

# Planbestemmelser

## Plan 546 - STEMMEMYR

Arkivsak: esawin/esaweb 00/2032 acos 21/945  
Arkivkode: PLANR 546  
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR STEMMEMYR – gnr. 149/292 mfl.

*Godkjent Karmøy kommunestyre - 19.3.1996*

*- endret - 16.11.2018 – plan 546-10*

*- endret - 8.1.2019 – plan 546-11*

*- endret – 21.12.2020 – plan 546-13*

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres til følgende formål:

- I. Byggeområder:
  - Boliger, %BYA = 25% (PBL 1985 og PBL 2008)
  - Boliger, BYA= 0,40
  - Lekeplass (PBL 2008)
- II. Landbruksområder
- III. Trafikkområder (PBL 1985 og PBL 2008)
- IV. Friområder (PBL 1985 og PBL 2008)
- V. Spesialområder
- VI. Fellesbestemmelser

## I. BYGGEOMRÅDER:

### A. Område for eneboliger, %-BYA = 25% (U=0,25) (PBL 1985 og PBL 2008):

- § 1. Innen delområdet tillates oppført eneboliger. I underetasjen kan det ved egnete tomteforhold tillates innredet separat hybelleilighet.
- § 2. Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- § 3. Bortsett fra garasjer tillates ikke bebyggelse for annet enn boligformål.
- § 4. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal. Garasje på inntil 35 kvm regnes ikke med i utnyttelsesgrad.
- § 5. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke være over 6 m, målt fra tilliggende terrengs laveste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m fra tilstøtende terrengs laveste punkt.
- § 6. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding på se at boligene tilpasses eksisterende terreng. Innenfor delområde 5 og 6 tillates det oppført bygninger med annen takvinkel eller bygninger med flatt tak.
- § 7. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser. For sokkelleiligheter skal det anlegges 1 biloppstillingsplass. Ved byggemelding skal garasje vises, selv om den oppføres senere.
- § 8. Forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m. Ved utbygging innenfor delområde 5 og 6 tillates ikke takvann ført inn på overvannsnett.
- § 9. Innenfor boligområde 3 skal det anlegges støyskjerm med 1,5 og 2,0 m høyde i forbindelse med opparbeidelsen av området. Støyskjermingen kan skje som skjerm og ved hjelp av terreng (skjæring/mur) hvor forholdene ligger til rette.

### B. Område for konsentrert bebyggelse (A - C).

- § 10. Innen delområdene A, B og C tillates oppført boliger i form av rekkehus, kjedehus eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse.
- § 11. Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomtedelings- og bebyggelsesplan for hvert delområde godkjent av bygningsrådet.
- § 12. Innen delområde A tillates forøvrig oppført fellesbygg på maksimalt 150 kvm grunnareal, for generell bruk for beboerne og for utleie.
- § 13. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal.
- § 14. Boligbebyggelsens gesimshøyde skal ikke være over 6 m, målt fra tilliggende terrengs laveste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m fra tilstøtende terrengs laveste punkt. Fellesbygget skal være på maks. 1 etasje og kjeller, og med maks mønehøyde på 6 m målt fra tilstøtende terrengs laveste punkt.
- § 15. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding på se at boligene tilpasses eksisterende terreng.

- § 16. Det skal på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass. Den kan ligge i en garasje og skal da vises i forbindelse med byggemelding, selv om den oppføres senere. I tillegg skal det anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. bolig på fellesareal, og en biloppstillingsplass pr. 25 kvm i fellesbygget.
- § 17. Det skal opparbeides en nærlekeplass på fellesarealet.
- § 18. Fostøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m.
- § 19. Innenfor boligområde A skal det anlegges støyskjerm med 2,0 m høyde i forbindelse med opparbeidelsen av området. Støyskjermingen skal skje som skjerm eventuelt ved hjelp av terreng (voll) hvor forholdene ligger til rette.

#### C. Lekeplass (PBL 2008)

- § 20. Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Situasjonsplan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen.

### **II. LANDBRUKSOMRÅDER:**

- § 21. Innenfor landbruksområde tillates det tradisjonell landbruksdrift med tilhørende bygg og anlegg.

### **III. TRAFIKKOMRÅDER (PBL 1985 og PBL 2008):**

- § 22. I planen er det utlagt kjøreveger og gang- og sykkelveger. Gang- og sykkelveger skal ikke beferdes med motorkjøretøy.
- § 23. Fylkesvegen skal holdes avkjørselsfri bortsett fra viste avkjørsel og regulerte vegkryss.
- § 24. Gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen fra veg A mot vest skal opparbeides av utbygger sammen med første utbyggingsetappe. Tilsvarende gjelder for bygging av gang- og sykkelvegen mot øst.
- § 25. I forbindelse med bygging av gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen skal det opparbeides støyskjerm langs boligområde 2 og 3.
- § 26. Hovedsamlevegen, veg A, skal holdes avkjørselsfri uten andre tilknytninger enn regulerte kryss.
- § 27. Boligsamlevegen, veg B, skal være avkjørselsregulert, med tilknytning kun for de boligene hvor annen vegtilknytningsmulighet ikke finnes.
- § 28. Det kan anlegges fartsdempere på boligsamlevegen og de interne adkomstvegene.
- § 29. I område mellom frisiktlinje og vegformål skal det opparbeides og vedlikeholdes fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **IV. FRIOMRÅDER (PBL 1985 og PBL 2008):**

- § 30. Friområder skal nyttes til sport og lek.
- § 31. Lekeplasser, og i den grad det anses som nødvendig også friområder, skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg som går til og langs områdene.

#### **V. SPESIALOMRÅDER:**

##### A. Friluftsområde:

- § 32. Friluftsområder skal nyttes ekstensivt til friluftsliv. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller å oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

##### B. Kommunaltekniske anlegg:

- § 33. Områdene skal brukes til trafokiosker, pumpestasjoner eller liknende kommunaltekniske anlegg.

##### C. Leplantingsbelte:

- § 34. I områdene skal det opparbeides leplanting i takt med utbyggingen av tilgrensende boligområder. Planteplanen skal godkjennes av parkansvarlig i teknisk etat.

#### **VI. FELLESBESTEMMELSER:**

- § 35. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- § 36. Terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,0 m uten bygningsrådets samtykke. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v.
- § 37. Gjerder skal ikke være høyere enn 0,8 m over vegens planum. I skjæring og fylling kan det fastsettes annen høyde.
- § 38. Ingen tomt skal beplantes med busker eller trær som etter det faste planutvalgets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel eller for naboer.
- § 39. Etter at denne planen er egengodkjent er det ikke lov å inngå privatrettslige avtaler, private servitutter, som strider mot planen og dens bestemmelser.
- § 40. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet unntak fra disse bestemmelsene og planen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter og forskrifter.