

Planbestemmelser

268-2 - TRÆLHAUG - UNDERGANG V/RV47, FREDHEIMSVEGEN

Arkivsak: 99/1644

Arkivkode: PLANR 268-2

Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR TRÆLHAUG - UNDERGANG V/RV47,
FREDHEIMSVEGEN

Godkjent i Karmøy kommunestyre 17.4. 2004.

- endret 17.12.2018 – plan 268-5.

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

Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER

- A. Område for boligbebyggelse
- B. Område for konsentrert boligbebyggelse
- C. Område for lettere industri/lager
- D. Område for offentlig formål

II. TRAFIKKOMRÅDER

- A. Kjøreveg
- B. Gang- og sykkelveg, fortau
- C. Annen veggrunn - grøntareal
- D. Støyskjerm
- E. Kollektivholdeplass
- F. Leskur/plattformtak

III. FRIOMRÅDER

- A. Friområde
- B. Lekeplasser/balløkker

IV. SPESIALOMRÅDER.

- A. Tekniske anlegg

V. HENSYNSSONER

- A. Sikringsone frisikt
- B. Gjennomføringsone

VI. FELLESBESTEMMELSER.

VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

I. BYGGEOMRÅDER.

A. Område for boligbebyggelse (PBL1985 og PBL2008)

- § 1. I område for boligbebyggelse tillates oppført frittliggende boliger med tilhørende anlegg. I underetasjen kan det ved egnede tomteforhold tillates innredet separat sokkelleilighet.
- § 2. Tillatt bebygd areal (% BYA) skal maksimalt være 25 % av tomtens nettoareal, garasje/carport og bod medregnet.
- § 3. Bebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på 8,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal være maks. 5,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal ellers tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig.

- § 4. Hvor annet ikke er vist skal bebyggelsen være minst 3,0 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Kommunen kan tillate at garasjer plasseres parallellt med og inntil 1 m fra regulert vegside dersom dette ikke er til hinder for sikt i egen eller naboens avkjørsel.
- § 5. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasje skal ha en maks mønehøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapp. Garasje skal ellers tilpasses boligen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 6. Ved byggemelding av bolig skal garasje vises selv om den ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 7. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig. 1 i tillegg for sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen eiendom.

B. Område for konsentrert boligbebyggelse (PBL1985 og PBL2008)

- § 8. I område for konsentrert boligbebyggelse tillates boliger i form av rekkehus, kjedehus eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 9. Tillatt bebygd areal (% BYA) skal maksimalt være 35 % av tomtens nettoareal. Innenfor hvert delfelt skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet.
- § 10. Bebyggelsen skal ha en maks. mønehøyde på 8,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal maks være 5,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ellers tilpasses terreng og omkringliggende

eksisterende bebyggelse med hensyn på takform, takvinkel og bygningsform for øvrig.

- § 11. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5,0 m tilbaketrasket fra regulert vegside. Kommunen kan tillate at garasje plasseres parallellt med og inntil 1 m fra regulert vegside dersom dette ikke er til hinder for sikt i egen eller nabos avkjørsel.
- § 12. Garasjer med bodareal kan for hver boenhet oppføres i inntil 30 kvm, fortrinnsvis som fellesanlegg. Garasjer skal ha maks mønehøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje skal ellers tilpasses boligen med hensyn på utforming og material-og fargevalg.
- § 13. Ved byggemelding av bolig skal garasje vises selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen. Parkeringsbehovet pr. boenhet er 1,5 inkl. garasje.
- § 14. Innenfor hvert delfelt skal det ved byggemelding foreligge disposisjonsplan som viser bygningers (inkl. garasjers) plassering og takform, avkjørsel, evt. felles parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon. Innenfor hvert delområde skal bebyggelsens plassering, utforming og fargesetting gi et helhetlig inntrykk. Utendørs arealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

C. Område for lettere industri/lager (PBL1985 og PBL2008)

- § 15. I område kan det etableres næringsvirksomhet i form av bilverksted e.l. som etter kommunens skjønn ikke vil være til sjenanse for beboerne i de omkringliggende boligområdene.
- § 16. Ubebygde arealer skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for beboerne i de omkringliggende boligområdene.
- § 17. Tillatt bebygd areal (% BYA) skal maksimalt være 35 % av tomtens nettoareal.
- § 18. Bebyggelsen skal ha maks. mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal maks. være 5,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ellers tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig.

D. Område for offentlig formål (PBL 1985)

- § 19. Område nyttes til offentlig bygg innen eldreomsorg eller annen sosial virksomhet.

II. TRAFIKKOMRÅDER.

A. Kjøreveg (PBL 1985 og 2008)

§ 20. Område skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Veger og anlegg skal bygges som vist i planen. Kommunale veger og private veger skal opparbeides etter kommunens norm samtidig med utbyggingen av tomtene i henhold til plan-og bygningsloven.

Veg merket «**o veg**» skal nyttes som offentlig veg og er åpen for alminnelig ferdsel. Veg merket «**f veg**» skal nyttes til felles adkomstveg. Den skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap.

§ 21. Tekniske planer for kryss til Fv47 skal utarbeides iht. Vegvesenets håndbok R700 Tegningsgrunnlag og inneholde teknisk grunnlag som f.eks. C-tegninger og plan for håndtering av overvann. Teknisk plan som berører Fv47 skal godkjennes av Vegvesenet før byggestart og gjennomføringsavtale skal være inngått.

B. Gang- og sykkelveg, fortau (PBL1985 og PBL2008)

§ 22. Området skal nyttes til gang-og sykkelveg/fortau med tilhørende anlegg. Gang-og sykkelveger kan bare unntaksvis og over korte strekninger beferdes med motorkjøretøy.

§ 23. Gang- og sykkelveger/fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

C. Annen veggrunn - grøntareal(PBL 2008)

§ 24. Annet trafikkareal er rabatter og restarealer i tilknytning til veganlegget. Rabatter og arealer for øvrig skal opparbeides og isæes/beplantes samtidig med veganlegget for øvrig.

D. Støyskjerm (PBL 2008)

§ 25. Støyskjerm langs Fv 47 skal anlegges samtidig med utbygging eller endring av de berørte boligområdene, evt. samtidig med veganlegget for øvrig. Boligområdene skal støyskjermes mot Fv 47 i henhold til T-1442.

E. Kollektivholdeplass(PBL 2008)

§ 26. Område skal nyttes til holdeplass for kollektivtrafikk. Opparbeidelse skal skje i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100.

F. Leskur/plattformtak(PBL 2008)

§ 27. Område skal nyttes til leskur og sykkelparkering tilknyttet holdeplass for kollektivtrafikk.

III. FRIOMRÅDER.

A. Friområde (PBL 1985)

- § 28. Områdene skal bevares slik de er fra naturens side, og nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg (skilt, stier, benker og beplantning) for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan tillates. Eksisterende beplantning, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, skal bevares.
- § 29. Bekken skal, der den går igjennom boligområde, flyttes til regulert friområde samtidig med utbygging av områdene. Tiltaket skal skje i samråd med de aktuelle myndigheter.
- § 30. Bebyggelse er ikke tillatt, heller ikke lagring.

B. Lekeplasser/balløkker (PBL 1985 og 2008)

- § 31. Lekeplasser/balløkker skal opparbeides når det opparbeides veg frem til eller langs lekearealet i henhold til kommunal norm. Plan over dette skal godkjennes av kommunen. Lekeplass i sør kan om nødvendig gjerdes inn mot bekken, men skal da være åpen evt. ha port mot friområde.

IV. SPESIALOMRÅDE.

A. Tekniske anlegg (PBL 1985)

- § 32. Områdene skal nyttes til installasjon av tele og kraft.

V. HENSYNSSONER.

A. Sikringssone – frisikt(PBL 2008)

- § 33. 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. Gjennomføringsone(PBL 2008)

- § 34. Når kanalisert kryss Fv 47/ny samleveg ved Varne er opparbeidet, skal krysset Fv47/Fredheimsvegen stenges. Arealet skal tilbakeføres til annen veggrunn – grøntareal og gang- sykkelveg(dersom o_GS3 er opparbeid).

VI. FELLESBESTEMMELSER.

- § 35. Eksisterende terreng, vegetasjon og steingarder skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 36. Terrenget må ikke forandres mer enn plan-og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terraseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant der det ikke er til hinder for sikt.
- § 37. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, 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 bebyggelsen krever forsterket brannvannskapasitet skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.
- § 38. Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- § 39. Det kan være fornminner i område. Dersom det i forbindelse med gravearbeidene kommer frem funn eller konstruksjoner må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for nærmere gransking på stedet, jfr. § 8.2, 2. ledd i kulturminneloven.
- § 40. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområde.

VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

- § 41. Krysset FV47/Fredheimsvegen skal opparbeides før utbygging av boligområdene som i planen skal ha atkomst via denne.
- § 42. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet skal det opparbeides opphøyet gangfelt med intensivbelysning for kryssing av Fv47 øst for Fredheimsvegen. Samtidig med gangfeltet skal regulert holdeplass med leskur og sykkelparkering øst for Fredheimsvegen, samt o_GS4 fra kryss Fredheimsvegen/Fv 47 frem til eksisterende Varneveg opparbeides. Eksisterende busslomme øst for Varnevegen skal i denne sammenheng saneres.
- § 43. Ved opparbeidelse av nytt kryss på Varne skal opphøyet gangfelt med intensivbelysning for kryssing av Fv47 øst for Fredheimsvegen, regulert holdeplass med leskur og sykkelparkering øst for Fredheimsvegen, samt o_GS4 fra kryss Fredheimsvegen/Fv 47 til eksisterende Varneveg være etablert. o_GS4 fra nytt kryss på Varne skal kobles til øvrige deler av o_GS4.

Når kanalisert kryss Fv 47/ny samleveg ved Varne er opparbeidet, skal krysset Fv47/Fredheimsvegen stenges. Arealet skal tilbakeføres til annen veggrunn –

grøntareal og gang- sykkelveg(dersom o_GS3 er opparbeid). o_FT2 skal være opparbeid.