

# Planbestemmelser

## Plan 4084 - detaljregulering for Visnes Havn - gnr. 79, bnr. 188 mfl.

ArkivsakID: 20/4734

Godkjent i Karmøy kommunestyre 9.5.2022

### 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å tilrettelegge for et maritimt miljø ved Visnes havn.

#### Området reguleres til følgende formål:

- I. Bebyggelse og anlegg**
  - a. Boligbebyggelse
  - b. Fritidsbebyggelse (FB1)
  - c. Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
  - d. Naust/uthus/badeplass (UNB1-UNB3)
  - e. Fritid- og turistformål (FTU1-FTU4)
  
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - a. Kjøreveg (o\_KV1)
  - b. Gatetun (f\_GT1)
  - c. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
  - d. Kai (f\_KAI1-KAI3)
  - e. Parkeringsplass (f\_P1-P3)
  
- III. Grønnstruktur**
  - a. Turveg (f\_TV1-TV3)
  - b. Friområde (o\_FRI1-FRI2)
  - c. Park (f\_PA1-PA2)
  
- IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
  - a. Gartneri (GA1)
  
- V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**
  - a. Ferdsel (FE)
  - b. Småbåthavn (SH1)
  - c. Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)
  
- VI. Hensynsoner**
  - a. Sikringssone – frisikt
  - b. Bestemmelsesområde #4 – 1 og #4 – 2
  
- VII. Fellesbestemmelser**
  
- VIII. Rekkefølgebestemmelser**

## **I. Bebyggelse og anlegg**

### **Felles**

- § 1 Det skal opparbeides 1 p-plass pr. fritidsbolig, og 0,5 per sjøbod og lager.
- § 2 Det skal dokumenteres minimum 1 p-plass for sykkel per enhet.
- § 3 Bygninger skal kles med tre i jordfargede toner.
- § 4 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 % av tomtas nettoareal, jf. H2300 veileder grad av utnytting.
- § 5 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**

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

### **b. Fritidsbebyggelse (FB1)**

- § 7 Innenfor området tillates det oppføring av inntil 4 fritidsboliger. Fritidsbolig skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA per stk. Fritidsbolig kan oppføres sammenhengende eller frittliggende.
- § 8 Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fritidsboliger skal føres opp med saltak.
- § 9 Innenfor området tillates også oppføring av sjøboder iht. §§14-15

### **c. Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)**

- § 10 I området tillates det etablert transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon samt pumpestasjon, renseanlegg og renovasjonsløsning.
- § 11 Bygningers høyeste punkt skal ikke overstige kote 8. Bygninger skal tilpasses utforming, farge og materialbruk til bebyggelsen ellers i planområdet.
- § 12 Området skal skjermes, enten med tett gjerde, hekk eller tilsvarende tildekkende skjerming.

### **d. Naust/uthus/badehus**

- § 13 I området skal det oppføres sjøbod og lager.  
Innenfor UNB1 tillates det etablering av inntil 6 enheter.  
Innenfor UNB2 tillates det etablering av inntil 10 enheter.  
Innenfor UNB3 tillates det etablering av inntil 4 enheter.
- § 14 Sjøboder skal nyttes til oppbevaring av sjørelatert utstyr og skal ikke oversige 50 m<sup>2</sup> BYA per enhet. WC tillates etablert. Overnatting tillates ikke.
- § 15 For sjøbod skal gesimshøyden ikke overstige 3 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Sjøbod skal føres opp med saltak. Det tillates ikke arker eller kvister. Sjøbod skal benyttes til oppbevaring av båt og sjørelatert utstyr.

- § 16 Lager skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. For lager skal gesimshøyden ikke overstige 6 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Lager skal føres opp med saltak. Det tillates etablering av fasiliteter som er nødvendig for funksjonen. Overnatting tillates ikke.
- § 17 Det tillates etablert utvendig vannkran/felles vaskestasjon på området.

#### **e. Fritid- og turistformål**

- § 18 Innenfor FTU1,2 og 3 tillates det oppføring fritidsenheter.  
Innenfor FTU1 tillates det oppføring av inntil 8 enheter  
Innenfor FTU2 tillates det oppføring av inntil 7 enheter  
Innenfor FTU3 tillates det oppføring av inntil 7 enheter.
- § 19 40 % av enhetene skal benyttes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året.
- § 20 Innenfor FTU4 tillates det oppføring av bygning til bruk for administrasjon, båtklubb, fasiliteter til gjestehavn som bad og toalett, vaskerom, kjøkken, tv – stue , restaurant, spiseri etc., utleie av båter eller annet sjørelatert utstyr og tilsvarende aktivitet naturlig tilknyttet anlegget.
- § 21 Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha mønt tak med takvinkel mellom 20-45 grader. For FTU4 skal mønehøyden ikke overstige 9 meter.
- § 22 Innenfor FTU1-3 tillates det midlertidig etablering av bobilparkering med tilhørende anlegg (toalett, dusj, vask etc.) fram til første fritidsenhet gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfelt.
- § 23 Innenfor FTU1-FTU3 kan oppføres verksted for reparasjon/vedlikehold av fritidsbåter, eventuelt til vinterlagring av fritidsbåter. Annen type lagring tillates såfremt det er tilknyttet en sjørettet aktivitet. Det tillates oppføring av felles rengjøringsplass/opplagingsplass for båt. Ved etablering skal det dokumenteres tiltak mot forurensning fra båt, som f.eks. oljeutskiller.

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

### **a. Kjørveg**

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

### **b. Gatetun**

- § 27 Gatetun skal nyttes som felles adkomstveg for parkering og nyttekjøring samt manøvreringsareal innenfor området. Gatetun skal opparbeides med grus eller asfalt.

### **c. Annen veggrunn – grøntareal**

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

#### **d. Kai (f\_KAI1-KAI3)**

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

§ 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.

§ 33 Kai skal følge prinsippene som er lagt til grunn i planbeskrivelsens punkt 6.2.2, avsnitt e. Kai.

#### **e. Parkeringsplass (f\_P1-2)**

§ 34 Området skal nyttes som parkering.

§ 35 Det skal sikres minimum 5 parkeringsplasser for allmenheten.

### **III. Grønnstruktur**

#### **a. Turveg**

§ 36 Området skal nyttes til turveg.

§ 37 Innenfor f\_TV1 og f\_TV3 er det tillatt med nyttekjøring til bygninger innenfor planområdet og/eller til parkeringsplass samt båtøptrekk.

#### **b. Friområde**

§ 38 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. Park**

§ 39 Området skal gis en parkmessig opparbeiding.

§ 40 Park skal opparbeides som fellesareal for velforening/realsameie for Visnes Havn, men skal være åpen for allmennheten.

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

§ 42 Innenfor park 2 tillates det oppført sitteplasser/bord o.l i tilknytting bruk innenfor FTU4.

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

#### **a. Gartneri**

§ 43 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 strandsone**

### **a. Ferdsele**

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

### **b. Småbåthavn**

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

§ 46 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.

§ 47 Det skal sikres minimum 2 båtplasser for allmenheten innenfor området og skal være skiltet.

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

§ 49 Dersom evt. båtplasser skal kunne leies ut skal det sikres minimum 0,5 parkeringsplasser for bil per utleid båtplass.

### **c. Friluftsområde i sjø og vassdrag**

§ 50. Området skal nyttes til rekreasjon og fritidssysler (badeaktivitet) for allmenheten. Opprydning/tilrettelegging av sandstrand for å bedre området 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. Sikringssone – frisikt**

§ 51 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**

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

§ 53 Innenfor bestemmelsesområde #4 – 2 tillates det etablert rampe for utsetting/opptrekk av fritidsbåter.

## **VII. Fellesbestemmelser**

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

§ 55 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 av teknisk plan.

- § 56 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.
- § 57 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.
- § 58 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 59 Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- § 60 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.
- § 61 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.
- § 62 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**

- § 63 Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse for nybygg.
- § 64 Park 1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest til fritidsbolig.
- § 65 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 § 58.