

Planbestemmelser

4084 VISNES HAVN - 79/188

Arkivsak: 18/5019
Arkivkode: PLANR 4084
Sakstittel: PLAN 4084 - DETALJREGULERING FOR VISNES HAVN - 79/188

Utkast

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
 - e. Uthus/naust/badehus
 - f. Annen særskilt bebyggelse og anlegg
 - g. Kombinert fritidsbebyggelse og fritid- og turistformål

- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - a. Kjøreveg
 - b. Gatetun
 - c. Gangveg
 - d. Annen veggrunn – grøntareal
 - e. Kai **og kombinerte grønnstrukturformål?**
 - f. Parkeringsplass

- III. Grønnstruktur**
 - a. ~~Turveg~~ **Kombinerte grønnstrukturformål?**
 - b. Friområde

IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

a. Gartneri

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Ferdsel

b. Småbåthavn

c. **Friluftsområde i sjø og vassdrag**

VI. Hensynsoner

a. Sikringsone – frisikt

b. **Bestemmelsesområde #4 – 1, #4 – 2 og #4 – 3.**

VII. Fellesbestemmelser

VIII. Rekkefølgebestemmelser

I. Bebyggelse og anlegg

Felles

- § Det skal opparbeide 1 p-plass pr. fritidsbolig, lager og 0,5 p-plass pr. sjøbod.
- § Det skal dokumenteres minimum 1 p-plass for sykkel per enhet.
- § Bygninger skal kles med tre i jordfargede toner.
- § Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader.

a. Boligbebyggelse

- § Området skal nyttes til boligbebyggelse i henhold til tilgrensende plan.

b. Andre typer bebyggelse og anlegg

- § I området tillates det et etablert transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon samt pumpestasjon, renseanlegg og renovasjonsløsning.
- § Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige (80%) av områdes nettoareal.
- § Bygningers høyeste punkt skal ikke overstige kote 8. **Bygninger skal tilpasses utforming, farge og materialbruk til bebyggelsen ellers i planområdet.**
- § **Området skal skjermes, enten med tett gjerde, hekk eller tilsvarende tildekkende skjerming.**

c. Uteopphold

- § Uteoppholdsareal skal gis en parkmessig opparbeiding.
Innenfor f_BUT1 skal det lek- og uteoppholdsareal med 2/5 til lek og 3/5 til uteoppholdsareal.
Situasjonsplan for uteoppholdsareal skal godkjennes av kommunen.
- § Uteoppholdsareal skal opparbeides som fellesareal for velforening/realsameie for Visnes Havn, men skal være åpen for allmennheten.
- § 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

- § I området skal det oppføres sjøhus i to etasjer. Sjøhus skal ha naust i 1 etasje og kan innredes med fritidsbolig i andre etasje. Bygninger skal plasseres som vist på plankartet. Det kan oppføres totalt 8 sjøhus innenfor planområdet, fordelt slik de er vist i plankartet.
- § Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Sjøhus skal føres opp med saltak.

e. Uthus/naust/badehus

- § I området skal det oppføres 8 naust (Naust 1) og 4 lagerbygninger (Naust 2) for innvendige naustboder. Naust skal plasseres som vist på plankartet.
- § Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Naust skal føres opp med saltak. Det tillates ikke arker, kvister eller andre dekorative fasadeelementer.
- § Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og relatert utstyr. Varig opphold tillates ikke.
- § Det tillates etablert utvendig vannkran/felles vaskestasjon på området.

f. Annen særskilt bebyggelse og anlegg

- § Innenfor området kan oppføres verksted for reparasjon/vedlikehold av fritidsbåter, eventuelt bygning til naustboder eller vinterlagring av fritidsbåter. Annen type lagring tillates såfremt det er tilknyttet en sjørettet aktivitet. Bygning skal plasseres som vist i plankartet. Det kan anlegges felles rengjøringsplass/opplagringsplass for båt. Ved etablering skal det dokumenteres tiltak mot forurensning fra båt, som f.eks. oljeutskiller.
- § Gesimshøyden skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 20-45 grader.

g. Kombinert fritidsbebyggelse og fritid- og turistformål

- § Innenfor BFT2,3 og 4 skal det føres opp fritidsenheter. Innenfor BFT3 skal fritidsbebyggelsen ha to enheter. Alle bygninger skal plasseres som vist i plankartet.
- § 5 enheter skal benyttes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året. 3 enheter kan leies ut, men uten utleieplikt.

- § Innenfor BFT1 skal det oppføres bygning til bruk for administrasjon, potensiell båtklubb, fasiliteter til gjestehavn som bad og toalett, vaskerom, kjøkken, tv – stue etc., utleie av båter eller annet sjørelatert utstyr og tilsvarende aktivitet naturlig tilknyttet anlegget.
- § Gesims skal ikke overstige 3,5 meter. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 20-45 grader.
- § BFT1 skal ha adkomst via SGT3, BFT4 skal ha adkomst via SGT1, BFT2 og BFT3 skal ha adkomst via SGT2.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjøreveg

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

b. Gatetun

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

c. Gangveg

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

d. Annen veggrunn – grøntareal

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

e. Kai og GAA

- § Kai skal opparbeides som vist i planen med stein/betong eller treverk.

- § Det kan ikke etableres gjerder, grind eller andre sperringer som hindrer passering på kai og GAA.
- § Kai og GAA skal være felles for Visnes Havn, men være åpen for allmenn ferdsel.
- § Kai og GAA skal ha god terrengtilpasning og ha en sammenhengende utforming.
- § Kai og GAA skal følge prinsippene som er lagt til grunn i planbeskrivelsens punkt 6.2.2, avsnitt e. Kai.

f. Parkeringsplass

- § Området skal nyttes som parkering.
- § Det skal sikres minimum 5 parkeringsplasser for allmenheten.

III. Grønnstruktur

a. Turveg

b. Friområde

- § 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.

IV. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

a. Gartneri

- § 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

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

b. Småbåthavn

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

§ Det skal sikres minimum 2 båt plasser for allmenheten innenfor området og skal være skiltet.

§ Det kan tillates etablering av utriggere samt flytebrygge. Før det tillates etablert utriggere og flytebrygge skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båt plasser og manøvreringsareal.

§ Dersom evt. båt plasser skal kunne leies ut skal det sikres minimum 0,5 parkeringsplasser for bil per utleid båt plass.

c. Friluftsområde i sjø og vassdrag

....

VI. Hensynssoner

a. Sikringsone – frisikt

§ 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.

b. Bestemmelsesområde #4 – 1, #4 – 2 og #4 – 3.

§ Innenfor bestemmelsesområder #4 – 1 og #4 – 2 tillates det etablert kran for utsetting av fritidsbåter.

§ Innenfor bestemmelsesområde #4 – 3 tillates det etablert rampe for utsetting/opptrekk av fritidsbåter.

VII. Fellesbestemmelser

§ Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.

§ Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, vann, avløp og renovasjon, samt flomvannshåndtering skal løses. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.

§ 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.

§ 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.

§ Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

§ Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.

§ 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.

§ 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.

§ 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

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

§ BUT1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til fritidsbolig ~~eller lager innenfor BKB2~~.

§ SGT1 og SGT3 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor ~~naust1, naust2, kombinert bebyggelse og anlegg 2 og 3~~.

§ SGT4 og SGT3 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor ~~kombinert bebyggelse og anlegg 1 og annen særskilt bebyggelse og anlegg~~.

§ SGT2 og SGT3 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor BFT2 og/eller BFT3.

- § GAA skal opparbeides og ferdigstilles langs det aktuelle delfeltet før nybygg innenfor det aktuelle delfeltet får brukstillatelse.
- § Kai SK2 skal opparbeides og ferdigstilles før nybygg innenfor annen særskilt bebyggelse og anlegg gis brukstillatelse.
- § Før nybygg innenfor annen bebyggelse og anlegg kan gis brukstillatelse skal det være sikret en gangforbindelse mellom gatetun SGT4 og GAA som skal være åpen **for** allmenn ferdsel.
- § Før igangsetting av tiltak som havner under punkt V skal det foretas kartlegging av sjøbunnen som viser evt. forekomster av Ålegras innenfor sjøarealer i planområdet. Evt. funn skal behandles i samråd med § 52.