

Planbestemmelser

1027 - KONG FERKING - 22/212 mfl.

Arkivsak: Acos web-sak 20/4004 esa-sak 17/332
Arkivkode: PLANR 1027
Sakstittel: PLAN 1027 - DETALJREGULERINGSPLAN FOR KONG FERKING - 22/212 mfl.

Godkjent i Karmøy kommunestyre 19.10.2020

Arealet innenfor plangrensen har følgende formål i samsvar med plan- og bygningsloven:

Reguleringsformål:

- I. **Hensikt med planen**
- II. **Fellesbestemmelser**
- III. **Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
 - a. Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fritidsbebyggelse med naust (FB/N1)
 - b. Lekeplass (o_LEK1)
 - c. Renovasjonsanlegg, f_R1
- IV. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)**
 - a. Veg (o_V2 og f_V1)
 - b. Parkeringsplasser med bestemmelser (f_PB)
 - c. Kai (o_KAI1)
 - d. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - e. Annen veggrunn – tekniske anlegg
- V. **Hensynssoner (PBL §12-6)**
 - a. Sikringssone – frisikt
 - b. Faresone – stormflo (H 320_1)
- VI. **Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**
 - a. Bestemmelsesområde – Utforming, uteoppholdsareal(#1)
 - b. Bestemmelsesområde – Utforming, bygningsdeler/fasadeelementer (#2)
- VII. **Rekkefølgebestemmelser**

I. Hensikt med planen

- § 1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse og naust med parkering. Planen legger opp til maks. 12 fritidsboliger og maks. 12 naust. Eksisterende bygning (1. etasje) nyttes til naust og parkering.

II. Fellesbestemmelser

- § 2 Dersom en under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 3 Eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner ved gjennomføring av planen skal straks varsles til Rogaland Fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.
- § 4 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, adkomstforhold, uteareal, lekeplasser samt kjøreveger og gangveger så langt det er mulig. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret som fravik i søknad om tiltak. Situasjonsplan for uteområder skal ved byggesak vises i 1:200.
- § 5 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, lek, overvann/flomveg og vann- og avløpsnett, skal kun skje i samsvar med godkjent teknisk plan for hele planområdet. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet skal valgt løsning fremgå av teknisk plan.
- § 6 Terrenghåndtering skal fremgå av teknisk plan.
- § 7 Ved evt. graving i grunn skal tiltaksplan for forurenset grunn godkjennes av kommunen før igangsetting, jf. Forurensingsforskriften kap.2.

III. Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

a. Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fritidsbebyggelse med naust, FB/N1

- § 8 I området BFR skal det oppføres maks 12 stk fritidsboliger og maks 12 stk naust med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal (% BYA) er 100%.

- § 9 Eksisterende 1. etasje skal nyttes til naust og parkeringsplasser.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig innenfor formålet, min. 1 HC-parkeringsplass. Innenfor formålet f_PB skal det avsettes 0,5 p-plasser pr. naust.

Naust skal ikke brukes til varig opphold. Naust skal kun brukes til lagring av utstyr som ikke kan skades ved sjøvanninntrenging. Eksisterende og nye bygningselementer skal utføres i materialer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre elementene skader. Alle elektriske installasjoner må være montert med god sikkerhetsmargin over høyeste vannstand.

Påvirkning fra fremtidig stormflo og havstigningsnivå etter sikkerhetsklasse F2 skal dokumenteres ivarettatt. Det skal utarbeides varslingsplan (ved ekstremvær skal rettighetshavere bli varslet i god tid slik at en har rimelig god tid til å fjerne utstyr og biler fra 1.etasje). ifbm. byggesøknad for naust og parkering.

Det er tillatt med trafo innenfor området.

§ 10 Naust skal ha en maks størrelse på 40 m².

Fritidsboliger skal ha en maks størrelse på 80 m².

Naust skal ha en maks størrelse på 40 m² grunnflate per enhet.

Fritidsboliger skal ha en maks størrelse på 80 m² grunnflate per enhet.

§ 11 Maks byggehøyde fra kai settes til 9,0 m. Maks mønehøyde mot gnr. 22/150 skal være 7,7 m. Mønehøyder på øvrig bebyggelse skal variere mellom 7,7 m og 9,0 m.

§ 12 Takform skal være saltak med en takvinkel mellom 35 – 40 grader.

§ 13 Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent utendørsplan (1:200). Denne planen skal vise:

- Bygningens plassering og utforming.
- Private og felles utendørs oppholdsarealer iht. kommunal norm.
- Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem.
- Avkjørsel iht. Kommunal norm.
- Felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser.
- Utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt (iht. kommunal norm).
- Beskrivelse av universell utforming (UU) og eventuelle avvik.

§ 14 Byggegrensen går i formålsgrensen, se § 29 for Bestemmelsesområde – Utforming, bygningsdeler/fasadeelementer (#2).

§ 15 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse, med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Det skal vurderes ulike farge og evt. taktekking på de ulike delene av prosjektet for ytterligere å forsterke effekten av de ulike bygningskroppene.

- *Taktekking skal være tegl, skifer eller platetak med utgangspunkt i tradisjonen i området (opprinnelig taktekking var eternittplater).*
- *Kledning og vinduer skal være av tre.*

- *Fargebruk skal variere mellom farger tradisjonelt brukt i området. (Rød, oker, brun, hvit, grønn ifølge eldre foto) Evt. andre farger som passer i miljøet.*
 - *Takrenner i sink, aluminium eller alusink*
- § 16 Fritidsboligene skal ha soleksponert privat (skjermet terrasse/balkong på min. 8 m² pr. enhet) og felles uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.
- § 17 Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging. Støyberegning for veg og fiskerihavn med dokumentasjon ihht. krav utføres i forbindelse med byggesøknad.

b. Lekeplass, o_LEK1

- § 18 Eksisterende offentlige lekeplass o_LEK1 skal være nærlekeplass og opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Det må tas tilbørlig hensyn til Ferkingstad gamle kirkested ved utforming av lekeplassen. Plan for lekeplass skal godkjennes i forbindelse med teknisk plan.

Lekestativene må tilpasses omgivelsene og ikke ha en dominerende og skjemmende effekt på middelalderkirkestedet. Lekeapparatene bør fortrinnsvis være i et materiale som fremstår som tre og i nøytrale farger. Forslag til utforming av lekeplass skal oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering i forkant av oppstart av tiltak.

c. Renovasjonsanlegg, f_R1

- § 19 Det skal tilrettelegges renovasjonspunkt for oppstilling av avfallsbeholdere samt innsamling av avfall med renovasjonsbil. Renovasjonspunkt skal være inngjerdet/skjermet eller innebygget. Byggegrensen går i formåls grensen. Området skal opparbeides ihht. Karmøy kommunes renovasjonsnorm.

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

a. Veg, o_V2, f_V1

- § 20 Offentlig veg o_V2 skal opparbeides som snuhammer ihht. kommunal norm.
- § 21 Felles veg f_V1 skal nyttes som veg for å sikre tilkomst til 1.etasje.

b. Parkeringsplasser med bestemmelser, f_PB

- § 22 Området skal nyttes til parkering og være felles for rettighetshavere av naust innenfor planområdet.

c. Kai, o_KAI1

- §23 Eksisterende kai har formål som fiskerikai. På kai er det kun lov til nyttekjøring til tilgrensende bebyggelse så lenge det ikke er i konflikt med næringsutøvelse i fiskerihavnen. Det er ikke tillatt med parkering på kai, kun av og pålessing.

Byggegrensen går i formåls grensen.

d. Annen veggrunn – grøntareal, AVG

- § 24 Området skal plantes enten med plen eller busker. Området skal disponeres og vedlikeholdes av rettighetshavere i området.

d. Annen veggrunn – tekniske anlegg

- § 25 Området skal nyttes til plassering av ramper for adkomst mellom veg og renovasjonsområde og mellom veg og fritidsboliger.

V. Hensynssoner (PBL §12-6)

a. Sikringssone – friskt, H 140

- § 26 Frisiktsoner skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsoner skal det være friskt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

b. Sikringssone – flomfare, H 320_1

- § 27 H320_1 er faresone for stormflo, havstigning og bølgepåslag, +2,2 meter over middelvann.

Bygg må ha sikkerhets klasse F2 og utformes i tråd med § 9.

VI. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

a. Bestemmelsesområde – Utforming, uteoppholdsareal(#1)

- § 28 Felles uteoppholdsareal, markert med bestemmelsesområde # 1, skal ligge på taket av 1.etasje og skal opparbeides før det gis brukstillatelse for fritidsboligene.

Uteoppholdsareal skal utformes ihht. kommunalteknisk norm og godkjennes i forbindelse med utendørsplan ihht. § 13.

b. Bestemmelsesområde – Utforming, bygningsdeler/fasadeelementer (#2)

- § 29 I bestemmelsesområde merket #2 skal det være rom for å detaljere/utforme fasaden over 1.etasje mot sjø ved å kunne legge bygningsdeler eller fasadeelementer noe utover dagens fasade for eksisterende bygning. Hoveddelen av fasaden for nybygget skal allikevel følge byggelinjen for tilgrensende bebyggelse i sørøst.

VII. Rekkefølgebestemmelser

- § 30 Lekeplass skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

- § 31 Søre Ferkingstadveg med snuplass, fra og med kryss med fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/ Stavavegen) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Snuplass skal opparbeides som snuhammer i kryss mellom Søre Ferkingstadveg og o_V2 (ned til kai som vist i foreliggende plankart).

Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/ Stavavegen), denne skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før byggestart.

- § 32 Fellesområder og teknisk anlegg må være ferdig utbygd før bebyggelsen tas i bruk.

- § 33 Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige veianlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse til nybygg.