

# Planbestemmelser

2081 - STONGVEGEN 180 – gnr. 15/950 mfl.

Arkivsak: 14/4271  
Arkivkode: PLANR 2081  
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR STONGVEGEN 180, ÅKREHAMN

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 20.3.2017*

Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

- I. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
  - a. Boligbebyggelse
  - b. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse(BB1)
  - c. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse(BK 1)
  - d. Renovasjonsanlegg
  - e. Naust
  - f. Uteopphold
  - g. Lekeplass
- II. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
  - a. Kjøreveg
  - b. Fortau
  - c. Gangveg
  - d. Annen veggrunn – grøntareal
  - e. Kai
  - f. Havn
  - g. Parkering
- III. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
  - a. Ferdsel
  - b. Havneområde i sjø
  - c. Småbåthavn
- IV. HENSYNSSONER**
  - a. Sikringssone – frisikt
- V. FELLESBESTEMMELSER**
- VI. REKKEFØLGEKRAV**

**I. BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

### **a. Boligbebyggelse**

§1 Området skal nyttes til boligbebyggelse.

### **b. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse(BB 1)**

§2 I området tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

§3 Grense for bebyggelsens høyder er definert på plankart.

Høydene er satt til:

Maks k+15,5

Maks k+13,0

Utover satte byggehøyder kan inntil 5 % av bebygd areal godkjennes med større høyde for etablering av tekniske installasjoner.

§4 Der hvor det ikke er vist byggegrense i plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.

§5 Oppholdsrom må ligge på minimum kote +2,5.

§6 Det kreves 1,5 stk. sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Sykkelparkeringen skal være overbygd.

Sykkelparkering kan etableres innenfor formålet og innenfor formål for uteopphold.

§7 Det kreves 1,25 stk. biloppstillingsplasser pr. boenhet.

HC parkeringsplasser skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

Parkering skal etableres innenfor områdene f\_P1 og f\_P2.

§8 Før utbygging kan igangsettes, skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Situasjonsplan skal utarbeides i henhold til «Situasjonsplan – hva kreves?» utgitt av NKF.

### **c. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse(BK 1)**

- §9 I området tillates oppført rekkehus med tilhørende anlegg.
- §10 Det tillates en maks byggehøyde på k+9,5.
- §11 Byggegrense mot sør er vist i plankart. Byggegrenser mot øst og vest går i formåls grensen. Bebyggelse mot nord skal ikke komme i konflikt med frisikt på 3x25 fra hver enkelt utkjørsel.
- §12 Oppholdsrom må ligge på minimum kote +2,5.
- §13 Det kreves 1,5 stk. sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Sykkelparkeringen skal være overbygd.
- §14 Det kreves 1,5 stk. biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- §15 Garasjer tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §16 Før utbygging kan igangsettes, skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Situasjonsplan skal utarbeides i henhold til «Situasjonsplan – hva kreves?» utgitt av NKF.

#### **d. Renovasjon**

- §17 Området skal opparbeides i henhold til Karmøy Kommunes renovasjonsnorm.

#### **e. Naust**

- §18 I området tillates oppført naust. Naust skal ha funksjon for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr, ikke rom for overnatting eller varig opphold.
- §19 Plassering av naust skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.
- §20 Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggens funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt.

- §21 Størrelsen på naust skal ikke overstige 30m<sup>2</sup>, og høyden skal ikke overstige 5 meter. Naust skal ha saltak med en takvinkel på min. 15 grader. Naust skal ikke ha arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasade elementer.
- §22 Det kan oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelse skal være tilpasset bryggens primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal.
- §23 I byggesøknad skal det dokumenteres tinglyst rett på minimum 0,5 parkeringsplass per naust innen gangavstand. Med gangavstand menes inntil 1 km (ikke luftlinje). Antall parkeringsplasser skal alltid rundes opp til nærmeste heltall.

#### **f. Uteopphold**

- §24 Områdene skal nyttes som felles uteoppholdsareal og opparbeides iht. kommunal norm.
- Uteoppholdsareal skal tilrettelegges som sosial møteplass med ulike sitteplasser og egne seg for opphold for ulike aldersgrupper. Området skal ha beplantning og gis en parkmessig opparbeidelse.
- Felles uteoppholdsarealer og lekeplass skal knyttes sammen via internt gangvegnett.
- Detaljplan for uteoppholdsarealer skal godkjennes av kommunen.
- §25 f\_UT1 og f\_UT2 er felles for og skal vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor område BB1. f\_UT3 er felles for og skal vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor BK 1.
- §26 Innenfor området tillates etablert områder med egnet overflatedekke av en slik art at det gir mulighet for oppstillingsplasser for brannbil.
- Det kan etableres sykkelparkeringsplasser innenfor formålet.

#### **g. Lekeplass**

- §27 Området skal nyttes til felles lekeareal og opparbeides iht. kommunal norm.
- Lekeplassen skal egne seg for både lek og opphold for ulike aldersgrupper. Den skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne og etableres med ulike sittegrupper. Området skal stimulere til motorisk utvikling og legge til rette for spennende og variert lek for ulike årstider.
- Lekeplassen og felles uteoppholdsarealer skal knyttes sammen via internt gangvegnett.

Detaljplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.

- §28 f\_L1 skal betjene og vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor områdene BB1 og BK1.

## II. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### a. Kjøreveg

- §29 Kjøreveg skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

- §30 Fellesveger skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som vegen betjener, fram til offentlig veg.

### b. Fortau

- §31 Området skal nyttes til fortau.

Fortau langs vestsiden av o\_KV1 skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

### c. Gangveg

- §32 Gangveg skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

- §33 Det kan ikke etableres gjerder, grind eller andre sperringer som hindrer passering på gangveg.

- §34 GV1 skal vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor område BB1.

GV2 skal vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor områdene BB1 og BK1.

### d. Annen veggrunn – grøntareal

- §35 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, frisiktsoner mot vegkryss mv.

Arealene skal matjorddekkes og isås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige vegmyndigheter.

#### **e. Parkering**

§36 Det tillates bygd carporter/tak over parkeringsplassene. Carporter/tak skal etableres som fellesanlegg.

Byggegrensen går i formåls grensen så langt tiltaket ikke kommer i konflikt med frisikt iht. kommunal norm.

§37 f\_P1, f\_P2 og f\_P3 er felles for og skal vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor område BB1.

#### **f. Kai**

§38 Området skal ha en parkmessig opparbeidelse med sitteplasser.

§39 Kai skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan og teknisk plan.

§40 Området skal vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor område BB1.

§41 Det kan ikke etableres gjerder, grind eller andre sperringer som hindrer passering på kai.

#### **g. Havn**

§42 Området skal være allment tilgjengelig for bruk av båttopptrekk.

### **III. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **a. Ferdsel**

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

#### **b. Havneområde i sjø**

§44 Området skal være allment tilgjengelig og kan nyttes til bruk av båttopptrekk.

§45 Innenfor formålet kan det mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde.

#### **c. Småbåthavn**

§46 Småbåthavn i sjø skal benyttes til fortøyning av småbåter og disponeres og vedlikeholdes av de respektive rettighetshavere til strandsonen.

Det tillates utlegging av flytebrygge med utriggere.

§47 I byggesøknaden skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Båtplassene må ikke hindre ferdsel i sjø.

§48 Innenfor formålet kan det mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde for småbåter.

### **IV. HENSYNSSONE**

#### **a. Sikringssone – frisikt**

§49 Frisiktsoner skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### **V. FELLESBESTEMMELSER**

§50 Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele området. Prinsippene skal følges i alle deler av planene, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak.

§51 Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

§52 Vedrørende lyssetting på hele planområdet må det tas hensyn til navigasjonsinnretningene som sikrer og trygger innseilingen til Åkrehamn.

Bebyggelse og lyskilder skal innrettes på en slik måte at navigasjonsbelysningen ikke blir skjernet eller "forsvinner" blant annen belysning.

Tiltak skal avklares med Kystverket vest.

- §53 Det tillates plassert pumpestasjon innenfor planområdet, unntatt innenfor område avsatt til lekeplass. Plassering skal fremgå av teknisk plan.
- §54 Det tillates plassert trafostasjon innenfor planområdet, men ikke inne på lekeplass eller nærmere enn minst 15 meter fra lekeplass. Plassering av trafostasjon skal være avklart med Haugaland Kraft og fremgå av teknisk plan.
- §55 Utbygging av anlegg som kjøreveg, gangveg, fortau, kai, havn og vann- og avløpsnett skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Frisikt fra felles og private avkjørsler skal vises i teknisk plan iht. kommunalteknisk norm.
- §56 Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.
- §57 Av hensyn til registrerte forekomster av skjellsand og stortare skal tiltak i sjø til uttale hos kommunens ansvarlige innen naturforvaltning.
- §58 For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kultur landskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet. Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland.  
Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

## **VI. REKKEFØLGEKRAV**

- §59 Navigasjonsveiledningen øst for planområdet som er med på å sikre og trygge innseilingen til Åkrehamn må av utbygger, i samråd med Kystverket vest, bygges om før det kan bygges høyere enn kote +11,5 meter innenfor område BB1.
- §60 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av område BB1 skal kai, gangveger og fortau langs vestsiden av o\_KV1 være ferdig opparbeidet.  
Før det gis igangsettingstillatelse for område BK1 skal f\_GV2 og fortau langs vestsiden av o\_KV1 være ferdig opparbeidet.
- §61 Ved utbygging av område BB1 skal lekeplass f\_L1, samt uteoppholdsarealene f\_UT1 og f\_UT2 opparbeides før det gis brukstillatelse.



Ved utbygging av område BK1 skal f\_L1 og f\_UT3 opparbeides før det gis brukstillatelse.

§62 Renovasjonsstasjon skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor område BB1.