

# Planbestemmelser

## 2013 VEDAVÅGEN - OMRÅDE LANGS SJØEN FRA SOLHÅLÅ TIL SÆVIKEVIK

Arkivsak: 02/4170  
Arkivkode: PLANR 2013  
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR VEDAVÅGEN - OMRÅDE LANGS  
SJØEN FRA SOLHÅLÅ TIL SÆVIKEVIK

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 18.11.2003 – sak 97/03*

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål :

### I. BYGGEOMRÅDER

- A. Område for boligbebyggelse
- B. Område for industri / lager
- C. Område for industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse.

### II. TRAFIKKOMRÅDER

- A. Kjøreveger
- B. Molo-område

### III. FRIOMRÅDER

- A. Område for fri lek/ rekreasjon

### IV. SPESIALOMRÅDE

- A. Bevaringsverdig sjøhus/ naustmiljø/ våningshus
- B. Bevaringsverdig sjøhus/ naustmiljø
- C. Bevaringsverdig våningshus
- D. Bevaringsverdig gardsmiljø
- E. Område for tekniske anlegg
- F. Frisiktsoner

### V. FELLESOMRÅDER

- A. Felles adkomstveger

### VI. FELLESBESTEMMELSER

## **I. BYGGEOMRÅDER**

### **A. Områder for boligbebyggelse**

- § 1. I boligområde skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sokkelleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det.
- § 2. Tillatt bebygd areal ( BYA ) skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod medregnet). Innenfor hvert delområde skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet.
- § 3. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra tilstøtende eksisterende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 5 m og maks. mønehøyde 8 m.
- § 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Eksisterende eldre steingarder skal søkes bevart.
- § 5. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på sit. plan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 6. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 7. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Garasje parallellt med veg kan plasseres nærmere ( inntil 1m ) fra regulert vegkant, dersom dette ikke hindrer sikt i egen eller naboers avkjørsel.
- § 8. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig, 1 i tillegg for enebolig med sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

## **B. Område for industri / lager**

- § 9. Området skal brukes til sjø relatert industrivirksomhet. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.
- § 10. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. Ingen del av bebyggelsen innenfor område skal overstige kotehøyde 12.
- § 11. Nybygg skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bygningsmiljø. Eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og sjøhusmiljø skal bevares i området. På betingelser som kommunen, havnemyndighetene og brannmyndighetene måtte stille, kan oppføres sammenhengende bebyggelse. Ny bebyggelse skal plasseres på kaiplan og bygningens hovedkropp skal ha samme retning, volum, takvinkel og materialvalg som tilgrensende bebyggelse.
- § 12. Oppføring av bebyggelse i tilknytning til kai må i tillegg til kommunen også godkjennes av havnemyndighetene, som kan fastlegge byggegrense mot kaien. Formålsgrense for området er å oppfatte som en ytre begrensning for utfyllingsarealer.
- § 13. I forbindelse med utbygging eller reparasjon skal det legges fram en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål, plassering, takform, adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, fremtidig og eksisterende terreng, og vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.
- § 14. Støybelastningen fra virksomheter skal ligge under 45 dBA ekvivalent nivå på kveldstid (kl.18.00-22.00) og på søn- og helligdager, under 40 dBA ekvivalent nivå på nattetid ( kl. 22.00-06.00). Høyeste lydnivå kan ligge 10 dBA over verdiene for kvelds-, nattetid og på søn- og helligdager. Dersom støynivået på dagtid fører til ulemper for den omkringliggende boligbebyggelsen, kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrensen for virksomhet på dagtid.
- § 15. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate i næringsvirksomhet (forretning, kontor, håndverksbedrift og industri), 1 parkeringsplass pr. 100 m2 for lager. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for vare- og lastebiler pr. selvstendig forretning. All manøvrering, lasting og lossing skal kunne foregå på egen grunn.

### C. Område for industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse

- § 16. Området skal primært brukes til sjø relatert industrivirksomhet, men det kan tillates at deler av bygninger blir brukt til bolig, kontor, eller fritidsbebyggelse for turistrettet virksomhet, dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget/ bygningsmiljøet. Etasjen på kaiplan skal imidlertid være forbeholdt sjørelatert virksomhet. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området. Boliger, kontor og fritidsbebyggelse kan også kun tillates på de premisser omkringliggende bruk gir.
- § 17. Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares. Mindre tilbygg/ endringer kan tillates dersom dette er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget. Ved endring og utskiftning av utvendige materialer skal opprinnelig utseende søkes tilbakeført. Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet. Fargebruken på bebyggelsen kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området.
- § 18. Nybygg skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, og en skal ta avgjørende hensyn den rolle bygningen vil få i omkringliggende bygningsmiljø. Nybygg skal tilpasses helheten i området med hensyn utforming og material- og fargevalg, samtidig som hvert enkelt bygg skal ha sitt eget arkitektoniske uttrykk. Ved søknad om nybygg stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Ved søknad om nybygg skal det legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.
- § 19. Tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. Ingen del av bebyggelsen innenfor området skal overstige kotehøyde 12.
- § 20. Oppføring av bebyggelse i tilknytning til kai må i tillegg til kommunen også godkjennes av havnemyndighetene, som kan fastlegge byggegrense mot kaien. Formålsgrense for området er å oppfatte som en ytre begrensning for utfyllingsarealer.
- § 21. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate i næringsvirksomhet (kontor, håndverksbedrift og industri), 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> for lager, 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet og en plass for fritidsbebyggelse. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for vare- og lastebiler pr. selvstendig forretning.
- § 22. I forbindelse med søknad om nybygg eller endring/ reparasjon skal det legges fram en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise

bebyggelsens formål, plassering , takform, adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, eksisterende og og fremtidig terreng og vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

- § 23. Støybelastningen fra virksomheter skal ligge under 45 dBA ekvivalent nivå på kveldstid (kl.18.00-22.00) og på søn- og helligdager, under 40 dBA ekvivalent nivå på nattetid ( kl. 22.00-06.00). Høyeste lydnivå kan ligge 10 dBA over verdiene for kvelds-, nattetid og på søn- og helligdager. Dersom støynivået på dagtid fører til ulemper for den omkringliggende boligbebyggelsen, kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrensen for virksomhet på dagtid.

## **II TRAFIKKOMRÅDER**

### **A. Veger**

- § 24. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

### **B. Molo-område**

- § 25. Området skal nyttes til offentlig kai. Kaien skal benyttes til fortøyning.

## **III FRIOMRÅDER**

### **A. Område for fri lek/ rekreasjon**

- § 26. Områdene skal nyttes til rekreasjon og fri lek. Nødvendige byggverk og anlegg ( skilt, stier, gangveger ) for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan tillates etter kommunens skjønn.

## **IV. SPESIALOMRÅDER**

### **A. Bevaringsverdige våningshus/ sjøhus/ naustmiljø**

- § 27. Områdene skal nyttes til bolig/ sjøhus/naust -bebyggelse. Etasjen på kaiplan skal for eksisterende sjøhus/ naust være forbeholdt sjørelatert virksomhet. Dette gjelder også våningshus som opprinnelig har hatt slik funksjon på kaiplan. 2 etasje og evt. loft kan tillates innredet til bolig, kontor, eller fritidsbebyggelse for turistrettet virksomhet, dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget.
- § 28. Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Mindre

endringer som er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget kan tillates, så som innsetting av nye vinduer og dører og evt. branntiltak. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene. Fargebruken på våningshus, sjøhus, naust og uthus kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området. Hovedprinsippet for bruk av farge er ulik farge på hus med forskjellige funksjoner.

§ 29. Nybygg tillates ikke i området.

§ 30. Fyllinger i sjø, samt anlegg for kai, brygge m. m. tillates ikke. Eksisterende båtstøer/steinsettinger skal bevares. Steingarder og karakteren til hageanlegg og øvrig utomhusanlegg skal søkes bevart.

§ 31. Ubebygde arealer kan benyttes til båttopplag.

#### **B. Bevaringsverdig sjøhus/ naustmiljø**

§ 32. Områdene skal nyttes til sjøhus/naust bebyggelse. Byggene kan også nyttes til annet formål dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget. Boligformål eller annen form for beboelse tillates imidlertid ikke.

§ 33. Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene. Fargebruken på sjøhus og naust kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området.

§ 34. Nybygg tillates ikke i området.

§ 35. Fyllinger i sjø, samt anlegg for kai, brygge m. m. tillates ikke. Eksisterende båtstøer/steinsettinger skal bevares. Steingarder og karakteren til utomhusanlegg skal søkes bevart.

#### **C. Bevaringsverdig våningshus**

§ 36. Området skal nyttes til boligformål, eller annet formål dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget, og det ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

§ 37. Eksisterende bygg innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene.

§ 38. Nybygg tillates ikke i området.

§ 39. Steingarder og karakteren til hageanlegg og øvrig utomhusanlegg skal søkes bevart.

#### **D. Bevaringsverdig gardsmiljø**

§ 40. Området skal nyttes til boligformål, evt. fritidsbebyggelse for turistrettet virksomhet. Driftsbygning kan også nyttes til annet formål dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget, og det ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

§ 41. Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Mindre endringer som er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget kan tillates, så som innsetting av nye vinduer og dører og evt. branntiltak. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene. Fargebruken på våningshus, driftsbygning og uthus kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige farge tradisjonen i området. Hovedprinsippet for bruk av farge er ulik farge på hus med forskjellige funksjoner.

§ 42. Steingarder og karakteren til hageanlegg og øvrig utomhusanlegg skal søkes bevart.

#### **E. Område for tekniske anlegg**

§ 43. På området v/ Sævikevik kan oppføres pumpestasjon og renseanlegg. Øvrige områder skal nyttes til installasjoner for tele- og kraft.

#### **F. Frisiktsoner**

§ 44. 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.

### **V. FELLESOMRÅDER**

#### **A. Felles adkomstveger**

§ 45. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som har vegrett fram til offentlig veg.

## **VI. FELLESBESTEMMELSER**

- § 46. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart.
- § 47. Terrengnivået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtingsmurer, fyllinger, m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant.
- § 48. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 49. Når særlige grunner taler for det kan det faste utvalget for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelser innen rammen av Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.