Karmøy kommune

# Planbestemmelser

# Plan-ID 5104 - Detaljregulering for Varaneset fiskekai - gnr. 106/85 m.fl.

15.06.21

## 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere for nytt sjøhus (lager, kontor, og oppholdsareal med soverom) for eier av fiskebåt og mannskap, samt nødvending parkeringsplasser. Området vil fortsette å fungere som «heimbrygge for fiskebåt»

**Området reguleres til følgende formål:**

**Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Kombinert Hovedformål (LNFR/NB - fiske)

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

Kjøreveg (KV)

Annen veggrunn – teknisk (AVT)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

KAI (KAI)

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

Havneområde i sjø (HIS)

Ferdsel (FER)

**Hensynssoner (§ 12-6)**

Sikringssone – Frisiktsone (H140)

Hensynsone – Flom (H320)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet

§ 2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 3 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.

§ 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). Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.

§ 5 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven, må kommunens naturforvalter straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet.

## 3. Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift (LNFR1)

§ 6 I dette området er det ikke lov å utføre tiltak i strid med formål LNFR.

### 3.2 Kombinerte hovedformål (LNFR/NB1-2 - Fiske) (§ 12-5)

#### 3.1.1 Bebyggelse

§ 7 I området LNFR/NB1 skal det etableres fiskekai med tilhørende anlegg: Sjøhus med lagring, kontor og personalrom inklusiv 5 soveplasser for mannskap. LNFR/NB2 tillates ikke bebygd, men skal være kaiareal.

§ 8 Bebyggelse innenfor formålet skal være av tradisjonell form, nøytral fargebruk, (hvitt eller grått), små vindusflater og tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

§ 9 Det er vedlagt juridisk bindende tegninger revidert (Illustrasjon 05.07.2019 – Juridisk bindende tegninger) av bygget det reguleres for. Mindre endringer kan godkjennes innenfor planes bestemmelser.

§ 10 Det er vedlagt en juridisk bindende situasjonsplan revidert (Illustrasjon 05.07.2019 – Juridisk bindende tegninger). Denne planen viser: bygningers høyde og plassering,

takform, gangsoner, innganger, p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport, bruk og behandling av øvrig areal. Mindre endringer kan godkjennes innenfor planens bestemmelser. Øvrig næring-, bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

§ 11 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige *35 %* av tomtas areal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.

§ 12 Mønehøyden skal ikke overstige 9,2 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +10,2.

§ 13 Takform skal være saltak med vinkel mellom $30^0$ og $45^0$ det tillates opplett med takvinkel på $15^0$.

#### 3.1.2 Utearealer

§ 14 Det kan opparbeides 4 parkeringsplasser. Disse skal sikres hensiktsmessig mot å rulle ut i sjø.

§15 Lagring av gjenstander utendørs skal ikke være til ulempe for miljøet. Området skal holdes ryddig og ev. gjenstander skal være sikret på forsvarlig måte mot vind, fall, springflo.

§ 16 Vinterlagring av mindre båt i tilknytting til drift kan anlegges ved behov.

§ 17 Kai skal opparbeides sånn at den tåler belastingen fra bygg og normal drift, akseltrykk på 7,5 tonn. Det må dimensjoneres for å motstå drag og bølgeslag i området.

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

#### 3.2.2 Kjøreveger (f_KV1-2) (§ 12-5)

§ 18 KV1 skal være felles adkomst for gnr. 106 bnr. 84, 85 og 86. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av hjemmelshavere.

§ 19 KV2 skal nyttes til avkjørsel til Varanesvegen, med tilhørende anlegg. Avkjørsel skal være felles adkomst for gnr. 106/84, 106/85, 106/86, 106/67, 106/64 og 106/5. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av hjemmelshavere.

#### 3.2.3 Kai (KAI1-2) (§ 12-5)

§ 20 I dette området er det lov å anlegge brygger og flytebrygge som vist på plan tilsvarende eksisterende og tekniske installasjoner (1 kran, maks høyde kote +10,2)

§ 21 Brygger og flytebrygger må dimensjoneres for å motstå drag og bølgeslag i området.

#### 3.2.4 Annen veggrunn – Teknisk og Grøntareal (AVT1-5, AVG1-2)

§ 22 Det er ikke lov å utføre tiltak i disse områdene som overstiger 0,5 meter over veiplan. Vegetasjon skal ikke være over 0,5 m over vegplan for å opprettholde siktsoner. AVT1-2 er offentlig, AVT3-5 ligger langs felles privat veg.

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

#### 3.3.1 Havneområde i sjø (HIS1) (§ 12-5)

§ 23 Tomgangskjøring begrenses til nødvendig for å drive hydrauliske kraner ol. Det skal legges landstrømanlegg til båtene.

§ 24 Båter skal kun ligge inntil kaien/flytebryggen. Det er kun båter med tilknytting til fiskerinæring som kan ligge til kai.

§ 25 Utleie av båtplasser til fritidsbåter er ikke tillatt. Båter med tilknytning til havnen via samfiske kan ligge til kai.

#### 3.3.2 Ferdselsområde i sjø (FER1) (§ 12-5)

§ 26 Område regulert til trafikkområde i sjø skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

## 4. Hensynsoner

### 4.1 Sikringssoner – frisikt (H140_1-2)

§ 27 Det er ikke lov å utføre tiltak i disse områdene som overstiger 0,5 meter over veiplan. Vegetasjon skal ikke være over 0,5 m over vegplan for å opprettholde siktsoner.

### 4.2 Hensynsone – Flom (H320_1)

§ 28 Området kan bebygges på følgende vilkår:

- Bygg må ha sikkerhets klasse F2
- Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader. Eventuelle tekniske installasjoner skal ligge over Kote 2,5 (NN2000) Enkelte installasjoner som tåler sjøvannsinntrengning kan plasseres under denne koten.
- Det skal etableres varslingssystem som varsler eiere av biler parkert innenfor hensynsone i tilfelle springflo.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Før det gis ferdigattest på bebyggelse (LNFR/NB1 - fiske):

§ 29 Sammenslåing av eiendom 106/84 og 106/85 skal være godkjent før ferdigattest gis.

§ 30 Oppmåling av usikker grenser mot sjø langs bryggekant, areal innlemmes i gnr. 106/85, skal gjennomføres før ferdigstillelse.

§ 31 Utkjørsel til Varanesvegen skal være opparbeidet og godkjent før ferdigattest gis.

§ 32 Det er krav til godkjent teknisk plan for krysset mot kommunal vei (det ene delområdet av plankartet) før igangsettingstillatelse for nytt bygg i planområdet.

## 5. Juridisk bindende dokumenter

- Illustrasjon 05.07.2019 – Juridisk bindende tegninger: Situasjonsplan og plantegninger av bygg