

# Planbestemmelser

## 4068 - BØVÅGVEGEN 14 – gnr. 146/53

Arkivsak: 15/4051  
Arkivkode: PLANR 4068  
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR BØVÅGVEGEN 14 – gnr. 146/53

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 25.11.2019.*

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

Området reguleres til følgende formål:

### **1. Bebyggelse og anlegg.**

- a. Boligbebyggelse- frittliggende- småhusbebyggelse (1111).  
(«Sikringszone kommunalteknisk anlegg» inngår.)
- b. Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (1588)
- c. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590).  
(«Sikringszone- havnivåstigning» inngår.)

### **2. Hensynssoner.**

- a. Sikringszone -havnivåstigning. (190)
- b. Sikringszone – kommunalteknisk anlegg. (190)

### **3. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.**

- a. Byggegrense mot sjø for boligformål.
- b. Byggegrense mot sjø for naust/garasje/bod.
- c. Byggegrense for pir/brygge/flytebrygge i sjø.

### **4. Fellesbestemmelser.**

### **5. Rekkefølgebestemmelser.**

#### **1. Bebyggelse og anlegg.**

## **1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse. (Sikringsone – kommunalteknisk anlegg inngår.)**

§ 1.1.1 I området skal det oppføres frittliggende enebolig. Sekundærleilighet tillates.

§ 1.1.2 Bebygd areal skal ikke overstige 40% av areal regulert til boligformål.

§ 1.1.3 Bygningen skal ha saltak eller pulttak. Høyeste gesims eller møne skal ikke overstige kote + 10,5.

§ 1.1.4 Bygningen skal i form og volum forholde seg til omkringliggende bebyggelse.

§ 1.1.5 Beboelsesrom tillates ikke under kote +2,5.

§ 1.1.6 Hver boenhet skal ha privat uteplass på min. 8 m<sup>2</sup> med hovedvekt på soleksponering omkring kl.15. Dette kravet gjelder også for eventuell sekundærleilighet.

§ 1.1.7 Ved byggemelding skal situasjonsplanen på egen eiendom vise biloppstillingsplasser (garasjeplass medregnet) og tilhørende snuplasser. For enebolig skal det vises 2 oppstillingsplasser og for sekundærleilighet 1 plass. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Situasjonsplanen skal også vise renovasjonspunkt og postkassestativ.

§ 1.1.8 Planert terreng mot tun i nord-øst kan heves til kote +2,3 langs fundament. Arealet mellom ny bolig og eksisterende uthus/garasje kan heves inntil kote + 2,1.

§ 1.1.9 Bolighus tillates inntil grense for sikringsone, 2,0 meter fra avløpsledning. Fundamentering under armert plate eller ringmur må utføres med pæler.

§ 1.1.10 Tak og balkong kan krage ut 1,5 meter fra byggets nord-østre vegg, d.v.s. inntil 0,5 meter fra avløpsledningen. Underkant av balkongens bærende elementer skal ikke ligge lavere enn kote 5,0. Balkongen må konstrueres slik at den kan demonteres dersom vedlikehold av ledningen ikke er mulig å gjennomføre med balkongen montert.

## **1.2 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsoner. (1588)**

§ 1.2.1 Området skal brukes som fortøyningsplass for småbåter. Det kan legges ut utliggere eller fortøyningsbøyer med bunnfeste innenfor areal regulert til småbåtanlegg. Pir, brygge og flytebrygge er begrenset av egen byggegrense.

§ 1.2.2 Formålet omfatter eksisterende pir, brygge ved enden av piren og noe areal ved pirløpet. Pir og brygge kan vedlikeholdes og rehabiliteres med fundamentering, øvrige bærekonstruksjoner og dekke.

Tiltak (omfattende reparasjon av pir og brygge) skal begrenses til (vinter). Normalt vedlikehold foretas fortløpende. Arealet skal benyttes som atkomst til brygge og fortøyning av småbåter.

§ 1.2.3 Areal på land kan brukes til opplag for 1 båt. Hvis det benyttes kjemikalier eller andre stoff som kan forurense strandsona eller sjøen ved omfattende vedlikehold av 1 eller flere båter, er det en forutsetning at det er etablert samlekum for spylevann.

§ 1.2.4 Plan og tiltak som faller inn under lov om havner og farvann skal godkjennes av Kystverket, Karlsund Havnevesen, Fiskeridirektoratet og Karmøy kommune. Av hensyn til de sjøfarende skal bebyggelse og lyskilder innrettes slik at ikke navigasjonsbelysningen «forsvinner» blant annen belysning eller at belysningen blir blendende.

### **1.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg.(1590). (Sikringsone-havnivåstigning inngår.)**

§ 1.3.1 I området står det eksisterende uthus (garasje, 1 stk naust, boder, drivhus) med gulvplan på ca. kote + 1,6. Gulv kan heves til kote + 2,0. Byggene må heves tilsvarende. Maksimal ny høyde er kote + 6,5.

§ 1.3.2 For å hindre utglidning tillates det en sprengsteinsfylling på utsiden av eksisterende mur med fyllingsfot inntil 4 meter fra eksisterende mur på kote 0. Fylling plastres med fall 1:1 med maksimal høyde på kote + 2,0.

§ 1.3.3 For å sikre mot utglidning i toppen av støttemur, skal det etableres et anker i form av en ringmur armert i bunn og topp inntil 2 meter ut over eksisterende støttemur. Ringmuren med topp kote 2,0 fylles med sprengstein og grov puk.

§ 1.3.4 Garasje/naust/boder skal ikke ha rom for overnatting eller varig opphold. Innenfor vist byggegrense mot sjø tillates BYA 100%.

§ 1.3.5 Bygning/bygningene skal ha en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett. Bygninger skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.

§ 1.3.6 Bygningsdeler under kote 2,5 skal utføres slik at sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skade. Tilsvarende gjelder for tekniske installasjoner.

## **2. Hensynssoner.**

### **2.1 Sikringssone- havnivåstigning.**

§ 2.1.1 Innenfor areal vist som «Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg» er det vist «Sikringssone- havnivåstigning» mot Bøvågen.

§ 2.1.2 Ringmur for garasje/uthus med topp kote 2,0 inngår i sikringssonen 2 meter ut fra eksisterende støttemur. Ringmuren skal fylles med sprengstein/grov pukk og skal fungere som anker for å hindre utglidning i murens og fyllingens øverste del.

### **2.2 Sikringssone- kommunalteknisk anlegg.**

§ 2.2.1 Kommunal hovedavløpsledning ligger 2 meter fra eksisterende bolighus og 4 meter fra uthus/garasje. Sikringssona er mot sør-vest vist 2 meter fra avløpsledningen. Mot nord-øst er grensen for sona 4 meter fra ledningen.

§ 2.2.2 I sør-vest tillates ny bolig etablert inntil sikringssona. Fundamentering må skje ved pæling.

§ 2.2.3 Tak og balkong kan krage ut 1,5 meter fra byggets nord-østre vegg. D.v.s. inntil 0,5 meter fra avløpsledningen. Underkant av balkongens bærende elementer skal ikke ligge lavere enn kote 5,0. Balkongen må konstrueres slik at den kan demonteres dersom den medfører at vedlikehold av ledningen ikke er mulig å gjennomføre.

## **3. Andre juridiske flater, linjer og punkter i reguleringsplan.**

### **3.1 Byggegrense mot sjø for boligformål.**

§ 3.1.1 Byggegrense er vist langs kommunal avløpsledning

### **3.2 Byggegrense mot sjø for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (naust/garasje/bod).**

§ 3.2.1 Byggegrense mot sjø er vist rundt avgrensning av garasje/naust/boder (ringmur).

### **3.3 Byggegrense for pir/brygge/flytebrygge i sjø innenfor formål «Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone».**

§ 3.3.1 Byggegrense er vist langs eksisterende pir og langs eksisterende brygge med små avvik. Eksisterende brygge tillates erstattet av flytebrygge ved dokumentert behov.

#### **4. Fellesbestemmelser.**

§ 4.1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold og utearealer.

Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland Fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

Tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighet. Karmøy kommune har rett til adkomst over planområdet i henhold til tinglyst avtale.

#### **5. Rekkefølgebestemmelser.**

§ 5.1 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.