

# Planbestemmelser

4052 - KALSTØ - del av gnr. 83/28 mfl.

Arkivsak: 13/4467  
Arkivkode: PLANR 4052  
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR KALSTØ – del av gnr. 83/28 mfl.

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 1.7.2019.*

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med plangrense.

Området reguleres for følgende formål:

## **I. Bebyggelse og anlegg**

- A. Boligbebyggelse
- B. Fritidsbebyggelse
- C. Lekeplass

## **II. Samferdsel og infrastruktur**

- A. Kjørevei
- B. Annen veigrunn – teknisk anlegg

## **III. Grønnstruktur**

- A. Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål: Turveg/VA - anlegg

## **IV. Landbruks, - natur- og friluftsjnteresser**

- A. Naturformål
- B. LNFR tiltak

## **V. Hensynssone**

## **VI. Fellesbestemmelser**

## **VII. Rekkefølgebestemmelser**

# I. Bebyggelse og anlegg

## A. Boligbebyggelse

§ 1. Mønehøyder skal ikke overstige 8m fra gjennomsnittlig planert terreng i henhold til tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader. For eksisterende bebyggelse skal takvinkel på tilbygg, påbygg, karnapper, utspring etc. samsvare med eksisterende taks takvinkel.

§ 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal jmf. H-2300 veileder grad av utnytting.

§ 3. **Felt BF1, BF3 og BF5**– Eksisterende **frittliggende småhus** med kjeller og inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5m.

**Felt BF2** – **Frittliggende småhus** med kjeller og inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5m.

**Felt BF4** – **Frittliggende småhus** med kjeller og inntil 2 etasjer eller med underetasje, 1etasje og loft. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m.

§ 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse.

§ 5. **Situasjonsplan** leveres i forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom. Målsatt situasjonsplan skal vise:

- bygningers plassering og utforming (bolighus, garasje/carport, bod, uthus, gjerder etc.)
- parkeringsareal
- avkjørsel, evt. snuplass
- utvendig oppholdsareal i henhold til kommunal norm
- terrengmessig behandling av tomten

§ 6. Garasjer med bod og lignende skal utformes og tilpasses boligen. Bygget skal ha et maksimalt samlet bebygd areal (BYA) på 50 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde 2,8m, mønehøyder 6,0 m målt fra ferdig gulv.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, inkludert garasje. Snuplass på egen eiendom i henhold til kommunens tekniske norm kapittel 3 – vegutforming.

## **B. Fritidsbebyggelse**

§ 7. I området tillates oppført fritidsbebyggelse. Gesimshøyder skal ikke overstige 4m.

§ 8. Ny fritidsbebyggelse skal ha godkjent vann-, avløps- og renovasjonsordning.

§ 9. Fritidsboliger skal utformes på en slik måte at de blir liggende naturlig i landskapet. Det skal legges særskilt vekt på terrengtilpasning. Materialvalg og fargevalg skal tilpasses naturmiljøet og kulturmiljøet på stedet. Levegger, rekkverk mv. skal brukes i minst mulig utstrekning og utformes på en estetisk god måte som tar hensyn til bygningens arkitektoniske utforming.

§ 10. Maksimal størrelse på fritidsboliger må ikke overstige % BYA = 30 %. Det samlede areal kan oppføres i inntil to enheter med inntil 8m avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20kvm.

## **C. Lekeplass**

§ 11. Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen med sikkerhets- og utstyrsnivå i henhold til kommunal norm og gjeldende krav. Hensynet til universell utforming skal vektlegges.

Situasjonsplan for lekeplassen skal godkjennes av kommunen. Lekeplass skal opparbeides før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BF2, BF4 og BF5.

§ 12. Lekeplassen er et fellesområde som skal disponeres av rettighetshaverne i området.

## **II. Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **A. Kjørevei – privat vei**

§ 13. Kjøreveier KV1 og KV2 skal være privat fellesveier. Veiene skal opparbeides som vist i planen.

§ 14. Veg KV1 skal være opparbeidet i henhold til plan før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BF2 og BF4. Veg KV2 skal være ferdig opparbeidet som vist i plan før ny boliger innenfor BF1 og BF3 gis brukstillatelse.

### **B. Annen veigrunn – teknisk anlegg**

§ 15. Fyllinger og skjæringer skal matjorddekket og iså med plen eller annen lav vegetasjon.

## **III. Grønnstruktur**

§ 16. Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon.

§ 17. Beplantning, skilt og opparbeiding av mindre rasteplasser kan tillates. Plan for dette skal godkjennes av kommunen.

§ 18. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk til friluftsliv. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

### **A. Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål: Turveg/VA – anlegg**

§ 19. I området er der slamavskillere. Det kan opparbeides turveg over/langs disse, forutsatt at anleggene ikke blir skadet eller ødelagt. Dersom anleggene fjernes skal området tilbakeføres til turveg.

## **IV. Landbruks, - natur- og friluftinteresser**

### **A. Naturformål.**

§ 20. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke. Beiting tillates dersom dette totalt sett er positivt for området.

### **B. LNFR tiltak**

§ 21. Tiltak innenfor området skal vurderes av landbruksforvalter i kommunen.

## **V. Hensynssoner**

§ 22. H140 sikringssone – frisikt. I frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde a 0,5m over tilstøtende veier.

§ 23. H190 sikringssone – andre sikringssoner. Innenfor sikringssone H190\_1 kan det ikke etableres nye boenheter. Dette gjelder også etablering av nye boenheter (leiligheter/hybler) i eksisterende bygningssmasse. Eventuelt nye fritidsboliger i området FBF1 medregnes som boenheter.

§ 24. H560 angitt hensynssone – bevaring naturmiljø. Innenfor hensynssone H560 tillates ikke oppføring av permanente byggverk, eller annet som kan føre til endret vannføring i bekken eller endre bekkeløpet. Tiltak for å sikre bekk mot ras eller flom skal avklares med kommunens naturforvalter.

§ 25. H 730 angitt hensynssone – område båndlagt etter lov om kutlruminner. Området er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor området ligger det automatisk fredet kulturminne i form av steinalderlokalitet. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området. Eventuelle tiltak skal på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. Lov om kulturminner §§3 og 8. Slike tiltak skal fremmes i form av en reguleringsendring.

## **VI. Fellesbestemmelser**

§ 26. Dersom det i forbindelse med gjennomføring av planen kommer frem funn eller konstruksjoner i form av fornminner, må arbeidet straks stanses og Rogaland fylkeskommune få melding for nærmere gransking på stedet, jf. § 8, 2 ledd i kulturminneloven. Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.

§ 27. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart.

§ 28. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold og utearealer.

§ 29. Utbygging av tekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

§ 30. Tiltak som planlegges i sjø og faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. De skal dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.

## **VI. Rekkefølgebestemmelser**

§ 31. Tekniskplan for utforming av kryss mot Kalstøveien i horisontal- og vertikalplanet skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeid med opparbeiding av kryss igangsettes.

§ 32. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, vann, sløkkevann, avløp og renovasjon, samt flomvannshåndtering skal løses. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.

§ 33. Matjordressurser som blir til overs ved gjennomføring av planen skal redegjøres for. Deponeringsplan skal godkjennes av landbruksforvalter i kommunen før igangsetting av gjennomføring av planen.

§ 34. Hensynssone H730\_1 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.