

# Planbestemmelser

## 2083 ESEBJØRTOPPEN - 15/565 M.FL.

**Arkivsak:** 15/933  
**Arkivkode:** PLANR 2083  
**Sakstittel:** PLAN 2083 - DETALJREGULERING FOR ESEBJØRTOPPEN,  
ÅKRA - 15/565 MFL.

Fra forslagsstiller 12.08.2019  
Revidert av kommunen 21.10.2019  
Revidert av kommunen 20.11.2019 (til HTM 03.12.2019)

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å regulere for en leilighetsblokk like i utkanten av Åkra sentrum med min. 15 og maks. 17 boenheter med tilhørende anlegg.

### Området reguleres til følgende formål:

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse  
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse  
Kulturinstitusjon  
Renovasjonsanlegg  
Uteoppholdsareal

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

Kjøreveg  
Fortau  
Annen veggrunn - grøntareal

#### Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringsone - Frisiktsone  
Bestemmelsesområde # - Utforming (største byggehøyde)

## Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1\_1 og #1\_2)

### Bestemmelser til bestemmelsesområde – utforming

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for hhv universell tilgjengelighet og universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldene forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.
- § 2 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- Tilpasning til tilgrensende opparbeid gjerde og mur på gnr 15/136, vei og fortau, samt regulert vei og fortau skal fremgå av teknisk plan. Krysningpunkt for fotgjengere i Rådhusvegen skal opparbeides i form av opphøyet gangfelt, og skal kobles til fortau i krysset. Løsning for offentlig parkering på nordsiden av kulturhuset skal fremgå av teknisk plan, parkeringen skal løses innenfor gnr 15/1076, 15/805 og 15/45 og inneholde 34 oppmerkede plasser. Teknisk plan skal inneholde plan for brannvann og brannvannskapasiteten skal dokumenteres.
- § 3 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.
- § 4 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).
- § 5 Hele planområdet skal kontrolleres for uønskede arter, ihht forskrift om fremmede arter §9 og §24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen.
- § 6 Rettighetshavere i BB1 har vedlikeholdsplikt for fellesarealer innenfor planområdet.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- § 7 Området skal nyttes til boligformål. Bestemmelser i tilgrensende plan gjøres gjeldende.

### 3.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

- § 8 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med min. 15 og maks. 17 boenheter med tilhørende anlegg.
- § 9 Før søknad om byggetillatelse skal det foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
  - felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
  - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
  - avkjørsel iht. kommunal norm
  - ev. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
  - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- § 10 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100% av planformålets nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting. Byggegrensen går i formåls grensen.
- § 11 Byggets høyeste punkt skal ikke overstige kote +21,2 m. Tekniske føringer, heistårn eller servicetilkomst tillates inntil cote +24,0 m for inntil 5 % av bebygd areal.
- § 12 Det skal anlegges 1,25 parkeringsplasser per boenhet. 10% skal være HC-parkeringsplasser. Disse skal opparbeides ihht kommunal norm. Parkeringsplasser skal etableres i kjeller under bakken.
- § 13 I felles parkeringsanlegg eller under tak skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.
- § 14 Bebyggelsen skal ha godkjent vann- avløps- og renovasjonsordning.
- § 15 Inngjerding av bygninger tillates ikke.
- § 16 Det skal etableres privat uteoppholdsareal med kvalitet etter kommunal norm på minimum 8 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- § 17 Ved eventuell søknad om innglassing av terrasser skal det foreligge en helhetlig løsning for hele bygget.

### 3.1.3 Kulturinstitusjon

- § 18 Området skal nyttes til kulturformål. Bestemmelser i tilgrensende plan gjøres gjeldende.

### **3.1.4 Uteopphold**

- § 19 Det skal leveres godkjent utomhusplan i 1:200 for lekeareal og uteoppholdsareal ved byggemelding som viser utforming av området mht valg av planter, trær, belysning og lekeapparater. Pollenrike trær og busker skal unngås. Materialvalg på gangarealer skal beskrives og vises. Fells uteopphold må tilrettelegges som sosial møteplass for ulike alders- og funksjonsgrupper med ulike sitteplasser. Felles uteområde bør få en parkmessig behandling, bli gitt en formmessig god utførelse og opparbeides i solide materialer. Det skal innenfor formålet etableres nærlekeplass med størrelse og utstyr iht kommunal norm.
- § 20 Byggegrensen går i formålgrensen, så langt den ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.
- § 21 Vannfordrøyningsanlegg tillates etablert i grunnen.

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

### **4.1.1 Kjøreveg**

- § 22 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Bredder på kjøreveg skal opparbeides som vist i plan, øvrige krav iht. norm.
- § 23 f\_KV2 skal være felles adkomst for boligblokk. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de som har adkomst her.

### **4.1.2 Fortau**

- § 24 Området skal nyttes til fortau. Bredder på fortau skal opparbeides som vist i plan, øvrige krav iht. norm.

### **4.1.3 Annen veggrunn - grøntareal**

- § 25 Rabatt mellom parkeringsplass og fortau. Arealene skal oppbygges med natursteinsmur i 0,5 meters høyde.

### **4.1.4 Renovasjonsanlegg**

- § 26 Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil.

Byggegrensen går i formålsgrensen, så langt den ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.

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

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 5.1.1 Sikringsone - Frisiktzone

§ 27 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.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1\_1, #1\_2 og #1\_3)

#### 6.1.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde - utforming

§ 28 Innenfor område #1\_1 og #1\_3 skal bebyggelsen ikke overstige kote +18,2.

Innenfor område #1\_2 kan det etableres overbygd sykkelparkering, bebyggelsen skal ikke overstige kote +15.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

§ 29 Felles uteoppholdsareal med lekeplass skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

§ 30 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan iht. § 2.

§ 31 Før det blir gitt igangsettingstillatelse til utbygging innenfor planen skal det foreligge tillatelse til merbelastning av utslippspunkt.

§ 32 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan iht. § 2 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

Parkeringsplass til kulturhuset, kjøreveg (o\_KV1 og o\_VEG 1) og fortau langs østsiden av Esebjørvegen fra og med kryss med Rådhusvegen, tilrettelagt kryssing over Rådhusvegen, samt fortau o\_FT3 med krysningspunkt for myke trafikanter øst

for f\_KV2 (fra o\_FT3 til o\_FT2) skal være ferdig opparbeidet, før bebyggelsen tas i bruk.

§ 33 Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige areal skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse for nybygg.