

Planbestemmelser

2025 VARNE BRYGGE, DEL AV GNR. 15

Arkivsak: 05/3391

Arkivkode: PLANR 2025

Sakstittel: PLAN NR. 2025 - REGULERINGSPLAN FOR VARNE BRYGGE, DEL AV GNR. 15

Egengodkjent Karmøy kommunestyre sak nr. 30/07 08.05.07

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

Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER

Område for konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus i 2 etasjer.

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- A. Veger
- B. Gang- og sykkelveger

III. SPESIALOMRÅDER

- A. Frisiktsoner
- B. Privat småbåtanlegg i sjø

IV. FELLESOMRÅDER

- A. Felles avkjørsel

V. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Område for konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus i 2 etasjer

- § 1. På tomten tillates det oppført boligbygg- rekkehus med leiligheter i 2 etasjer og felles underjordisk parkeringsanlegg, samt brygge.
- § 2. Tomter tillates bare utskilt i henhold til situasjonsplan som skal godkjennes av de faste utvalg for plansaker. Situasjonsplanen skal vise boligbyggenes størrelse og plassering, interne adkomstforhold og felles utvendig parkeringsplasser, samt andre fellesarealer.
- § 3. Boligbyggene skal oppføres på 3 separate tomter. Leilighetene skal seksjoneres på respektive tomteareal.
- § 4. Bebyggd areal- BYA skal utgjøre maksimalt 40 % av regulerte tomters nettoareal. Tomtens totale areal skal planlegges og byggemeldes under ett. Krav til maksimalt

nivå for innendørs og utendørs støy i henhold til plan- og bygningslovens retningslinjer, skal sikres ved fasadeisolerings og utendørs støyskjerming.

- § 5 Bebyggelsen skal ha en enkel og funksjonell form med proposjoner og størrelse tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak/pulttak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Maksimal bygningshøyde skal ikke overstige 10 m målt etter byggforskriftene. Taktekking, fasadematerialer og farger skal velges slik at bygningene får et enhetlig preg. Maks byggehøyde skal ikke overstige kote 12. Gulvplan i første etasje for bolig skal ligge på minimum kote 2,0 m.
- § 7 Ved byggemeldinger for boligbyggene skal parkeringskjellere og fellesanlegg med parkeringsplasser inkluderes tilsvarende en garasje plass og 0,5 parkeringsplass pr leilighet, herunder også brygge for fritidsbåter. Utvendige parkeringsplasser, felles veier og brygge skal opparbeides samtidig med boligbyggene, innen rammen av bestemmelser i byggeforskriftene.
- § 8 Ved byggemeldinger skal det vedlegges utenomhusplan for anlegg av felles veier, brygge for fritidsbåter og utvendige parkerings- og snuplasser, samt sted for felles renovasjonsanlegg. Herunder også for opparbeidelse av fellesarealer og lekeplass, møblering av leke- og sittearealer og innretninger og beplantninger. Endelig plassering og utforming av renovasjonsanlegg skal være ihht kommunens renovasjonsansvarlig.
- § 9 Det skal avsettes og opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for barn og voksne i området. Innenfor området skal det avsettes og opparbeides min 1000 m² areal til felles lek. Arealene skal være solbelyst kl 15.00 ved høst- og vårjevndøgn. Felles lekeplass bør være i synskontakt med boligene og skal ha en grei og trafiksikker adkomst fra boligene. I tillegg skal hver leilighet ha min 8 m² veranda / balkong / hage som privat skjermet uteplass. Anlegg skal ferdigstilles komplett samtidig med boligbyggene.
- § 10 Det tillates ikke oppsatt gjerde eller lignende hindringer på kai/brygge eller mellom de enkelte enhetene. Bebyggelsen skal plasseres slik at det er minimum 3,0 m gangpassasje mellom enhetene og kaikant.

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER MED REKKEFØLGEBESTEMMELSER

C. Veier

- § 11 Området skal nyttes til kjørevei. Veg skal opparbeides etter kommunal norm.

D. Gang- og sykkelveier

- § 12 Før bebyggelsen tillates tatt i bruk skal det langs eiendommen etableres fortau i 2 m bredde langs Stongvegen og Årabrotsvegen.

III. SPESIALOMRÅDER

C. Frisiktsoner

- § 13 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

D. Privat småbåtanlegg i sjø

- § 14 Det skal anordnes liggeplass for fritidsbåter ved fester innstøpt i betongbrygge og fester til flytebøyer, med forankring til betonglodd senket ned i sjøen. Flytebøyene skal ikke kunne forhindre eller vanskeliggjøre tilkomst til mindre båter til sjøhus/eiendommer sør og nord for eiendommen.

IV. FELLESOMRÅDER

B. Felles adkomstveg

- § 15 Ved byggemeldinger skal det medfølge plan som beskriver opparbeidelse av felles adkomstveg tilknyttet Stongvegen.

V. FELLESBESTEMMELSER

- § 16 Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av Havnemyndighetene.

- § 17 Innhegningerskal i samme vegflukt være av ens materiale og ha samme høyde. Gjerder skal ikke være høyere enn 1,0 m over vegplanum.

- § 18 Utbygging av anlegg i området skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Det skal i teknisk plan og ved gjennomføring av tiltak legges til rette for universell utforming, ved å tilpasse tilgjengelighet og bruk for alle brukergrupper.