

# Planbestemmelser

## Plan 4084 – Visnes Havn

22.01.19

### 1. Planens hensikt

*Planens hensikt er å tilrettelegge for et maritimt miljø ved Visnes havn. Dette innebærer utbygging av fritidsboliger, lager og sjøboder samt småbåthavn med tilhørende anlegg.*

### Området reguleres til følgende formål:

#### **I. Bebyggelse og anlegg**

- a. Boligbebyggelse
- b. Andre typer bebyggelse og anlegg
- c. Uteopphold
- d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a. Kjøreveg
- b. Gatetun
- c. Gangveg
- d. Annen veggrunn – grøntareal
- e. Kai
- f. Parkeringsplass

#### **III. Grønnstruktur**

- a. Turveg
- b. Friområde
- c. Badeplass/ - område

#### **IV. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift**

- a. Gartneri

#### **V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner**

- a. Ferdsel
- b. Småbåthavn
- c. Badeområde

**VI. Hensynsoner**

a. Sikringszone – frisikt

**VII. Fellesbestemmelser**

**VIII. Rekkefølgebestemmelser**

## **I. Bebyggelse og anlegg**

### **a. Boligbebyggelse**

§ 1. Området skal nyttes til boligbebyggelse, iht. planbestemmelser gitt i plan 448.

### **b. Andre typer bebyggelse og anlegg**

§ 2. I området tillates det et etablert transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon samt pumpestasjon, renseanlegg og renovasjonsløsning.

§ 3. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige (80%) av områdes nettoareal.

§ 4. Bygningers høyeste punkt skal ikke overstige kote 8.

### **c. Uteopphold**

§ 5. Uteoppholdsareal skal gis en parkmessig opparbeiding. Innenfor f\_BUT1 skal det etableres en nærlekeplass iht. kommunens norm. Situasjonsplan for uteoppholdsareal skal godkjennes av kommunen.

§ 6. Uteoppholdsareal skal opparbeides som fellesareal for sameiet på Visnes Havn, men skal være åpen for allmennheten.

§ 7. Det er ikke tillatt med lagring av båter, fiskeutstyr, fritidsutstyr eller annet utstyr innenfor uteoppholdsarealet. Arealene skal heller ikke brukes til båtvedlikehold eller annet arbeid med båt.

### **d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

§ 8. I området skal det oppføres sjøbod, fritidsbebyggelse eller lager til privat bruk, eller i kombinasjon med hverandre.

§ 9. Sjøboder skal nyttes til oppbevaring av sjørelatert utstyr og skal ikke oversige 50 m<sup>2</sup> BYA per enhet. WC tillates etablert.

§ 10. Fritidsboliger og lager skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA per enhet.

§ 11. Bebyggelsen skal ikke overstige kote 11. Sjøboder skal ikke overstige kote 8.

§ 12. Det skal opparbeide 1 p-plass pr. fritidsbolig, lager og 0,5 p-plass pr. sjøbod.

§ 13. Det skal dokumenteres minimum 1 p-plass for sykkel per enhet.

§ 14. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70 % av tomtas nettoareal, jf. H2300 veileder grad av utnytting.

§ 15. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 20-45 grader.

§ 16. Bygninger skal kles med tre i jordfarger.

- § 17. Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinnvengning ikke vil påføre bygningen skader.
- § 18. Det kan anlegges felles rengjøringsplass/opplagringsplass for båt innenfor formålet. Ved etableres skal det dokumenteres tiltak mot forurensning fra båt, som f.eks. oljeutskiller.

## **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **a. Kjøreveg**

- § 19. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.
- § 20. Fellesveger skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som vegen betjener, fram til offentlig veg.
- § 21. Fellesveger skal være felles for Visnes Havn, men være åpen for allmenn ferdsel.

### **b. Gatetun**

- § 22. Området skal nyttes til gatetun med tilhørende anlegg.
- § 23. Gatetun skal ha fast dekke.
- § 24. Gatetun skal være felles for Visnes Havn, men være åpen for allmenn ferdsel.

### **c. Gangveg**

- § 25. Området skal nyttes til gangveg med tilhørende anlegg.
- § 26. Gangveg skal ha fast dekke.
- § 27. Gangveg skal være felles for Visnes Havn, men være åpen for allmenn ferdsel.

### **d. Annen veggrunn – grøntareal**

- § 28. Området skal nyttes som annen veggrunn. Det kan være område for tekniske anlegg (belysning, kommunaltekniske anlegg etc.), vegetasjon og grøfteareal.

### **e. Kai**

- § 29. Kai skal opparbeides som vist i planen med stein/betong eller treverk. Kai skal driftes og vedlikeholdes av de eiendommene de skal betjene.
- § 30. Det kan ikke etableres gjerder, grind eller andre sperringer som hindrer passering på kai.
- § 31. Kai skal være felles for Visnes Havn, men være åpen for allmenn ferdsel.

§ 32. Kai skal ha god terrengtilpasning og ha en sammenhengende utforming.

#### **f. Parkeringsplass**

§ 33. Området skal nyttes som parkering. Parkering skal vedlikeholdes og driftes av rettighetshaverne.

§ 34. Det skal sikres minimum 5 parkeringsplasser for allmenheten.

### **III. Grønnstruktur**

#### **a. Turveg**

§ 35. Området skal nyttes til turveg.

#### **b. Friområde**

§ 36. Området skal nyttes til rekreasjon og fri lek for allmennheten. Nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) tillates. Utformingsplan for dette skal godkjennes av kommunen.

#### **c. Badeplass/ - område**

§ 37. Området skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek for allmennheten. Nødvendige byggverk og anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) tillates. Utformingsplan skal godkjennes av kommunen. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

### **IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

#### **a. Gartneri**

§ 38. Området skal brukes til næring/planteproduksjon, og det skal kun etableres virksomheter/bygninger som har tilknytning til planteproduksjon.

### **V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner**

#### **a. Ferdsel**

§ 39. Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

#### **b. Småbåthavn**

§ 40. Området skal nyttes til båtplasser for småbåter og disponeres av de respektive rettighetshavere til strandsonen.

- § 41. Innenfor formålet kan det mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde for småbåter. Tiltaket skal godkjennes av havnemyndighetene og skal ikke gjennomføres før avklaring og tillatelse etter forurensningsloven er gitt.
- § 42. Det skal sikres minimum 2 båt plasser for allmenheten innenfor området og skal være skiltet.

### **c. Badeområde**

- § 43. Området skal nyttes til rekreasjon og fritidssysler (badeaktivitet) for allmennheten. Opprydning/tilrettelegging av sandstrand for å bedre områdets kvalitet som badestrand, samt nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.), kan tillates etter kommunens skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.
- Oppankring eller ferdsel med motorbåter og lignende tillates ikke.

## **VI. Hensynssoner**

### **a. Sikringszone – frisikt**

- § 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.

## **VII. Fellesbestemmelser**

- § 45. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- § 46. Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 47. 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.
- § 48. 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.
- § 49. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 50. Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

§ 51. Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 46,3 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Vedrørende bruk av kran til oppføring av bygg og infrastruktur i planområdet, aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 50 meter over terreng uten separat krav til radioteknisk vurdering. Skal det brukes tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur i planområdet der bom overstiger kote 46,3 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranen. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av bygg/påbygg/anlegg og kraner.

§ 52. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende holmer skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for etablering av badeplass, lekeområde, utendørsanlegg og småbåtanlegg.

§ 53. Opparbeidelse av fellesarealer slik som veger, stier, brygger m.m. i samsvar med planen, skal ikke medføre at allmennhetens ferdselsrett etter friluftslovens bestemmelser i området blir redusert.

## **IX. Rekkefølgebestemmelser**

§ 54. Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis ferdigattest for nybygg.

§ 55. Badeområde BD og GB skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til nybygg innenfor BKB6-7.

§ 56. BUT2 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til nybygg innenfor BKB2.

§ 57. BUT1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til nybygg innenfor BKB3-5.

§ 58. SGG1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til nybygg innenfor BKB1.

§ 59. SGG2 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til nybygg innenfor BKB1 og BKB5.

§ 60. SGG3 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til nybygg innenfor BKB5-BKB6.

§ 61. Kai SK1 skal opparbeides og ferdigstilles langs det aktuelle delfeltet før nybygg innenfor det aktuelle delfeltet får ferdigattest.

§ 62. Kai SK2 skal opparbeides og ferdigstilles før nybygg innenfor BKB7 gis ferdigattest.

§ 63. Før nybygg innenfor BKB7 kan gis ferdigattest skal det være sikret en gangforbindelse mellom gatetun SGT4 og Kai SK2 som skal være åpen for allmenn ferdsel.