

Planbestemmelser

5105 KROSSNESHAGEN - 119/589 MFL.

Arkivsak: 18/3964
Arkivkode: PLANR 5105
Sakstittel: PLAN 5105 - DETALJREGULERING FOR KROSSNESHAGEN -
119/589 MFL.

03.12.19. Endringer etter offentlig ettersyn markert med rød skrift.

1. Planens hensikt

Hovedhensikt med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Kontor/tjenesteyting
Trafo (E)
Renovasjon (R)
Uteopphold (UTE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (KV)
Fortau (F)
Gatetun (GT)
Gangadkomst (G)
Annen veggrunn (AVG)
Parkering (P)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur (GR)

Sikrings-, støy- og faresoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikringsone – Frisikt

Faresone naturmangfold (H390)

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde nærlek (#)

Bestemmelsesområde overkjørbart felt (#)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 1 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal skje i henhold til godkjent **teknisk plan (M 1:200)**.

Brannvannkapasitet skal dokumenteres i teknisk plan.

§ 2 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent **utomhusplan (M 1:200)**. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- opparbeidelse av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek **og gatetun** som sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper.
- materialbruk på overflater/overganger
- allergivennlig beplantning
- nødvendig belysning av fellesareal og offentlig kvartalslek (belysning kan alternativt fremstilles i egen **belysningsplan**)
- biloppstilling (på f_P1 eller ved boligen)
- utforming av renovasjonspunkt

Illustrasjonsplan dat. 01.11.2019 er retningsgivende for utforming av gatetun med inntilliggende areal.

§ 3 Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

§ 4 Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmonerer.

Fasade vendt mot Snikvegen i område BK1 skal tilstrebes å ha variasjon i volumoppbygging, eller i material-/fargevalg for ikke å fremstå som en monoton bygningsrekke.

§ 5 Grenseverdier gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.

Det vises til støyrapport utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal dat. 30.10.2018. For område BK1 må maksimalnivå på soverom og eventuelt støykrav til fasade/vindu beregnes når plantegninger og fasader foreligger, før søknad om tiltak.

§ 6 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

§ 7 Planområdet ligger under marin grense. Dersom man under gjennomføring av planen støter på rasfarlige/leirholdige masser må arbeidet stoppes og sakkyndig kontaktes for utarbeidelse av **tiltaksplan**.

§ 8 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må Karmøy kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.

§ 9 Matjord skal ivaretas vha. **deponeringsplan**. Hele planområdet skal kontrolleres for PCN-smitte, parkslirekne, samt kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Ved søknad om deponering av matjord skal vedlegges rapport utført av fagkyndig. Ved funn av PCN-smitte, parkslirekne eller andre fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en **tiltaksplan**. Tiltaksplanen skal følge søknad om deponering, jf. også §§ 43 og 48.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 - BK5)

- § 10 I områdene skal det oppføres konsentrert småhus.
- I BK1 – BK3 skal det oppføres rekkehus, **17 boenheter**, med felles parkering på parkeringsplass f_P1 og gangadkomst til boligene via f_G1.
- I BK4 – BK5 skal det oppføres kjedehus, **10 boenheter**, med parkering i carport, og med kjøreadkomst/gangadkomst **via** gatetun f_GT1.
- § 11 Tillatt bebygd areal for hvert byggeområde skal ikke overstige den maks. utnyttelse (BYA%) som fremgår av plankartet.
- § 12 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsens maks. gesimshøyde skal ikke overstige 7,00 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Solpaneler tillates etablert høyere enn maks. gesimshøyde.
- § 13 Bygningenes hovedfasade skal ligge innenfor byggegrense.
- Terrasser på terreng tillates etablert over byggegrense.
- I område BK1 tillates etablert gjerde utenfor byggegrense mot Snikvegen.
- I område BK1 – BK3 tillates etablert sportsboder på maks. 5 kvm BRA og med maks. 3,0 m byggehøyde (gjelder både frittliggende sportsboder og sportsboder sammenbygget med bolig) innenfor/utenfor byggegrense mot gangveg G1.
- § 14 Hver boenhet skal ha tilgang til uteplass på min. 8 kvm, det skal tilstrebes hagedybde på min. 6 m. Uteplass skal være soleksponert min.5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn.
- § 15 For BK1 – BK3 skal det etableres biltak på f_P1 slik som avsatt på plankart, se også § 38.
- BK4 – BK5 skal dokumentere 2 p-plasser pr. boenhet, hvorav en plass kan være i carport. Carporter skal tilrettelegges for elbil-lading.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK6)

- § 16 For felt BK6 er bestemmelser i reguleringsplan 543-2: Vestre Mykje, endring fra sentrumsområde til bolig (vedtatt 06.01.2001) gjeldende.

Kontor-/tjenesteyting

- § 17 For kontor-/tjenesteyting er bestemmelser i reguleringsplan 543: Vestre Mykje (vedtatt 08.06.1993) gjeldende.

Trafo (felt o_E1)

- § 18 I område o_E1 skal det oppføres trafo med tilkomst for vedlikehold fra o_KV1.
- § 19 Område for trafo er offentlig.

Renovasjon (felt f_R1)

- § 20 I område f_R1 skal etableres nedgravd renovasjonspunkt med tilkomst for tømning fra o_KV1.

Utforming av renovasjonspunkt skal dokumenteres avklart med renovatør.

Om renovatør ikke har systemer for etablering av nedgravd renovasjon ved tidspunkt for søknad om tiltak tillates det etablert renovasjon på overflaten på samme sted. I slikt tilfelle tillates brukt det areal som er påkrevd for etablering av overflatehåndtering.

- § 21 Område for renovasjon er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK5.

Uteopphold (f_UTE1 – f_UTE3, balløkke)

- § 22 Innenfor felt f_UTE1 – f_UTE3 skal det etableres nærlek innenfor bestemmelsesområde #1 - #3, med utstyr minimum i henhold til kommunens norm. Resterende uteoppholdsarealer skal gis parkmessig opparbeidelse.

§ 23 Felt f_UTE1 – f_UTE3 er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK5.

§ 24 Balløkke beliggende **utenfor planens avgrensning** i offentlig friområde nord i Krossnesvegen, **på gnr. 119 bnr. 449**, skal oppgraderes med grasmatte (ikke tillatt med kunstgress) størrelse 20 x 30 m, mål med nett, sitteplasser og inngjerding for å kunne brukes til 5-fotball. Etablering skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (felt o_KV1, trafikksikringstiltak Snikvegen)

§ 25 Området o_KV1 skal nyttes til kjøreveg.

§ 26 Fartsdempende tiltak kan tillates etablert i kjøreveg o_KV1.

§ 27 Kjøreveg er offentlig.

§ 28 Det skal etableres trafikksikringstiltak utenfor planens avgrensning for å ivareta myke trafikanter kryssing av Snikvegen. Valg av løsning og plassering av kryssningspunkt skal skje ved teknisk planlegging. Etablering skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Fortau (felt o_F1)

§ 29 Området o_F1 skal nyttes til fortau.

§ 30 Fortau er offentlig.

Gatetun (felt f_GT1)

§ 31 Området f_GT1 skal nyttes til kjøre-/gangadkomst for BK4 – BK5. Gatetunet tillates brukt som snuareal for boliger i BK4 – BK5.

§ 32 Gatetunet er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK5.

§ 33 Gatetun f_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Utforming av gatetunet skal fremgå av teknisk plan og utomhusplan, jfr. §§ 1 og 2.

Krav ved utforming av f_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- All inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av brustein eller lignende.
- Kjørebane i gatetunet som henvender seg mot området f_UTE3 skal ikke være rettlinjert. Den skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer. Det skal være glidende overganger fra opparbeidelsen i gatetunet og mot opparbeidelsen av områdene f_UTE3, BK4 og BK5.

Illustrasjonsplan dat. 01.11.2019 er retningsgivende for utforming av gatetun med inntilliggende areal.

Gangadkomst (felt f_G1)

§ 34 Området f_G1 skal nyttes til gangadkomst for BK1 – BK3.

§ 35 Gangadkomst er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK5.

Annen veggrunn (felt o_AVG1 - o_AVG5, f_AVG6)

§ 36 Annen veggrunn er skulder langs kjørevei, fortau og gangadkomst.

§ 37 Annen veggrunn o_AVG1 – o_AVG5 er offentlig.
Annen veggrunn f_AVG6 er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK5.

Parkering (felt f_P1)

§ 38 Området f_P1 skal nyttes til parkering for BK1 – BK3. På f_P1 tillates det oppført biltak på forevist plass. Biltak kan ha maks. gesimshøyde 3,0 m. Det tillates ikke etablert vegger på bygningens kortsida eller skillevegger mellom p-plassene. Biltak skal tilrettelegges for elbil-lading. Biltak skal oppføres i sin helhet, trinnvis utbygging tillates ikke.

Parkeringsdekningen utgjør ca. 1,5 p-plasser/boenhet. Hver boenhet skal ha en eksklusiv p-plass under biltak. Resterende p-plasser skal fungere som gjesteparkering brukt i fellesskap.

§ 39 Parkeringen er felles for rettighetshaverne i felt BK1 – BK3.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur (felt f_GR1 – f_GR3)

§ 40 Område f_GR1 – f_GR3 skal gis parkmessig opparbeidelse.

§ 41 f_GR1 – f_GR2 er felles for rettighetshaverne i felt BK1 – BK3.
f_GR3 er felles for rettighetshaverne i felt BK1 – BK5.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikringsone - Frisikt

§ 42 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. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Faresone – naturmangfold (felt H390_1)

§ 43 Planten parkslirekne (*Reynoutria japonica*) beliggende i sonen skal fjernes forsvarlig fra planområdet. Hele planområdet skal kartlegges for utbredelse nært i tid før søknad om deponering. Fagkyndig skal utarbeide en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal følge søknad om deponering, jf. også §§ 9 og 48.

Krav vedrørende infrastruktur – VA (felt H410_1 – H410_2)

§ 44 Eksisterende va-trase beliggende i sone H410_1 skal legges om ved byggemodning av planområdet. Omlegging skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

- § 45 Det tillates ikke etablert faste konstruksjoner (støypte konstruksjoner, natursteinsmurer og lign.) i sone H410_2. Bolig/carport kan bygges til dels inn i sonen mot at det gjøres sikringstiltak på bygningenes fundamenter. Tiltak skal fremgå av teknisk plan og skal godkjennes av Karmøy kommune.

5. Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde nærlek – Funksjons- og kvalitetskrav (#1 - #3)

- § 46 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres nærlek. Opparbeidelse skal skje i henhold til **godkjent teknisk plan og utomhusplan.**

Bestemmelsesområde overkjørbart felt – Funksjons- og kvalitetskrav (#4 - #6)

- § 47 **Bestemmelsesområdet skal etableres overkjørbart for brannbil. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan og utomhusplan.**

6. Rekkefølgebestemmelser

- § 48 Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av planen.

- § 49 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

Herunder skal etablering av trafiksikringstiltak for myke trafikanters kryssing av Snikvegen være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk, jf. § 28.

Herunder skal balløkke i offentlig friområde skal være ferdig opparbeidet og godkjent før siste delfelt i planområdet tas i bruk (denne rekkefølgebestemmelse er kun gjeldende for delfelt BK1 – BK5), jf. § 24.

- § 50 Fellesareal f_UTE1 – f_UTE3 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før boliger innenfor felt BK1 – BK5 tas i bruk, jf. dog § 52.
- § 51 Renovasjonspunkt skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.
- § 52 Ved trinnvis utbygging skal alltid va-anlegg for hele planområdet, trafikksikringstiltak for myke trafikanters kryssing av Snikvegen (jf. planbestemmelse § 49 andre avsnitt), kjørevei o_KV1, fortau o_F1, felles uteopphold f_UTE1 inkl. nærlek i sone #1, felles renovasjon f_R1 og felles kjøre-/gangadkomster tilhørende utbyggingstrinnet være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i byggetrinnet tas i bruk.
- f_UTE2 inkl. nærlek i sone #2 skal alltid være ferdigstilt og godkjent før nye boliger i byggetrinnet BK1 – BK3 tas i bruk.
- f_UTE3 inkl. nærlek i sone #3 skal alltid være ferdigstilt og godkjent før nye boliger i byggetrinnet BK4 – BK5 tas i bruk.
- § 53 Ferdig opparbeid offentlig veiareal skal overføres Karmøy kommune **vederlagsfritt**. Område for trafo skal overføres til netteier (per d.d. Haugaland Kraft Nett AS). Rettshaverne i BK1 – BK5 har vedlikeholdsplikt for fellesarealer i planområdet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyrapport dat. 30.10.2018 utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal.

Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

*Illustrasjonsplan retningsgivende dat. 01.11.2019 utarbeidet av Arkitektkontoret Brekke
Helgeland Brekke AS*