Karmøy kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2026-2035



Versjon til førstegangsbehandling

Formannskapet 2. desember 2026

Sammen om framtidens Karmøy

Karmøy kommune

TABLE OF CONTENTS

VEILEDNING 3

DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 4

1 PLANENS FORMÅL 4
2 VIRKNINGER AV PLANEN (§ 11-6, JF. § 1-5 ANDRE LEDD) 5
3 KRAV OM REGULERINGSPLAN (§ 11-9, NR. 1) 5
4 SONER 6
5 REKKEFØLGEKRAV 7
6 UTBYGGINGSAVTALER 7

DEL 2: TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 8

7 ARKITEKTUR OG LANDSKAP 8
8 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ 8
9 BOKVALITET OG UTEOPPHOLDSAREAL 12
10 NATURVERDIER OG NATURMANGFOLD 15
11 MILJØKRAV 16
12 MOBILITET OG PARKERING 16
13 MASSEHÅNDTERING 18
14 TEKNISK INFRASTRUKTUR 18
15 SKILT OG REKLAMEINNRETNINGER 19
16 BEBYGGELSE SOM FINNES I FLERE FORMÅL 20

DEL 3: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 22

17 BEBYGGELSE OG ANLEGG 22
18 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 25
19 GRØNNSTRUKTUR 26
20 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (6001) 27

DEL 4: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSONER 28

21 SIKRINGSSONER 28
22 STØYSONER 28
23 FARESONER 29
24 HENSYNSSONER 29
25 BÅNDLEGGINGSSONER 32
26 GJENNOMFØRINGSSONER 32
27 HENSYNSSONE FOR INFRASTRUKTURTILTAK 33

VEILEDNING

Kommuneplanens arealdel (KPA) viser overordnet arealdisponeringen for hele kommunen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk.

KPA består av plankart, planbestemmelsene og planbeskrivelse, samt tilhørende kunnskapsgrunnlag.

Bestemmelsene i KPA er skrevet i skrift uten kursiv og er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for flere arealbruksformål, og særskilte bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjer står i *kursiv.* Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. De er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak.

DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1 Planens formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere målene i kommuneplanens samfunnsdel gjennom en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning. Arealbruken skal bidra til inkluderende og levende byer, tettsteder og lokalsamfunn, sikre grunnlag for verdiskaping, gode levekår og et effektivt tjenestetilbud, samt styrke kommunens attraktivitet som bosted og arena for næringsutvikling.

Planen skal sikre tilstrekkelige arealer for boliger, næringsutvikling, samfunnsviktig infrastruktur og offentlige tjenester. Hovedtyngden av bolig-, handels-, tjeneste- og arbeidsplassutvikling legges til prioriterte sentre etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Gjennom samordnet areal- og transportplanlegging skal planen legge til rette for redusert transportbehov, miljøvennlige reisemåter og et lavutslippssamfunn

Arealdelen skal være et verktøy for å ivareta naturmangfold, jordvern, kvalitet i de bygde omgivelsene, kulturlandskap, stedsidentitet, kulturmiljø, friluftsliv, blågrønne strukturer og strandsonen som grunnlag for nåværende og framtidige generasjoner.

Kommuneplanen skal fremme en langsiktig og helhetlig forvaltning av areal- og naturressursene gjennom fortetting, transformasjon og gjenbruk av allerede avsatte utbyggingsområder før nye arealer tas i bruk

Ved tolkning av bestemmelser og retningslinjer skal formålet med planen legges til grunn.

2 Virkninger av planen (§ 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)

2.1 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

2.1.1 Bestemmelser og plankart til reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen supplerer kommuneplanen der det ikke er motstrid. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran.

3 Krav om reguleringsplan (§ 11-9, nr. 1)

3.1 Generelt krav om reguleringsplan

3.1.1 Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

3.1.2 Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering når samtlige kriterier er oppfylt:

- Tiltakets samlede bruksareal (BRA) er mindre enn 800 m^2 eller inneholder færre enn 4 boenheter
- Tiltaket ikke medfører en vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy, lukt og forurensning
- Tiltaket ikke har negative konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø, herunder all bevaringsverdig bebyggelse.
- Tiltaket ikke har negative konsekvenser for naturmangfold
- Tiltaket ikke er i konflikt med samfunnssikkerhet og beredskap
- Tiltaket ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Det vurderes av kommunen som unødvendig med reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling

3.1.3 Det gis fritak fra plankrav for tiltak som er nødvendig for og direkte tilknyttet ordinær landbruksvirksomhet, dersom tiltaket er gitt tillatelse etter annet lovverk og ikke ville utløst krav om konsekvensutredning.

3.2 Områder med krav om områderegulering

3.2.1 For følgende område kan tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent områdereguleringsplan:

a) Sveinsvolljordet, Kopervik

3.2.2 Mindre tiltak kan tillates uten at det foreligger godkjent områderegulering.

3.3 Reguleringsplaners avgrensing

3.3.1 Reguleringsplaner skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte, der behovet for helhetlig planlegging vektlegges. Reguleringsplaner for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.

4 Soner

4.1.1 Sonene som bestemmelsene viser til består av følgende formålsfelt:

Sone 1	SF01 - SF33, BO01 - BO03
Sone 2	SF34 - SF64, BO04 – BO08, KBA01
Sone 3	Øvrige formålsområder

Tabell 1 Plansoner

5 Rekkefølgekrav

5.1 Før igangsetting

5.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan for veg, vann, avløp og overvann være godkjent av kommunen.

5.1.2 For tiltak som krever utslippstillatelse etter forurensingsloven skal denne godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

5.1.3 I områder som omfattes av Hovedplan for avløp for Karmøy skal tiltakene som følger av denne planen være gjennomført før utbygging finner sted.

5.2 Før brukstillatelse og ferdigattest

5.2.1 Det kan ikke gis brukstillatelse til tiltak før nødvendige teknisk infrastruktur, renovasjonsløsning, leke-og aktivitetsflater og uteoppholdsareal er ferdigstilt.

6 Utbyggingsavtaler

6.1 Innhald i utbyggingsavtaler , jf. pbl. § 17-2, jf. § 11-9, nr. 2.

6.1.1 Utbyggingsavtale i tråd med plan-og bygningslovens kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og handlings-og økonomiplan.

6.1.2 Karmøy kommune sine forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17.3, der utbyggingsavtale vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

6.1.3 Utbyggingsavtaler kan inneholde alle forhold som inngår i pbl. § 17-3, herunder:

a) Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris
b) Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene
c) Krav til utforming av utearealer
d) Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur
e) Krav til gang-og sykkelforbindelser i tilliggende områder definert i temakart

6.1.4 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring: De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

DEL 2: TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

7 Arkitektur og landskap

7.1 Landskap

7.1.1 Bebyggelse og anlegg skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende landskapsbilde.

7.1.2 Tiltak skal plasseres slik at behov for terrengendringer, skjæringer, fyllinger og støttemurer reduseres til et minimum.

7.2 Arkitektur

7.2.1 Tiltak skal ha en arkitektur som forholder seg til sine omgivelser på en måte som ikke reduserer eksisterende kvaliteter på stedet, samtidig som det tilfører nye kvaliteter.

7.2.2 Materialer skal være av høy kvalitet og være tilpasset stedet.

7.2.3 Tiltak i områder med stor grad av enhetlig strøkskarakter skal tilpasse seg i plassering på tomten, utforming, fargevalg og materialvalg. Byggehøyder skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

8 Kulturminner og kulturmiljø

8.1 Bygninger med høy bevaringsverdi (egenverdi/A-objekter)

8.1.1 Bygninger på følgende eiendommer har høy bevaringsverdi:

GNR	BNR
2	9
4	483
5	6, 229
11	135
12	44
15	480, 1204, 2262
17	11
22	144, 150-165, 167-185, 213, 264, 280
28	5
30	8
33	7
38	1, 2, 21, 171
40	1, 5
42	38, 40
43	40, 64, 81
47	137
48	7
50	11, 13
51	4, 8, 18

54	21
56	3
57	30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 399, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 155, 160, 161, 202, 214, 238, 243, 250, 251, 257, 258, 259, 266, 267, 268, 279, 284, 285, 293, 298, 301, 313, 314, 323, 331, 367, 406, 422, 428, 436, 437, 441, 446, 489, 514, 522, 523, 530, 534, 544, 580, 582, 614, 615, 621, 623, 626, 633, 634, 649, 650, 666, 667, 701, 703, 705, 713
58	116, 185, 240, 245
59	158, 255
64	1545
66	80
69	4
75	50 og 51
76	1
79	7, 20, 26, 30, 31, 34, 35, 37, 42, 52, 64, 76, 83, 84, 103, 136, 159, 163, 164, 167, 169, 173, 174, 177, 183, 186, 187, 190, 199
82	32
85	293
86	242
90	2
96	1
102	3
104	3, 5
109	7, 11
129	3
131	50
132	3
133	7, 41
138	1
139	9
142	623

Tabell 2 Bygninger med høy bevaringsverdi

8.1.2 Bygninger med høy bevaringsverdi skal bevares i sin nåværende form og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Søknad om tilbakeføring, tilbygg eller andre endringer skal sendes til kommuneantikvar for uttalelse.

8.1.3 Fasader skal utbedres, vedlikeholdes og males tilstrekkelig til å opprettholde bygningens og kulturmiljøets høye bevaringsverdi.

8.1.4 Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal taktekking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original, med tilsvarende materialkvalitet så langt det lar seg gjøre. Alle slike tiltak, samt fargesetting skal avklares med kommuneantikvaren.

8.1.5 Utearealer må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming, fargevalg og belysning

Retningslinjer:
De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme, jf. Forskrift om byggesak § 19.

Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller, og derav får redusert bevaringsverdi, dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

Der det er påviselig at tilstanden til en bevaringsverdig bygning er slik at det kan være aktuelt med pålegg etter Forskrift om byggesak, kan kommunen kreve de opplysninger av bygningens eier som er nødvendig for å vurdere grunnlaget for pålegg, og hva pålegget skal gå ut på.

Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.

8.2 Dokumentasjonskrav andre bevaringsverdige bygninger og anlegg

8.2.1 Alle tiltak tilknyttet bygninger listet opp under skal sendes til kommuneantikvar for uttale:

a) Bygninger som er 100 år eller eldre
b) Alle sjøhus oppført før 1960
c) Bygninger i landskapsvernområder eller buffersonene til disse
d) Bygninger i hensynssoner for kulturmiljø (H570)

8.2.2 Alle tiltak som berør bygninger og anlegg eldre enn 1850 skal sendes til Rogaland fylkeskommune for uttale.

Retningslinjer:
De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme, jf. Forskrift om byggesak § 19.

Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller, og derav får redusert bevaringsverdi, dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

Der det er påviselig at tilstanden til en bevaringsverdig bygning er slik at det kan være aktuelt med pålegg etter Forskrift om byggesak, kan kommunen kreve de opplysninger av bygningens eier som er nødvendig for å vurdere grunnlaget for pålegg, og hva pålegget skal gå ut på.

Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.

9 Bokvalitet og uteoppholdsareal

9.1 Boligstørrelser og boligtyper

9.1.1 Reguleringsplaner og søknader om tiltak med 4 eller flere boenheter skal legge til rette for boligstørrelser og boligtyper som skaper et boligområde med variert beboersammensetning.

9.1.2 Boenheter skal være minimum 45 m^2 BRA. Frittliggende mikrohus med kun 1 boenhet kan ha mindre bruksareal enn kravet.

9.2 Felles innendørs oppholdsareal

9.2.1 Boligprosjekter med mer enn 25 boenheter skal ha minimum 1,5 m^2 felles innendørs oppholdsareal (BRA) per boenhet.

9.3 Generelle krav til privat og felles uteoppholdsareal

9.3.1 Privat og felles uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kriterier:

a) Egnet for opphold
b) Aldersvennlig og universelt utformet
c) Skjermet mot trafikk, forurensning, vind og støy
d) Sammenhengende
e) Ikke brattere enn 1:3
f) Dokumentert sol på minimum 50% av areal 5 timer i løpet av dagen, 21. mars (vårjevndøgn).
g) Støynivå som ikke overstiger L_{den} = 55dB.

9.4 Privat uteoppholdsareal

9.4.1 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 8 m^2 og som er skjermet mot innsyn, i direkte tilknytning til boenheten.

9.4.2 Krav om felles uteoppholdsareal gjelder ikke for boligtypene i tabell som har privat uteoppholdsareal som tilfredsstiller følgende areal-og kvalitetskrav i tabell under. Krav om lekeplasser gjelder fortsatt.

Boligtype	Arealkrav (min)	Kvalitetskrav til uteoppholdsareal
Enebolig	100 m^2	50% av arealet skal ha vegetasjonsdekke. Kun uteoppholdsareal med minimum 6 dybde kan medregnes.
Tomannsbolig	75 m^2	
Rekkehus, kjedet enebolig	50 m^2	

Tabell 3 Boligtyper med mulig unntak fra krav felles uteoppholdsareal

9.5 Felles uteoppholdsareal

9.5.1 I planforslag og søknad om byggetiltak skal det sikres minste felles uteoppholdsareal for bolig i samsvar med følgende tabell:

Sone	Areal per boenhet
Sone 1 – Sentrumskjerne	16 m^2
Sone 2 – Øvrige sentrumsområder	30 m^2

Sone 3 – Øvrige boligområder	50 m^2

Tabell 4 Arealkrav minste felles uteoppholdsareal

9.5.2 Felles uteoppholdsareal skal ha minimum 20% av areal dekket av vegetasjon med jorddekke minimum 1 meter

9.6 Leke- og aktivitetsplasser

9.6.1 I plansaker med 4 eller flere boenheter skal det sikres at det settes av deler av felles uteoppholdsareal til leke-og aktivitetsplasser i henhold til tabell:

Kategori	Krav	Min. størrelse	Minimum avstand til bolig	Funksjon
Nærlekeplass	Fra 4 boenheter	150 m2	100 m	Lek for barn 0-6 år
Nabolagspark	Flere enn 25 boenheter	1000 m2	250 m	Lek for barn og ungdom
Nærmiljøpark	Flere enn 150 boenheter	2500 m2	400 m	Aktivitet for større barn og arealkrevende aktiviteter som ballsport
Områdepark	Flere enn 600 boenheter	6000 m2	500 m	Vurderes i reguleringsplan

Tabell 5 Krav leke- og aktivitetsplasser

9.6.2 Lekeplasser skal planlegges og utformes for sosialt samvær for alle aldersgrupper.

9.6.3 Leke-og aktivitetsplasser kan slås i sammen til større områder.

9.6.4 Det skal anlegges 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 lekeplassareal, lokalisert nær adkomst til lekeplass. Nærlekeplass omfattes ikke av kravet.

9.6.5 Leke-og aktivitetsplasser skal ligge på terreng. Lekeplass kan tillates etablert på lokk dersom det er tilstrekkelig jorddybde for vegetasjon, inkludert for trær, og direkte adkomst fra terreng.

9.6.6 Minimum halvparten av lekeplassens areal skal ha sol 5 timer, 21. mars (vårjevndøgn). Det skal være minimum 50% soldekning kl. 15.

9.6.7 Nærlekeplass skal reguleres til privat-felles eierskap, andre lekeplasser reguleres til offentlig eierskap.

9.6.8 Lekeplasser skal planlegges og prosjekteres i samsvar med kommunens norm for uteoppholdsareal.

9.7 Fritak fra krav om felles uteoppholdsareal og lekeplasser

9.7.1 Innen sentrumsformål kan det gis fritak fra hele eller deler av krav om felles uteoppholdsareal og lekeplasser dersom to eller flere av følgende kriterier er oppfylt:

- Krav kan ikke oppnås uten å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur
- Krav kan ikke oppnås uten å redusere kulturmiljøers verdi

- Redusert arealkrav kan kompenseres ved særlig høy kvalitet på møblering, dekker og vegetasjon i uterom
- Det finnes egnet torg, plass eller park innenfor en avstand på 250 meter

Retningslinjer:

Hensikten med bestemmelsen om fritak er å gi mulighet for å sikre at krav om uteoppholdsareal og lekeplasser ikke går på bekostning av urbane kvaliteter, bebyggelsesstruktur, gatemiljø og kulturmiljø i bysentrum.

9.8 Uteoppholdsareal andre formål

9.8.1 For andre formål enn bolig fastsettes krav til uteoppholdsareal og lekeplasser etter særskilt vurdering i reguleringsplan.

10 Naturverdier og naturmangfold

10.1 Forbud mot tiltak i strandsone

10.1.1 Det tillates ikke tiltak nærmere sjø enn byggegrense mot sjø, som vist i plankart.

10.1.2 Det gis unntak fra byggegrense for kai og brygger i næringsområder og naustområder der dette er vist som arealbruk i sjø.

10.1.3 Det gis unntak for flytebrygger i område for småbåtanlegg i sjø

10.2 Vassdrag og innsjøer

10.2.1 Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, er det ikke tillatt med tiltak nærmere enn 10 meter fra vassdrag i byggeområder, dersom ikke annet er gitt i reguleringsplan. Avstand måles fra kant av vassdrag.

10.2.2 Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

10.2.3 Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates.

10.2.4 Lukking av vassdrag eller andre tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt.

10.3 Myr og våtmark

10.3.1 Det tillates ikke tiltak som reduserer verdien til eller utstrekningen av myr og våtmark.

10.4 Bevaring av trær

10.4.1 Det skal i reguleringsplaner vurderes og sikres bevaring av større trær.

10.5 Gjenbruk av matjord

10.5.1 Før det kan gis tillatelse til fjerning av matjord skal det utarbeides og godkjennes matjordplan.

10.5.2 Matjord skal som hovedregel gjenbrukes som matjord til landbruksformål i nærområdet.

10.6 Beskyttelse av skjellsand

10.6.1 Før det kan gis tillatelse til fjerning av skjellsand fra natur utenfor godkjente områder skal det utarbeides og godkjennes en plan for fjerning. Ved mudring, fordjupning og andre tiltak i sjø der skjellsand er berørt og fjernes, må skjellsand gjenbrukes.

10.7 Grønn utviklingsgrense

10.7.1 Omdisponering fra LNF-område til boligformål innenfor langsiktig grense kan bare gjennomføres ved rullering av kommuneplanens arealdel, og må vurderes opp mot andre samfunnsinteresser og behov.

11 Miljøkrav

11.1 Unntaksbestemmelser for støyfølsom bebyggelse

11.1.1 Det kan tillates etablert boliger i gul og rød støysone dersom alle boenheter har minst 1 stille side, og minst 1 soverom mot denne siden, og at alle boenheter har tilgang til egnet uteoppholdsareal hvor støynivå ikke overstiger L_{den} = 55dB.

11.1.2 Det tillates etablert skole-, barnehage-og helsebygg innenfor gul støysone, eller i rød støysone i sentrumsområder, dersom støynivå på uteområder ikke overstiger L_{den} = 55dB

11.1.3 Tiltak på eksisterende bolig uten opprettelse av flere boenheter omfattes ikke av kommuneplanens bestemmelser om støy.

11.2 Luftkvalitet

11.2.1 Det skal dokumenteres tilstrekkelig god luftkvalitet ved etablering av luftfølsom bebyggelse og anlegg.

11.3 Lukt

11.3.1 Luktfølsom bebyggelse og anlegg skal ikke lokaliseres i områder med uakseptabel luktbelastning.

11.3.2 Nye tiltak skal ikke medføre vesentlige luktulemper for omgivelsene.

11.4 Havnivåstigning og stormflo

11.4.1 Nye tiltak skal ha dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom og bølgepåvirkning oppnås.

12 Mobilitet og parkering

12.1 Parkering for bil

12.1.1 Dersom det ikke er gitt andre maksimumskrav i reguleringsplan kan det etableres parkeringsplasser for bil opptil:

Arealbruk	Beregningsgrunnlag	Sone 1 og 2	Sone 3
Bolig u/ felles parkering	Boenhet	2	3
Bolig m/ felles parkering	Boenhet	1	2
Forretning	Per 100m² BRA	1	2
Privat tjenesteyting	Per 100m² BRA	0,5	1
Kontor	Per 100m² BRA	0,5	1

Tabell 6 Parkeringskrav for bil

12.1.2 For arealbruk som ikke har krav etter tabellen skal det gis krav i den enkelte byggesak eller plansak etter en særskilt vurdering.

12.1.3 Det tillates ikke etablert overflateparkering innen sone 1, med unntak for HC-parkering, korttidsplasser for hjemmetjenester, hjemmehjelp, varelevering og gateparkering.

12.1.4 For tiltak og reguleringsplaner med 4 boenheter eller flere skal parkering for bil organiseres i felles parkeringsanlegg. Det kan gjøres unntak for HC-parkering, korttidsplasser for hjemmetjenester, hjemmehjelp, varelevering, av-og påstigning og gateparkering.

12.1.5 Naust skal ha tilgang til 1 parkeringsplass innenfor 500 meter gangavstand og rettighet må være tinglyst dersom den ligger på annen eiendom. Dersom det etableres felles parkeringsplass for flere naust skal det bygges minimum 0,3 parkeringsplasser per naust.

12.2 Sykkelparkering

12.2.1 Det skal etableres minimum sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell (krav rundes opp til nærmeste hele tall):

Arealbruk	Beregningsgrunnlag	Minimumskrav
Bolig	Per 100 m2 BRA	2
Kontor	Per 100 m2 BRA	2,5
Forretning	Per 100 m2 BRA	3
Privat tjenesteyting	Per 100 m2 BRA	3

Tabell 7 Parkeringskrav for sykkel

12.2.2 For arealbruk som ikke er gitt krav i tabell skal det gis et krav basert på særskilt vurdering i tiltak eller reguleringsplan.

12.2.3 Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelige for brukere.

12.2.4 Minimum 50% av plassene skal være under tak og ha mulighet for å låse sykkel til fast installasjon.

13 Massehåndtering

13.1 Disponering av masser i større tiltak og plansaker

13.1.1 For tiltak som medfølger mer enn 1000 m^3 masse skal disponering redegjøres for i reguleringsplan eller i søknad om tillatelse gjennom en massehåndteringsplan. Det skal redegjøres for andel som gjenbrukes eller gjenvinnes.

14 Teknisk infrastruktur

14.1 Antennemaster

14.1.1 Det tillates ikke plassering av antennemaster i friområder, strandsonen eller vernede naturområder, med mindre master er del av infrastruktur for nasjonal sikkerhet eller sjøsikkerhet.

14.2 Vann, avløp og renovasjon

14.2.1 Vannstandard utgitt av Norsk Vann gjeldende på tidspunkt for vedtak av denne kommuneplanen, skal legges til grunn for opparbeidelse av hovedledninger

14.2.2 Utbygging av overordnet vann-og avløpsnett skal skje etter prinsipper og mål fastsatt i kommunens hovedplaner for vann-og avløp.

14.2.3 Ved regulering skal det utarbeides en VARO-rammeplan som viser prinsippløsninger for området og sammenheng med overordnet VA-anlegg. VARO-rammeplan skal dokumentere areal og adkomst til avfallshåndtering, overordnet prinsipplan for vann, avløp og overvann, kapasitet på vann-og avløpssystem, samt dokumentere slokkevann og overvannshåndtering inkludert flomvei.

14.2.4 Tilkobling til kommunalt overvannssystem skal ikke skje uten forutgående fordrøyning. Slik fordrøyning kan fortrinnsvis skje lokalt på den enkelte tomt eller for flere tomter i fellesskap.

14.2.5 Ved regulering skal det avsettes hensynssone til teknisk infrastruktur der teknisk infrastruktur ikke ligger i regulert veiareal. Infrastruktursone må sikre tilstrekkelig byggeavstand til ledning.

14.2.6 Avstanden mellom ledningsanlegg og bygg/konstruksjoner skal normalt være minimum 4 meter. Dersom ledningene er større enn ø=300 mm skal det normalt være minimum 6 meter avstand til bygg/konstruksjoner.

14.2.7 Det stilles krav om tilknytning til offentlig vann-og avløpsnett for all bebyggelse, herunder også eksisterende og ny fritidsbebyggelse. Private utslippstillatelser for avløp gis ikke i områder hvor det er eller vil bli etablert offentlige anlegg. Kommunen kan vurdere å gi utslippstillatelse dersom offentlig anlegg ikke forventes å etableres innen forholdsmessig tid.

14.2.8 Laveste gulv med sluk som er tilkoblet kommunalt nett skal være plassert på minimum kote 2,5.

14.2.9 Ved planlegging og utbygging av bolig-og fritidsbebyggelse skal det sikres tilstrekkelig areal for oppbevaring, sortering, innsamling og transport av avfall. Løsningen skal utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift og kommunens renovasjonstekniske norm. Nedgravde løsninger benyttes ikke i Karmøy kommune.

14.2.10 Ved søknad om byggetillatelse i planområdet, før ny Eikeveg med tilhørende VA-anlegg er etablert, skal kapasitet på ledningsnett, herunder overvannsnett og renseanlegg, vurderes. Dersom disse forholdene ikke betraktes som tilfredsstillende, kan ikke plan-og bygningslovens krav til tekniske anlegg ansees som oppfylt. Jf. plan-og bygningslovens § 27-2.

14.3 Kabler og ledninger

14.3.1 Nye og større anlegg i bebygde områder skal legges i grunn.

14.4 Slokkevann

14.4.1 Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet og infrastruktur for slokkevann.

14.5 Overvann

14.5.1 Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien gjennom infiltrasjon, fordrøyning og avledning. I VAO-rammeplan skal det dokumenteres at avrenning inn og ut av området ikke blir endret.

~~14.5.2~~ Belastningen på vassdrag og avrenningslinjer skal ikke endres sammenlignet med dagens avrenning. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige og eksisterende flomveier ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til nye flomveier. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende areal, bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

14.5.3 Lukkede vannveier og vassdrag skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

15 Skilt og reklameinnretninger

15.1 Foliering

15.1.1 Innenfor sentrumsformål med lokaler med publikumsfunksjoner, tillates det ikke foliering eller behandling av glass som vesentlig reduserer gjennomsiktighet mellom ute og inne.

15.2 Skilt og reklame

15.2.1 Skilt og reklame skal tilpasses sine omgivelser. Ved plassering på bygning skal skilt tilpasses til og integreres med bygningens arkitektur. Skilt på eller ved kulturminner og kulturmiljø skal ikke redusere kulturhistorisk verdi.

15.2.2 I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder skal det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

15.2.3 I rene boligområder, og nær barnehager og skoler, må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boliger.

15.2.4 I forretnings-, nærings-og industriområder, på parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til omgivelsene og strøkskarakter.

15.2.5 Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ha moderat størrelse, dvs de skal ikke dekke mer enn en rimelig del av fasaden virksomheten disponerer. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ha en utforming og farge som skal harmonere med bygningen og miljøet forøvrig. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Lys fra reklame eller skilt skal ikke virke sjenerende for boligområder.

15.2.6 Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene.

15.2.7 Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims.

15.2.8 Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke henge ut fra veggliv med mer enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau/gangareal på minst 2,5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant/gangareal

16 Bebyggelse som finnes i flere formål

16.1 Fritidsbebyggelse

16.1.1 For lovlig fradelte eiendommer med fritidsbebyggelse og der andre bestemmelser ikke er gitt i reguleringsplan, skal følgende bestemmelser brukes:

a) Det tillates samlet areal for fritidsbolig og tilhørende uthus og anneks opptil 100 m^2 BYA.

b) Fritidsbebyggelse kan ha byggehøyde opptil 6 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

16.2 Naust

16.2.1 Der andre bestemmelser ikke er gitt i reguleringsplan, skal følgende bestemmelser brukes.

a) Naust skal benyttes til lagring av båt, fiskeredskap og annet utstyr tilknyttet bruk av sjøen. Naust skal ikke brukes til varig opphold eller overnatting. Bygningen kan utstyres med toalett på 2 m^2, samt vann og avløp for sløyebenk.

b) Ved bygging av naust skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng endres vesentlig.

16.2.2 Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m^2 BYA. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Maksimal mønehøyde er fem meter målt fra topp ferdig gulv. Naust skal oppføres med en enkel bygningskropp, enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning.

16.2.3 Naust skal utføres i tre eller naturstein, og med tegl eller skifer som taktekkingsmaterial. skal ha port i tre med enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Vindusflater skal utgjøre maks 5% prosent av bruksareal. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk eller tilbakeføring til dokumentert materialbruk.

16.3 Salgsvogner og torghandel

16.3.1 Salgsvogner og torghandel tillates kun innenfor torgformål.

16.4 Badstuer og badehytter

16.4.1 Før det gis tillatelse til oppføring av badstu eller badehytte skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i forhold til båttrafikk og tilstrekkelig god vannkvalitet for bading.

DEL 3: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

17 Bebyggelse og anlegg

17.1 Boligområder

17.1.1 Det tillates boliger med tilhørende bebyggelse og anlegg.

17.1.2 For frittliggende småhusbebyggelse på eiendommer i områder med gjeldende reguleringsplan, gjelder følgende:

a) Utnyttelsesgrad %-BYA=35% erstatter lavere grad av utnyttelse

b) Bolig med krav om skråtak kan ha maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m der gjeldende plan har lavere tillatt høyde. Boliger med krav om flatt tak skal ha maksimal byggehøyde 7,5 m der gjeldende plan har lavere tillatt høyde. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) Garasje og uthus med krav om skråtak skal ha maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 6,0 m. Garasje og uthus med krav om flatt tak skal ha maksimalt 4,0 meter byggehøyde. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjen skal underordnes boligen.

17.1.3 Ved deling av eiendommer uten reguleringsplan skal eiendommer være større enn 500m^2 for eneboligtomter og 700m^2 for tomannsboliger.

17.1.4 Boligtetthet i plansaker og byggesaker med 4 eller flere enheter skal være minimum 3 boliger per daa.

17.2 Fritidsbebyggelse

17.2.1 Det tillates fritidsbebyggelse innenfor formålet.

17.3 Sentrumsformål: Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn

17.3.1 Innenfor sentrumsformål i Kopervik, Åkrehamn og Skudenes tillates det etablert bolig, næring, forretning, kultur, kontor, overnattingstilbud og tjenesteyting. Det tillates ikke lager eller tyngre industri.

17.3.2 Kopervik skal ha funksjoner som er til felles for hele kommunen.

17.3.3 I sone 1 skal første etasje på gateplan ha publikumsrettede funksjoner.

17.3.4 Bebyggelse skal være bymessig og tilpasse seg eksisterende eller planlagt bebyggelsesstruktur.

17.3.5 Fasader skal begrenses til 20 meters bredde. Det kan tillates bredere fasader der det gjøres tiltak for dele opp fasaden, herunder fysisk deling av fasaden og/eller flere innganger.

17.3.6 Fasader mot gater, torg, plasser og parker skal være åpne og aktive. Bygninger mot byrom skal ha innganger på gateplan som henvender seg mot byrom. Det tillates ikke svalganger på fasade mot offentlige byrom.

17.3.7 Fasader mot byrom skal ha høy kvalitet. Det tillates ikke fasadeplater og betongelementer.

17.3.8 Høyde på gesims mot byrom skal ikke overskride områdets karakteristiske gesims. Det kan tillates 1 etasje over karakteristisk gesimshøyde forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter og at etasjen trekkes 4 meter tilbake fra tilliggende byrom. Det skal i reguleringsplaner fastsettes konkrete byggehøyder basert på særskilt vurdering.

17.3.9 Offentlige byrom skal utformes og ha materialvalg etter formingsveileder, datert 16.11.2026.

17.3.10 I Kopervik og Åkrehamn skal grad av utnyttelse være minimum 100% BRA. Tiltak med kun boligformål skal ha minimum 6 boenheter per daa.

17.3.11 I Skudeneshavn tilpasses grad av utnyttelse og boligtetthet til eksisterende bebyggelse og med hensyn til kulturmiljø.

17.4 Sentrumsformål: Områdesenter Norheim

17.4.1 Sentrumsformål Norheim har status som områdesenter i senterstrukturen.

17.4.2 Innenfor sentrumsformål i områdesenter tillates det etablert bolig, tjenesteyting og kontor dimensjonert etter behov i sitt omland.

17.4.3 Det tillates ikke detaljvarehandel som vil være utvidelse utover allerede godkjent salgsareal.

17.5 Sentrumsformål: Lokalsentre

17.5.1 Sentrumsformål Vormedal, Kolnes, Avaldsnes, Storesund, Vikjå, Vedavågen og Ferkingstad har status som lokalsentre i senterstrukturen.

17.5.2 Innenfor sentrumsformål i hvert enkelt lokalsenter tillates det etablert boliger, dagligvarehandel opptil 1200 m2 BRA og tjenesteyting opptil 500 m2 BRA. Det tillates ikke etablert detaljvarehandel eller kontorvirksomhet.

17.5.3 I planforslag og søknad om tiltak skal ny bebyggelse ha byggehøyder som tilpasser seg eksisterende bebyggelse.

17.6 Kjøpesenter

17.6.1 Området kan benyttes som kjøpesenter med detaljvarehandel og tjenesteyting. Det tillates ikke utvidelse i forhold til dagens godkjente salgsareal. Det tillates ikke kontoretablering.

17.7 Tjenesteyting

17.7.1 Det tillates etablert privat og offentlig tjenesteyting.

17.8 Fritids- og turistformål

17.8.1 Det tillates etablert tiltak tilknyttet fritids- og turistformål.

17.9 Råstoffutvinning

17.9.1 Det er tillates etablert tiltak for råstoffutvinning. Landskapsreparasjon skal gjennomføres når utvinningsvirksomhet opphører.

17.10 Massemottak

17.10.1 Areal kan benyttes som massedeponi for midlertidig lagring av rene masser.

17.10.2 Før lagring må det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon om rene masser.

17.11 Næringsområde 2 (NÆ001-NÆ054)

17.11.1 Det tillates etablert blandet næring, lettere industri, håndverkere og salg av plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

17.11.2 Det tillates kun etablert kontor som er i direkte tilknytning til næringsvirksomheten.

17.11.3 Det tillates ikke utendørs lagring.

17.11.4 Varelevering og nødvendig manøvreringsareal må løses innenfor virksomhetens eiendom.

17.12 Næringsområde 3 (NÆ055-NÆ106)

17.12.1 Det tillates etablert tyngre industribedrifter, transport/distribusjon, anlegg, reparasjon, lager, engros.

17.12.2 Det tillates kun etablert kontor som er i direkte tilknytning til næringsvirksomheten.

17.13 Idrettsanlegg

17.13.1 Det tillates bebyggelse og anlegg for idrettsformål.

17.14 Småbåtanlegg på land

17.14.1 Det tillates etablert småbåtanlegg på land.

17.14.2 Det tillates ikke helårs utendørs lagring av båt på land.

17.15 Naustområde

17.15.1 Det tillates etablert naust. Se generelle bestemmelser om naust.

17.16 Andre typer anlegg

17.16.1 Det tillates etablert energianlegg på bakkeplan.

17.17 Solkraftanlegg

17.17.1 Det tillates etablert solcelleanlegg.

17.18 Gravplass

17.18.1 Det tillates gravplasser, urnelunder og tilhørende funksjoner som servicebygg, seremonibygg og historiske minnesmerker.

17.19 Kombinert bebyggelse og anlegg

17.19.1 Innenfor formålsfelt F/N2 Bygnes tillates det etablert detaljvarehandel, blandet næring, lettere industri, håndverkere og salg av plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Det tillates kun etablert kontor som er i direkte tilknytning til næringsvirksomheten.

18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

18.1 Veg

18.1.1 Det tillates kjøreveger, gang-/turveger, sykkelveger og kollektivtransport, fortau, torg, plasser og gatetun.

18.2 Lufthavn

18.2.1 Det tillates etablert lufthavn med tilhørende landingsbaner, terminalbygg, hangarer, helikopterlandingsplasser og parkering.

18.3 Havn

18.3.1 Det tillates etablert skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager

18.4 Molo

18.4.1 Det tillates etablert molo i tilknytning til havn

18.5 Hovednett for sykkel

18.5.1 Ved regulering innenfor hovednett for sykkel skal syklister som hovedregel separeres fra øvrige trafikanter og prioriteres i kryss, men valg av løsning må tilpasses gatens karakter, trafikkmengde og fartsnivå

18.5.2 Sykkelnett skal være sammenhengende og med få systemskifter

18.6 Kollektivnett

18.6.1 I hovedtraseene for kollektivtrafikk skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet

18.7 Kollektivknutepunkt

18.7.1 For mobilitetspunkt innenfor kategori 1, Norheim og Håvik terminal, tillates det etablert bussterminal med sykkelparkering, bysykler, innfartsparkering, parkering for samkjøring og parkering for elsparkesykkel.

18.7.2 For mobilitetspunkt innenfor kategori 2, Skre, Bøkrossen, Vikjå, Avaldsnes, Bygnes, Eide, Veakrossen, Åkrehamn, Skudenes og Vormedal, tillates det etablert bussholdeplass med parkeringsplasser for sykkel, kollektivreisende og bildelingsordning.

18.8 Parkering

18.8.1 Det tillates etablert parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg skal utformes med hensyn til sine omgivelser. Minimum 5% av parkeringsflaten skal være satt av til vegetasjon.

18.9 Teknisk infrastruktur

18.9.1 Det tillates etablert kommunalteknisk anlegg.

19 Grønnstruktur

19.1 Grønnstruktur

19.1.1 Områder satt av til grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.

19.1.2 Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt.

19.1.3 Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

19.2 Blågrønn struktur

19.2.1 Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas i plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende. Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

19.3 Naturområde

19.3.1 Det tillates ikke tiltak innenfor naturområder, med unntak for skjøtsel og tilrettelegging for ferdsel, opphold og aktivitet som ikke vesentlig forringer naturverdier.

19.3.2 Søknad om tiltak innenfor området skal sendes til naturforvalter for uttalelse.

19.4 Friområde

19.4.1 Det tillates tiltak som fremmer og legger til rette for allmenn bruk og opphold. Herunder bebyggelse og anlegg som servicebygg, atkomstbrygge, stupetårn, tribune, parkeringsplass for bil og sykkel, turveger, mindre idrettsanlegg, lekeparker, løkker og badeplasser.

19.5 Park

19.5.1 Det tillates opparbeidet parkanlegg, torg og andre byrom for opphold, der byliv for myke trafikanter skal prioriteres foran hensyn til bil.

19.6 LNFR

19.6.1 Det tillates tiltak for virksomhet tilknyttet landbruk. Det kan tillates tiltak for næringsvirksomhet tilknyttet gård, inkludert gårdsturisme og salg av lokalproduserte råvarer.

19.6.2 Det kan tillates mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

19.6.3 For lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer gjelder følgende bestemmelser:

a) Det tillates tilbygg, påbygg, ombygging, endring, vedlikehold og riving. Det kan tillates oppført garasje, uthus, drivhus, murer, levegger, gjerder og mindre tiltak tilknyttet boligfunksjonen.

b) Boliger skal ha maksimum 150 m^2 BYA. Det kan i tillegg etableres garasje og uthus med samlet maksimum 100 m^2 BYA.

19.6.4 Det tillates etablert tekniske anlegg for boliger og fritidsboliger. Anlegg i grunn må legges så dypt at de ikke er til hinder for normal jordbruksproduksjon.

20 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

20.1 Ferdsel

20.1.1 Det tillates ikke tiltak som kan hindre eller vanskeliggjøre sikker sjøverts ferdsel.

20.1.2 Kabler, ledninger, fortøyninger og andre installasjoner under sjøoverflaten kan tillates dersom de ikke er til hinder eller fare for ferdselen, herunder ankring.

20.2 Ankringsområde

20.2.1 Områdene skal benyttes til ankring av fartøy og det tillates ikke tiltak som er til hinder for dette.

20.3 Opplagsområde

20.3.1 Det kan gis tillatelse til opplag og fortøyning av fartøy og flytende innretninger.

20.3.2 Opplag og tilhørende fortøyninger skal plasseres slik at sikker ferdsel og manøvrering ivaretas.

20.3.3 Det kan tillates tiltak for fortøyning som er nødvendig for opplagsfunksjonen.

20.3.4 Det skal fortrinnsvis benyttes landstrøm.

20.4 Småbåthavn

20.4.1 Tillates fortøyning av mindre fartøy og tilhørende anlegg som flytebrygger, utriggere og båtslipp.

20.5 Fiske

20.5.1 Fiskebruk, låssettingsplasser, gyte-og oppvekstområder, trålefelt, rekefelt.

20.6 Akvakultur

20.6.1 Det tillates anlegg for akvakultur.

20.7 Drikkevann

20.7.1 Det er ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som forurense drikkevannskilden.

20.8 Naturområde i sjø og vassdrag

20.8.1 Det tillates ikke virksomhet eller tiltak som reduserer naturverdier innenfor formålet.

20.9 Friluftsområde i sjø og vassdrag

20.9.1 Det tillates ikke virksomhet eller tiltak som reduserer verdien av området som friluftsområde.

20.10 Kombinerte formål i sjø

DEL 4: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSONER

21 Sikringssoner

21.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

21.1.1 Det er ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjøre fare for dårligere miljøstand i drikkevannskildene. Nye tiltak eller inngrep som kan redusere råvannskvaliteten eller forsyningssikkerheten tillates ikke.

21.2 Akvakulturanlegg i sjø (H190)

21.2.1 Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak eller aktivitet som kan komme i konflikt med akvakulturanleggets drift, sikkerhet eller fortøyningssystem. Ankring, fiske med redskap som kan berøre anlegget, samt tekniske inngrep i sjøbunnen er ikke tillatt.

21.3 Sikringssone havvind (H190)

21.3.1 Innenfor sonen tillates ikke anlegg, tiltak eller virksomhet som kan komme i konflikt med havvindanleggets drift, vedlikehold, sikkerhet eller tilhørende energiinfrastruktur, herunder vindturbiner, transformatorstasjoner og sjøkabler.

21.4 Sikringssone gassrørledning (H190)

21.4.1 Innenfor sonen tillates ikke tiltak, inngrep eller virksomhet som kan skade eller være til hinder for drift, vedlikehold, reparasjon eller sikkerhet knyttet til gassrørledningen og tilhørende anlegg.

21.4.2 Det tillates ikke etablert bebyggelse for varig opphold.

21.4.3 Det tillates ikke grunnboring eller sprengningsarbeid.

21.4.4 Søknader om tiltak skal sendes til ledningseier.

21.5 Høyderestriksjoner lufthavn (H190)

21.5.1 Det tillates ikke tiltak som er i konflikt med innflyging til flyplassen.

22 Støysoner

22.1 Vegtrafikkstøy (H210)

22.1.1 I rød sone er det ikke tillatt oppføring av ny støyfølsom bebyggelse. Se bestemmelser 11.1 for unntak.

22.2 Flystøysoner (H220)

22.2.1 Innenfor flystøysone kan det gis tillatelse til støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig avbøtende tiltak.

23 Faresoner

23.1 Faresone ras og skred (H310)

23.1.1 Nye tiltak skal ha dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skredfare før det gis tillatelse.

23.2 Kvikkleireskred (H310)

23.2.1 Nye tiltak skal ha dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred før det gis tillatelse.

23.2.2 Tiltak skal dimensjoneres slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

23.3 Faresone brann og storulykke (H350)

23.3.1 Det tillates ikke tiltak med formål for varig beboelse innen sonen. Det kan gis unntak for tiltak på allerede bebygde boligeiendommer innenfor sonen.

24 Hensynssoner

24.1 Hensynssone for landskap og kulturlandskap (H550)

24.1.1 Innenfor hensynssone skal det tas særlig hensyn til eksisterende landskap. Tiltak bør lokaliseres og utformes slik at landskapets hovedtrekk, struktur og funksjon ivaretas

24.1.2 Tiltak skal plasseres og utformes med utgangspunkt i eksisterende terrengform, landskapsrom og bebyggelsesstruktur. Plassering skal som hovedregel følge naturlige terrenglinjer, eksisterende tunstruktur og etablerte ferdselsårer. Fargesetting og materialvalg skal tilpasses sine omgivelser.

24.1.3 Tiltak skal underordne seg landskapets skala og karakter. Tiltak skal ikke plasseres på silhuetter, høydedrag eller andre eksponerte landskapsformer.

24.1.4 Unntak kan kun vurderes dersom tiltakets funksjon er avhengig av slik plassering, og det dokumenteres at alternative lokaliseringer ikke er gjennomførbare. Det skal i slike tilfeller foreligge en særskilt, faglig begrunnet redegjørelse for landskapsvirkning, inkludert vurdering av fjernvirkning.

24.1.5 Eksisterende landskapsstrukturer som steingjerder, vegetasjonsdrag, geiler, tun, stier og andre kulturspor skal så langt som mulig bevares og inngå som del av helheten ved nye tiltak.

24.1.6 Ved tiltak knyttet til landbruksdrift skal det legges vekt på løsninger som gir rasjonell drift og god funksjonalitet, samtidig som landskapshensyn ivaretas.

24.2 Hensynssone for naturmiljø (H560)

24.2.1 Naturverdier innenfor hensynssonen bør ivaretas. I og inntil området bør hensynet til naturmangfold være førende for all arealbruk og tiltak. Det bør ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold.

24.2.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates dersom det ikke virker negativt på natur-og landskapsverdier samtidig som områdets økologiske funksjoner blir ivaretatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.

24.3 Hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570)

24.3.1 Innenfor hensynssone skal kulturhistoriske, arkitektoniske, landskapsmessige og miljømessige verdier tillegges særlig vekt ved planlegging, byggesaksbehandling og annen forvaltning av arealene.

24.3.2 Formålet med hensynssonen er å sikre at tiltak innenfor sonen gjennomføres på en måte som ivaretar områdets kulturhistoriske karakter, historiske strukturer, bebyggelse, landskapstrekk, siktlinjer, terrengformasjoner, eldre ferdselsårer, bygningsmiljøer og andre elementer som bidrar til forståelsen av kulturmiljøet.

24.3.3 Ved alle tiltak innenfor hensynssonen skal det legges vekt på å bevare og videreføre områdets særpreg. Dette gjelder blant annet:

a) eksisterende bebyggelsesstruktur
b) bygningers volum, høyde, takform og plassering
c) materialbruk, farger, detaljer og fasadeuttrykk
d) eldre murer, gjerder, trapper, vegfar, tunstrukturer og hageanlegg
e) landskapsrom, terrengtilpasning og vegetasjon
f) viktige siktlinjer og sammenhenger mellom bygninger, landskap og sjø-/vassdragsrom der dette er relevant

24.3.4 Nye tiltak bør underordne seg kulturmiljøets skala, struktur og karakter, og bør utformes slik at de styrker eller viderefører områdets historiske lesbarhet.

24.3.5 Eksisterende bygninger, bygningsmiljøer og anlegg med kulturhistorisk verdi bør bevares. Ved vedlikehold, istandsetting og reparasjon bør opprinnelig eller tradisjonell materialbruk, konstruksjon, detaljering og fargesetting legges til grunn. Antikvarisk prinsipp skal legges til grunn.

24.3.6 Følgende prinsipper bør benyttes:

a) Vedlikehold bør gå foran utskifting.
b) Originale eller eldre bygningsdeler bør bevares der dette er teknisk mulig.
c) Eventuell utskifting bør skje med materialer, dimensjoner og utførelse som er tilpasset bygningens alder og karakter.
d) Fasadeendringer, endring av vinduer, dører, taktekking, kledning og detaljer bør vurderes særskilt opp mot kulturmiljøverdiene.
e) Tilbakeføring til dokumentert tidligere utforming kan vurderes positivt
f) Skifer – og tegltak skal bevares eller legges om.

24.3.7 Ny bebyggelse, tilbygg, påbygg og andre nye tiltak bør tilpasses det eksisterende kulturmiljøet. Tiltak bør ikke dominere over eller svekke opplevelsen av verneverdige bygninger, anlegg eller landskapstrekk.

24.3.8 Ved vurdering av nye tiltak bør kommunen legge vekt på:

a) plassering i terreng og forholdet til eksisterende bebyggelse
b) volum, høyde, takform og takvinkel
c) fasadeutforming, rytme og proporsjoner
d) materialbruk og fargebruk

e) forholdet til tun, gateløp, sjøfront, kulturlandskap eller andre historiske strukturer

f) fjernvirkning og synlighet fra viktige standpunkt

24.3.9 Ny arkitektur kan ha et samtidsuttrykk, men bør gis en utforming som respekterer kulturmiljøets skala, struktur og karakter.

24.3.10 Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg med kulturhistorisk verdi bør som hovedregel unngås. Før riving kan vurderes, bør det kreves dokumentasjon av:

a) bygningens eller anleggets alder, historie og kulturhistoriske verdi

b) teknisk tilstand

c) muligheter for istandsetting, ombruk eller integrering i nytt tiltak

d) konsekvenser for kulturmiljøet som helhet

24.3.11 Dersom riving likevel tillates, bør kommunen vurdere krav om fotodokumentasjon, oppmåling eller annen dokumentasjon før tiltaket gjennomføres.

24.3.12 Tiltak som medfører større terrenginngrep, planering, utfylling, skjæring, masseutskifting eller vesentlig endring av landskapsbildet bør unngås dersom dette svekker kulturmiljøets karakter.

24.3.13 Eksisterende terrengformer, steingarder, potetkjellere, murer, gamle vegfar, brygger, kaianlegg, hageanlegg, trær og annen vegetasjon med kulturhistorisk eller miljøskapende verdi bør bevares så langt som mulig.

24.3.14 Nye uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, adkomstveger, støttemurer, gjerder, belysning og tekniske anlegg bør utformes med god terrengtilpasning og materialbruk som harmonerer med kulturmiljøet.

24.3.15 Skilt, reklame, belysning, solcelleanlegg, varmepumper, ventilasjonsanlegg, antenner, luftstrekk og andre tekniske installasjoner bør plasseres og utformes slik at de ikke virker skjemmende på kulturhistorisk verdifull bebyggelse eller kulturmiljø. Slike tiltak bør:

a) gis en diskret plassering

b) ha begrenset størrelse og visuell dominans

c) tilpasses bygningens arkitektur og fasadeinndeling

d) ikke dekke til eller skade viktige bygningsdetaljer

e) ikke forringe opplevelsen av helhetlige kulturmiljøer

24.3.16 Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen bør kommunen kunne kreve at tiltakshaver dokumenterer hvordan kulturmiljøverdiene blir ivaretatt. Dokumentasjonen bør, der det er relevant, omfatte:

a) beskrivelse av eksisterende situasjon

b) redegjørelse for kulturhistoriske verdier

c) foto av bygninger, anlegg og omgivelser

d) vurdering av tiltakets virkning på kulturmiljøet

e) illustrasjoner, snitt, fasader eller perspektiver som viser nær- og fjernvirkning

f) material- og fargebeskrivelse

g) vurdering av alternative løsninger

24.3.17 For større tiltak eller tiltak med mulig vesentlig virkning på kulturmiljøet bør det utarbeides en særskilt kulturmiljøfaglig vurdering.

24.4 Bevaring områder fremtidig utvinning av mineralressurser

24.4.1 Det tillates ikke tiltak som kan hindre fremtidig utvinning av mineralressurser.

25 Båndleggingssoner

25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. eller andre lover (H710)

25.1.1 Arealer er båndlagt i påvente av reguleringsplanvedtak etter plan- og bygningsloven.

25.1.2 Byggetiltak er ikke tillatt.

25.2 Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

25.2.1 Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldloven av 2009, jf. § 44.

25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

25.3.1 Områder i sonen er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven

25.3.2 For disse områdene gjelder kulturminneloven og eventuelle fredningsvedtak med egne bestemmelser. Kulturminnemyndighetene skal kontaktes i god tid før alle tiltak og former for arbeid, slik at de kan vurdere om det trengs og kan gis dispensasjon fra fredningen. Også tiltak som kan påvirke fjernvirkningen av H730-områder skal vurderes av kulturminnemyndighetene

25.4 Båndlegging etter energiloven (H740)

25.4.1 Det er ikke tillatt med ny bebyggelse. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

26 Gjennomføringssoner

26.1 Krav om felles planlegging (H810)

26.1.1 Det skal utvikles en områdeutviklingsstrategi for området ved Åkravegen, vist i plankart med hensynssone. Strategien skal være ferdigstilt og godkjent før reguleringsplanarbeid innenfor sonen kan igangsettes. Strategien skal gi rammer for tema som sentrumsutvikling, kvartalsstruktur, arkitektur, bebyggelsesmønster, uteoppholdsareal og andre tema som etter kommunens vurdering er nødvendig for å legge til rette for en helhetlig utvikling av området.

27 Hensynssone for infrastrukturtiltak

27.1 Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. plan- og bygningsloven kapittel 12 A (H910)

27.1.1 Virkeområde

Innenfor hensynssone Kolnes gjelder krav om grunneierfinansiering av infrastruktur etter plan- og bygningsloven kapittel 12 A. Hensynssonen med bestemmelser skal videreføres i alle reguleringsplaner innenfor sonen. Endring av hensynssonen skjer etter plan- og bygningsloven § 12 A-10.

27.1.2 Infrastruktur som omfattes (§ 12 A-2 første ledd bokstav a)

Følgende infrastruktur skal helt eller delvis finansieres av grunneiere og utbyggere innenfor hensynssonen. Listen er uttømmende.

a) Ny Eikjeveg fra punkt C2 til punkt E, samlet lengde ca. 2900 meter, med [fortau/gang-og sykkelveg, belysning og overvannshåndtering]. Deler av strekningen ligger utenfor hensynssonen

b) Hovedvannledning fra punkt A til B, til C1, fra B til E, og trykkøkningsanlegg, som vist på kart.

c) Hovedavløpsledning fra punkt A til B, til C1, fra punkt B til punkt F, og overføringsledninger fra punkt G til punkt H, fra punkt I til punkt H, fra punkt H til E, og tilhørende pumpestasjoner, totalt 3 stk. som vist på kart.

d) Høydebasseng inkl. ledningsanlegg fra punkt D til høydebasseng, som vist på kart.

Anleggene er vist i Infrastrukturkart – hensynssone Kolnes, datert 23.11.2026. Kartet gjelder som del av bestemmelsene.

27.1.3 Infrastruktur som ikke omfattes

Kommunal veg, anlegg for vann, avløp og overvann og annen infrastruktur innenfor det enkelte utbyggingsområdet omfattes ikke av ordningen. Det samme gjelder tilknytning til anleggene i bestemmelse 27.1.2. For slik infrastruktur gjelder plan-og bygningsloven kapittel 18 og rekkefølgekrav i reguleringsplan. Turveg A–B omfattes ikke av ordningen. Bare VA-anlegg i traseen inngår, jf. bestemmelse 27.1.2.

27.1.4 Kvalitet og standard (bokstav b)

Ny Eikjeveg skal opparbeides som vegklasse Gateprofil med bredde 14 meter, i henhold til kommunens vegnorm gjeldende på tidspunktet for vedtak av planen. Anlegg for vann og avløp skal opparbeides etter kommunens VA-norm gjeldende på tidspunktet for vedtak av planen. Høydebassenget skal ha et volum som sikrer stabilt trykk, reservevolum ved driftsavbrudd og nødvendig branndekning i hensynssonen.

27.1.5 Kostnader som inngår i beregningsgrunnlaget (§ 12 A-4)

a) Ny Eikjeveg finansieres med bompenger og kommunal egenandel. Kommunens egenandel utgjør 20 prosent av vegkostnadene etter kostnadsoverslaget og finansieres over kommunens budsjett. Bare egenandelen kan inngå i beregningsgrunnlaget, og bare med den andelen som svarer til hensynssonens forventede bruk og nytte av vegen, jf. § 12 A-4 andre ledd. Andelen gjelder hele strekningen, også delen utenfor hensynssonen. Den fastsettes i prosent på grunnlag av en trafikkfaglig vurdering som tar hensyn til trafikk fra eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse innenfor hensynssonen og øvrige trafikkgenererende virksomheter og trafikkstrømmer som bruker vegen.

b) For anleggene i bestemmelse 27.1.2 b) og c) inngår den andelen av kostnadene som svarer til ny bebyggelses forventede bruk og nytte av anleggene. Andelen fastsettes forholdsmessig, normalt ut fra ny bebyggelses andel av belastningen målt i personekvivalenter (pe). Der et anlegg i hovedsak ville vært etablert for eksisterende bebyggelse uansett, kan andelen i stedet fastsettes ut fra merkostnaden ved å ta hensyn til ny bebyggelse, når dette gir en rimeligere kostnadsfordeling. Andelen fastsettes for hver delstrekning, både innenfor og utenfor hensynssonen, ut fra kostnadene og bruken og nytten av den enkelte delstrekningen. For delstrekninger utenfor hensynssonen fastsettes andelen i prosent eller som et fast beløp, jf. § 12 A-4 andre ledd. Andelen for eksisterende bebyggelse dekkes av kommunen gjennom VA-gebyrene.

c) For høydebassenget i bestemmelse 27.1.2 d) fordeles kostnadene etter personekvivalenter (pe) mellom ny bebyggelse i hensynssonen og eksisterende bebyggelse i hensynssonen. Andelen for ny bebyggelse inngår i beregningsgrunnlaget og fastsettes i den sakkyndige beregningen. Andelen for eksisterende bebyggelse dekkes av kommunen gjennom VA-gebyrene.

d) I tillegg inngår kostnader til grunnerverv beregnet etter prinsippene i ekspropriasjonserstatningslova, kommunens kostnader til å planlegge og gjennomføre ordningen begrenset til selvkost og kostnader til sakkyndig bistand. Kommunens egne finansierings- og rentekostnader ved forskuttering inngår ikke.

e) Merverdiavgift inngår ikke i beregningsgrunnlaget, jf. punkt 27.1.12.

27.1.6 Kostnadsbidrag

Tiltakshaver skal betale kostnadsbidrag for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d og n innenfor hensynssonen. Kostnadsbidraget fastsettes som et likt beløp per kvadratmeter bruksareal (BRA) i hele hensynssonen og kunngjøres etter § 12 A-5. Med BRA menes i denne bestemmelsen summen av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b) for de enkelte bruksenhetene, beregnet etter NS 3940:2023. Fellesareal, areal til parkering i garasje, carport og parkeringsanlegg, også frittstående garasjer, åpne balkonger og terrasser (TBA) og åpent overbygd areal inngår ikke. For varige bruksendringer, midlertidige bruksendringer ut over to år og hovedombygging betales bare så langt tiltaket kan føre til økt bruk eller nytte av infrastrukturen, jf. § 12 A-7 andre ledd. Innbetalt kostnadsbidrag skal være dokumentert før igangsettingstillatelse gis, jf. § 12 A-7 tredje ledd.

27.1.7 Tiltak det ikke skal betales kostnadsbidrag for (bokstav d)

Det skal ikke betales kostnadsbidrag for tilbygg som ikke medfører nye boenheter. For næringsbygg gjelder unntaket bare tilbygg til bygg som er oppført før hensynssonen ble vedtatt. Det skal heller ikke betales kostnadsbidrag for boder til eksisterende bebyggelse.

27.1.8 Rekkefølgekrav for hovedanleggene (bokstav b)

Før det gis brukstillatelse, også midlertidig brukstillatelse, for tiltak som utløser kostnadsbidrag etter punkt 27.1.6, skal anleggene i punkt 27.1.2 som er nødvendige for tiltaket, være tilstrekkelig etablert. Hvilke anlegg som er nødvendige for det enkelte utbyggingsområdet, framgår av Infrastrukturkart – hensynssone Kolnes. Med tilstrekkelig etablert menes at anlegget er ferdigstilt og satt i drift med kapasitet for tiltaket.

27.1.9 Rekkefølgekrav som gjelder selv om kostnadsbidrag er betalt (bokstav g)

Betaling av kostnadsbidrag skal ikke anses som hel eller delvis oppfyllelse av følgende rekkefølgekrav:

a) Rekkefølgekravet i 27.1.8.
b) Rekkefølgekrav i reguleringsplan for kommunal infrastruktur innenfor det enkelte utbyggingsområdet, herunder [veg, fortau, gang- og sykkelveg, vann, avløp og overvann].

27.1.10 Varighet

Plikten til å betale kostnadsbidrag gjelder i 30 år fra hensynssonen ble kunngjort første gang, jf. § 12 A-1 første ledd bokstav b.

27.1.11 Indeksregulering (bokstav f)

Kostnadsbidraget justeres fram til betaling skjer etter en sammensatt indeks av Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindekser. For Ny Eikjeveg og anlegg for vann og avløp brukes byggekostnadsindeks for veganlegg, «Veganlegg i alt». For høydebassenget brukes byggekostnadsindeks for boliger, «Boligblokk i alt». Indeksene vektes etter de enkelte anleggenes andel av beregningsgrunnlaget. Bidraget justeres med endringen fra indeksene på tidspunktet kostnadsbidraget ble fastsatt, til sist publiserte indekser når det søkes om igangsettingstillatelse. Kommunen publiserer gjeldende bidrag og indeksgrunnlaget på internett

27.1.12 Merverdiavgift (bokstav h)

Infrastrukturen etter punkt 27.1.2 er kommunal og opparbeides av kommunen, som har fradrags- eller kompensasjonsrett for merverdiavgiften. Merverdiavgift inngår derfor ikke i beregningsgrunnlaget.