyttes til småbåthavn. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Det kan etableres utriggere innenfor området. Før det tillates etablert utriggere skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.

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

4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.1.1 Sikringszone - Frisiktzone (felt Frisikt1)

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

4.2 Bestemmelse område - 6 sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (felt; Bevaring av bygninger1-2)

§ 44 Innenfor området ønsker man å bevare bygninger merket med bestemmelsesområde Bevaring av bygubger1-2. Planbestemmelsen § 23 under *E Verneverdige bygninger* fra tilgrensende plan (PLANID 111) gjelder for det berørte bestemmelse område.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

§ 45 Før utbygging må det foreligge en godkjent teknisk plan.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 46 Anlegg som kommer frem av godkjent teknisk plan iht. §§ 3, 15, 19, 21 og 30 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før fritidsboliger/naust (FB/N1-2) i planområdet tas i bruk.

§ 47 Anlegg som kommer frem av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før fritidsboliger/naust (FB/N1-2) i planområdet tas i bruk.

§ 48 Planten rynkerose (*Rosa rugosa*) skal fjernes fra hele byggeområdet innenfor FB/N1-2 før byggestart. Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av planten innenfor hele byggeområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid til den dato byggesøknad er innsendt, byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne planten iht. "*Handlingsplan mot rynkerose*".

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Handlingsplan mot rynkerose -DN-rapport; 1-2013 –utgitt i 2013 av Direktoratet for naturforvaltning.