

Planbestemmelser

5081 - SOLDALEN - SNIK – del av gnr. 123/3, 4 mfl.

Arkivsak: 16/890

Arkivkode: PLANR 5081

Sakstittel: DETALJREGULERING FOR SOLDALEN - SNIK

Godkjent i Karmøy kommunestyre 19.3.2018

- revidert – delegert vedtak - 4.4.2019 – plan 5081-1

Forslag COWI 25.6.2019 – endringer markert med rødt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg

- a) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1- BF2
- b) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF3- BF5
- c) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF6- BF7
- d) Boligbebyggelse – B1
- e) Boligbebyggelse – B2
- f) Boligbebyggelse
- g) Uteoppholdsareal
- h) Lekepass

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Kjøreveg
- b) Fortau
- c) Gang/sykkelveg
- d) Annen veggrunn – tekniske anlegg

III. Grønnstruktur

- a) Grønnstruktur

IV. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- a) Landbruksformål

V. Sikringssoner

- a) Sikringssone – frisikt
- b) Sikringssone H190_1 – VA-ledninger

VI. Bestemmelsesområder

VII. Fellesbestemmelser

VIII. Rekkefølgekrav

I. Bebyggelse og anlegg

a) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse; BF1 – BF2

- § 1. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger eller to-mannsboliger med tilhørende anlegg. Videre kan det oppføres eneboliger med sekundærleilighet.
- § 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas areal jf. H-2300 veileder grad av utnyttning.
- § 3. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde på inntil 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims med høyde inntil 7 meter og høyeste gesims med høyde 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

- § 4. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1,0 m dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m. Alle tiltak utenfor byggegrense skal ha god estetisk tilpasning til bebyggelsen forøvrig. Tiltak tillates ikke i siktsoner.
- § 5. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet.
- § 6. Garasjer / carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyder inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje / carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 7. Ved byggsøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

b) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse; BF3 – BF5

- § 8. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus eller horisontal-/vertikaldelte to-mannsboliger med tilhørende anlegg.
- § 9. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas areal jf. H-2300 veileder grad av utnyttning. Ved samlet planlegging av delområde BF4, og/eller BF5 tillates bebygd areal (BYA) inntil 65 % av tomtas areal.
- § 10. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims med høyde inntil 7 meter og høyeste gesims med høyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med parkering i underetasje og 2 ovenforliggende beboelsesplan innenfor område BF3 tillates laveste gesims ved pulttak å være inntil 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 11. Bygninger tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. Ved søknad om tiltak skal det foreligge brannfaglig dokumentasjon.

§ 12. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1,0 m dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m. Tiltak tillates ikke i siktsoner.

Alle tiltak utenfor byggegrense skal ha god estetisk tilpasning til bebyggelsen forøvrig.

§ 13. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet.

§ 14. Garasjer / carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyder inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje / carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

§ 15. Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

§ 16. For BF5 kan det etableres inntil to kryss/adkomster til SKV2. Kryss/adkomster skal etableres i henhold til kommunal norm, med tilhørende siktsoner.

c) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse; BF6 – BF7

§ 17. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

§ 18. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas areal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.

§ 19. Det tillates maksimal gesimshøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

- § 20. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1,0 m dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m. Tiltak tillates ikke i siktsoner.
- § 21. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet.
- § 22. Garasjer / carport tillates oppført med gesimshøyde på inntil 4 m og mønehøyder på inntil 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje / carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 23. Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

d) Boligbebyggelse – B1

- § 24. I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg slik som **eneboliger**, eneboliger i rekke, kjedede eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte 2-, 4- eller 6-mannsboliger.
- § 25. Ved søknad om byggetillatelse skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
 - evt. felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som nærlekeplass, renovasjonspunkt og sykkelparkering
- § 26. Tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas areal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.
- § 27. **For bebyggelse med saltak** tillates maksimal gesimshøyde på 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims med høyde inntil 7 meter og høyeste gesims med høyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved parkeringskjeller under ny bebyggelse på område B2, beregnes gjennomsnittlig terreng i forhold til de sider av bygningene der fri fasade for parkeringskjeller er mindre enn 0,5 meter.

§ 28. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1m dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m.

§ 29. For boliger tilknyttet felles parkeringsplass skal det anlegges minimum 1,25 parkeringsplasser for bil og 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

For bebyggelse med parkering på egen grunn skal det opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet og settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet.

§ 30. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides sentral felles nærlekeplass som dekker utbyggingen innenfor delområdet sitt behov. Størrelsen på nærlekeplassen skal være i samsvar med kommunal lekeplassnorm.

§ 31. For området kan det etableres inntil to kryss til SKV2. Kryss skal etableres i henhold til kommunal vegnorm, med tilhørende siktsoner.

~~Innenfor delområdet B2 skal det opparbeides felles nærlekeplass knyttet til utbyggingen på 240 m2.~~

e) Boligbebyggelse – B2

§ 32. I området kan det bygges maksimalt 8 frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

§ 33. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas areal jf. H-2300 veileder grad av utnytting. Felles kjøreveg innenfor formålet inngår ikke i beregningegrunnlaget.

~~For område B2 tillates det etablert underjordisk parkeringskjeller under boligbebyggelsen. Utkjørsel fra parkeringskjeller skal ivareta siktsoner som for kryss i henhold til kommunal norm.~~

§ 34. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims med høyde inntil 7 meter og høyeste gesims med høyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 35. Bygninger tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. Ved søknad om tiltak skal det foreligge brannfaglig dokumentasjon.

- § 36. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1,0 m dypde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m. Tiltak tillates ikke i siktsoner.
Alle tiltak utenfor byggegrense skal ha god estetisk tilpasning til bebyggelsen forøvrig.
- § 37. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet.
- § 38. Garasjer / carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyder inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje / carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 39. Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 40. Til området kan det etableres en felles avkjørsel fra kjøreveg SKV3. Avkjørsel skal etableres i henhold til kommunal norm, med tilhørende siktsoner.

Gjennomsnittlig hagedybde skal være minimum 6 meter per enebolig og ha gode solforhold.

f) Boligbebyggelse

- § 41. Områdene ligger øst for Snikvegen skal nyttes til boligbebyggelse. Som for eiendommene forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan 5059 – Snik for områder satt av til boligbebyggelse.

g) Uteoppholdsareal

- § 42. Området skal inngå som en del av felles uteoppholdsareal for bebyggelsen i delområde B1. Innfor området skal det opparbeides gruset gangsti som sikrer gangforbindelse i retning øst / vest. Gangstien skal være åpen for allmennheten.

h) Lekeplass

- § 43. Lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Utformingsplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.
- § 44. Lekearealer skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.00.
- § 45. Lekeplass skal sikres med gjerde mot vegbane, fjellskrent og andre potensielle farer, før de tas i bruk.

- § 46. Innenfor område o_LEK1 skal det opparbeides offentlig kvartalslekeplass dimensjonert for ny bebyggelse innenfor område BF1-BF5, B1 og B2.
- § 47. Lek innenfor bestemmelsesområde #3 skal ferdigstilles samtidig med utbygging innenfor BF3 – BF4.
Lek innenfor bestemmelsesområde #4 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til bolig nr. 26 innenfor planområdet.
Lek innenfor bestemmelsesområde #5 skal ferdigstilles samtidig med utbygging innenfor BF5 og/eller B2.

Utstyr og opparbeiding av lekeplass skal være i henhold til kommunal norm.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg

- § 48. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale vegger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.
- § 49. Byggeområde BF1, vestre del av BF2 og område BF3 skal ha tilkomst fra veg o_SKV4.

Østre del av område BF2 kan enten ha tilkomst fra veg o_SKV2 eller fra o_SKV4.

Område BF6 skal ha tilkomst fra felles kjøreveg f_SKV

Område B1 kan ha inntil 2 tilkomster fra veg o_SKV2 som vist i plankartet.

Område B2 kan ha en tilkomst fra veg o_SKV3 som angitt i § 40.

Øvrige områder får sine tilkomster fra tilgrensende kjøreveger / annet trafikkareal.

Område BF5 kan ha inntil 2 avkjørsler fra veg o_SKV2.

Det tillates avkjørsler fra veg o_SKV2 til de enkelte boligene innenfor delområde BF4 og BF2. For disse boligene skal det etableres snuplass på egen grunn.

Det tillates avkjørsler fra veg o_SKV4 til de enkelte boligene innenfor delområdene BF1, BF2 og BF3. For disse boligene skal det etableres snuplass på egen grunn.

Kjøreveg SKV8 er privat og skal gi tilkomst til landbrukseiendom gnr/bnr 123/4.

Skille mellom offentlig kjøreveg o_SKV2 og SKV8 skal markeres med belegningstein/kantstein i vegbanen. Tilgrensende boligeiendommer skal ikke ha tilkomst fra veg SKV8.

b) Fortau

- § 50. Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.

c) Gang/sykkelveg

- § 51. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig. GS1 skal opparbeides samtidig med o_SKV4 eller før det gis brukstillatelse for nye boliger på BF4, avhengig av hvilken utbygging som kommer først.

d) Annen veggrunn – tekniske anlegg

- § 52. Området skal nyttes til grøfteareal for kjørevege. Det kan ikke etableres mur, gjerder og lignende innenfor formålet, men det tillates kryssende enkeltavkjørsler til tilgrensende boliger innenfor delområde BF1 - BF4. Enkeltavkjørsler skal tilrettelegge for håndtering av grøftevann. For område B1, B2 og BF5 skal avkjørsler/kryss samles, jfr § 49.

III. Grønnstruktur

a) Grønnstruktur

- § 53. Området skal benyttes til grønnstruktur. Innenfor området langs Snikvegen tillates etablert fordrøyningsareal eller åpne grøfter for overvannshåndtering.

IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

a) Landbruksformål

- § 54. Området skal nyttes til landbruksområde. Innenfor område LL1 tillates etablert atkomstveg til eksisterende landbruksareal / -bebyggelse vest for planområdet.

V. Sikringssoner

a) Sikringssone – frisikt

- § 55. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

b) Sikringssone; H190_1 – VA-anlegg

- § 56. Innenfor sikringssonen ligger eksisterende kommunal VA-ledning. Tiltak innfor sikringssonen skal forelegges VAR-avdelingen i Karmøy kommune for godkjenning.

VI. Bestemmelsesområder

- § 57. Innenfor bestemmelsesområde #1-Lekeplass skal det opparbeides lekeplass dimensjonert for boligbebyggelsen innenfor delområde B1 i hht kommunens lekeplassnorm. Størrelse, utforming og plassering skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boliger innenfor B1.
- § 58. Innenfor bestemmelsesområde #2 Trafo kan det etableres trafostasjon eller andre tekniske installasjoner for strømforsyning/trafo/nodestasjon for betjening av utbyggingsområdet.
- § 59. Innenfor bestemmelsesområde #3 - #5 Lek skal det etableres lekeplass i henhold til utbyggingsetapper angitt i bestemmelser til lekeplass.

VII. Fellesbestemmelser

- § 60. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger.
- § 61. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Det tillates etappevis utbygging og følgelig etappevis kommunal overtagelse av kommunal tekniske anlegg. Ferdig opparbeida og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.
- § 62. Innenfor planområdet tillates etablering av felles renovasjonspunkt.
- § 63. 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.
- § 64. Før tiltak innenfor området tillates skal det lages en plan for håndtering av dyrka mark. Planen skal dokumentere at matjorden så lang det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer og nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Denne planen skal godkjennes av landbrukskontoret.

VIII. Rekkefølgekrav

- § 65. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse/ferdigattest for de boliger lekeplassen betjener.
- § 66. Kjøreveg og fortau med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet til og langs den veg / avkjørsel som omsøkte boliger innenfor delfeltet har sin atkomst før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for nye boliger.