

Planbestemmelser

3026 - NYHAVN - del av 65/1,13

Arkivsak: 14/564
Arkivkode: PLANR 3026
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR NYHAVN - DEL AV 65/1,13

Godkjent i Karmøy kommunestyre 16.06.2015.

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.
Området blir regulert til følgende formål:

- I. Bebyggelse og anlegg.**
 - a. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - b. Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone
 - c. Annen særskilt bebyggelse og anlegg
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**
 - a. Kjøreveg
 - b. Gatetun
 - c. Annen veggrunn
- III. Hensynsone**
 - a. Frisiktsone
- IV. Fellesbestemmelser.**
- V. Rekkefølgebestemmelser**

I. Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse

- § 1. Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert boligareal.
- § 2. Maks byggehøyde skal ikke overstige kote +11. Bygningene skal ha flate tak.
- § 3. Det skal anlegges minst 2 biloppstillingsplasser for hver bolig. Parkering og snuplass for bil kan løses i kombinasjon boligtomt/gatetun etter godkjent plan.
- § 4. Boliger kan bygges i eiendomsgrense dersom alle krav til brannsikkerhet ivaretas.
- § 5. For hele reguleringsområdet skal det legges spesielle estetiske vurderinger til grunn. Bygningsutformingen i planområdet skal plasseres i tiltaksklasse 3. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom.
- § 6. Uteplass skal være solekspontert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.

b. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- § 7. Småbåtanlegget er felles for brukere/medlemmer i båtlaget.
- § 8. Før tiltak igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen.
Planen skal for landarealet vise: Parkeringsplasser, manøvreringsareal, opplagsplasser og atkomst/porter til båtlagshuset. Utendørs oppholdsplass kan etableres i tilknytning til båtlagshuset.
For sjøarealet skal planen vise: Båtplasser, brygger og andre faste og flytende konstruksjoner.
- § 9. Parkeringsplassen skal benyttes av brukere av båthavnen. Det skal opparbeides 0,3 p-plass pr. båtplass.

§ 10. Areal på land kan brukes til opplag og vedlikeholdsarbeider av småbåter.

§ 11. Området skal være åpent for allmenn ferdsel.

§ 12. Gangareal langs kaien skal ikke disponeres slik at allmenn ferdsel vanskeliggjøres.

§ 13. Arealet skal ha universell utforming i den grad de fysiske vilkår er til stede.

§ 14. Oppsetting av gjerde eller annen begrensning for fri ferdsel er ikke tillatt.

c. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

§ 15. Området skal nyttes til servicebygg for småbåtanlegget. (Båtlagshus)

§ 16. Oppholdsrom som møterom, kjøkken, forsamlingsal o.l. skal ikke ha ferdig gulv under kote +2,5.

§ 17. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 7,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 18. Arker og utbygg kan tillates inntil 1 meter ut fra vegglinje, også over areal regulert til småbåtanlegg.

§ 19. Bygget skal uttrykke bygningens moderne bruk, men likevel gjenspeile en salteri/sjøhus-arkitektur. Bygget må inneholde de funksjoner som båtlaget har behov for, da annen bebyggelse ikke kan forventes tillatt. Bygget kan således inneholde møterom, forsamlingsrom, kontor, sanitæranlegg, lager, verksted og lokaler for lagring og vedlikehold av båter.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjøreveg

§ 20. Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med godkjent teknisk plan. Atkomst til kommunalteknisk anlegg og felles småbåtanlegg må dimensjoneres for LL.

§ 21. Det kan anlegges båtøpptrekk ved avslutning mot sjø.

§ 22. Arealet skal vedlikeholdes av de tilliggende eiendommene og skal være åpent for allmenn ferdsel.

§ 23. Vegen er felles for tilliggende eiendommer som har sin atkomst via vegen.

b. Gatetun

§ 24. Området skal opparbeides som gatetun i samsvar med godkjent detaljplan.

§ 25. Tilliggende boligeiendommer har anledning til å benytte arealet som snuplass ved innkjøring til de ulike eiendommene.

§ 26. Arealet skal vedlikeholdes av de tilliggende eiendommene og skal være åpent for allmenn ferdsel.

§ 27. Arealet er felles for de eiendommene som har sin atkomst via gatetunet.

III. Sikringssone

a. Frisiktsoner

§ 28. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over møtende vegers plan.

IV. Fellesbestemmelser.

- § 29. Plan og tiltak som faller inn under Lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene.
- § 30. Ved planlegging av boliger og småbåthavn skal det tas hensyn til merkesystemet i hovedleden i Karmsundet med tanke på plassering av lyskilder.

V. Rekkefølgebestemmelser.

- § 31. Alle veganlegg skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent plan før ny bebyggelse som vegen betjener får brukstillatelse.
- § 32. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, vann og avløps, samt overvannshåndtering, skal løses.
- § 33. Parkeringsplasser skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før det blir gitt brukstillatelse for havnen(sjø) og servicebygget/båtlagshuset.
- § 34. Småbåtanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på servicebygget.



65/13

Dato: 25.08.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

