

Planbestemmelser

2113 NYLANDSTOPPEN, SEVLAND - 12/175

Arkivsak: 17/5377
Arkivkode: PLANR 2113
Sakstittel: PLAN 2113 - DETALJREGULERING FOR NYLANDSTOPPEN,
SEVLAND - 12/175 MFL.

Dato 24.09.19

Revidert 28.01.20 – Karmøy kommune

Eierform PLB 2008

*o*_offentlig

*f*_felles

Arealet innenfor plangrensen har følgende formål i samsvar med plan- og bygningsloven.

Reguleringsformål

I Hensikt med planen

II Fellesbestemmelser

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

- a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (*B1-3*)
- b. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (*Felt BF/BK1*)
- c. Lekeplass (*Felt f_LEK1*)
- d. Uteoppholdsareal (*Felt f_UTE1*)

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

- a. Kjøreveg (*Felt o_V1-2*)
- b. Gang- og sykkelveg (*Felt o_GS1*)
- c. Fortau (*Felt o_F1*)
- d. Annen veggrunn-teknisk anlegg

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

- a. Sikringsone – frisisiktsone
- b. Faresone – høyspenningsanlegg (*Felt H370*)

VI Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

- a. Bestemmelseområde – utforming - støttemur (*felt #1*)
- b. Bestemmelseområde – utforming - overvannshåndtering og flomvei (*felt #2*)
- c. Bestemmelseområde – utforming - sokkeletasje(*felt #3*)

VII Rekkefølgebestemmelser

I Hensikt med planen

- § 1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av småhusbebyggelse, det tilates både frittliggende og konsentrert (BF/BK1) med tilhørende anlegg innenfor det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

II Fellesbestemmelser

- § 2 Ved utbygging skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Takform skal være ens for en gruppe bebyggelse.
- § 3 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipper for hhv. universell tilgjengelighet og universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldene forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.
- § 4 Terrengnivået må ikke forandres mer enn plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger mv. Forstøtningsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant der den ikke er til hinder for sikt i kryss.
- § 5 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt felles lekeplass, skal skje i henhold til godkjent teknisk plan i tråd kommunale normer.
- Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan kjøreveg, fortau, renovasjon, vann/avløp, felles lekeplass, samt overvann/flomvannshåndtering skal løses.
- Flomveg og evt. pumpeanlegg skal være felles.

Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet skal løsning fremgå av teknisk plan.

Tilpasning til tilgrensende veger utenfor planområdet skal også fremgå av teknisk plan.

- § 6 Det skal avsettes områder for felles renovasjon langs o_V2 i tilknytning til planområdets interne veger. Disse områdene kan ligge utenfor byggegrensen, så langt de ikke kommer i konflikt med frisikter.
- § 7 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima-og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.
- § 8 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)
- § 9 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

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

a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (*Felt B1-3*)

§ 10 I områdene B1-2 skal planbestemmelsene for plan nr. 293, Tostemmen Nord, kapittel II gjøres gjeldende (tilgrensende plan i øst).

§ 11 I område B3 skal planbestemmelsene for plan nr. 278, Tostemmen, gjøres gjeldende. Lik arealformålet som i planen er regulert for Boliger (tilgrensende plan i sør).

b. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (*Felt BF/BK1*)

§ 12 I arealformålet BF/BK1 skal bebyggelsen bestå av kombinerte formål, frittliggende tett småhusbebyggelse og/eller rekke-/kjedehusbebyggelse.

§ 13 Arealformålet BF/BK1 kan deles opp i mindre delområder hvor hvert delområde skal ha atkomst fra Nylandsvegen. Det opparbeides felles veger i hvert delområde med snumulighet for hver boenhet.

§ 14 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas netto areal jfr. H-2300 veileder grad av utnytting. Det skal etableres minimum 15 boenheter innenfor formålet.

Bebyggelse tillates oppført i interne nabogrenser, dette gjelder også i grensen mot f_UTE1.

§ 15 Bygningers totale byggehøyde skal ikke overstige 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng, maks. 8 m ved flatt tak.

§ 16 Boliger skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

§ 17 Det skal anlegges 2 parkeringsplasser pr. boenhet, herav kan 1 parkeringsplass være garasje eller carport. Dersom det blir bygd felles garasjeanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser til hver boenhet.

2 stk. sykkelparkeringer skal opparbeides pr. boenhet.

§ 18 Garasjer/carporter tillates oppført i tilknytning til boligene med maks byggehøyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material-og fargevalg.

§ 19 Ved søknad om byggetillatelse skal det for hvert delfelt utarbeides en utomhusplan (M1:200) som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Bygningers plassering og utforming inkl. garasje/carport
- Materialbruk på overflater/overganger
- Nødvendig belysning av fellesareal
- Min. 36 m² privat hage per boenhet. Privat hage skal være min 6 m dyp.
- Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- Parkering og snumuligheter inkl. sykkelparkering
- Frisiktzone i avkjørsler i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- Felles renovasjonspunkt. Disse skal driftes og vedlikeholdes av beboerne i samarbeid

c. Lekeplass (Felt f_LEK1)

§ 20 Lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm.

Det skal være atkomst med bil til felles lekeplass fra sør for vedlikehold mv. Gangsti skal opparbeides til lekeområde fra sør (Tostemmen) og til alle delområder innen planen via felles uteområde.

§ 21 f_LEK1 er felles for rettighetshavere innenfor område BF/BK1, samt for eiendommene på sørsiden av planområdet (mellom planområdet og Tostemvegen, øst for ånå).

d. Uteoppholdsareal (Felt f_UTE1)

§ 22 Arealformålet f_UTE1 skal opparbeides som vist i planen. Innenfor område skal det tilrettelegges gangvei som knytter arealformålet BF/BK1 til f_LEK1.

For den del av område som også omfattes av bestemmelseområde #2 (§ 33), kan det etableres trase for overvann og flomvei.

§ 23 Område er felles for rettighetshavere innenfor område BF/BK1.

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

a. Kjøreveger (Felt o_V1-2)

§ 24 Arealformålene o_V1-V2 skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

§ 25 I nordvestre del av planområdet skal Nylandsvegen stenges for gjennomkjøring mot Sevland ved oppsett av vegbom. Eier av gnr. 12, bnr. 59 skal gis anledning til å åpne/lukke bommen for tilkomst til sine eiendommer i øst (dette gjelder også for offentlige kjøretøy og renovasjon).

b. Gang- og sykkelveg (Felt o_GS1)

§ 26 Område skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i planen etter kommunal norm samtidig med veganlegget for øvrig.

c. Fortau (Felt o_F1)

§ 27 Område skal nyttes til fortau. Det skal opparbeides samtidig med o_V1 iht. kommunal norm.

d. Annen veggrunn-teknisk anlegg

§ 28 Området kan benyttes til grøfter, fylling og skjæringer for veianlegget. Det kan legges tekniske føringer og bygges støttemurer innfor arealet.

V Grønnstruktur

a. Friområde

§ 29 Område skal nyttes til rekreasjon og fri lek. Åpen grøft for flomvann og overvannshåndtering kan etableres i tråd med § 33. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

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

a. Sikringsone – Frisiktzone

§ 30 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.

b. Faresone – høyspenningsanlegg (*Felt H370*)

§ 31 Innenfor område går en høyspentlinje. Det kan ikke etableres innretninger for varig opphold innenfor fareområde – høyspent.

Dersom høyspentlinjen blir fjernet vil reguleringsformålet faresone utgå og øvrig arealformål gjort gjeldende.

VI Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

a. Bestemmelseområde - utforming - støttemur (*felt #1*)

§ 32 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides støttemur, støttemur tillates ikke høyere enn 2m.

b. Bestemmelseområde – utforming – overvannshåndtering og flomvei (*felt #2*)

§ 33 Innenfor bestemmelseområde #2, kan det etableres trase for overvann og flomvei. Traseen skal være felles privat.

c. Bestemmelseområde – utforming – sokkeletasje (*felt #3*)

§ 34 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal bebyggelsen ha sokkeletasje.

VII Rekkefølgebestemmelser

§ 35 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overskuddsmasser.

Matjordressurser, som blir til overs ved gjennomføring av planen, skal gjøres rede for og benyttes i landbruksmessig sammenheng. Deponeringsplan skal utarbeides før borttransport og godkjennes av landbruksavdelingen i kommunen.

For andre typer overskuddsmasser enn matjordressurser, skal gjenbruk vurderes før deponering andre steder. Eventuelt flytting av overskuddsmasser skal holdes til nærmiljø.

- § 36 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet.
- § 37 Før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor BF/BK1 skal Nylandsvegen være stengt med vegbom. Vegbom og eventuell midlertidig løsning for anleggsperioden skal fremgå av teknisk plan.
- Anleggstrafikk skal skje via Tostemvegen. Anleggsveien skal ha minimum standard for bruk med personbil iht. godkjent teknisk plan for å sikre adkomst for eksisterende boliger under anleggsperioden.
- § 38 f_LEK1 (med adkomst fra interne felles veger), f_UTE1, o_V2 og o_V1 med fortau (opparbeides fra eksisterende endepunkt på Tostemvegen og tilknyttes Nylandsvegen), skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor område tas i bruk.
- Dersom regulert veg videre nordover i tilgrensende plan ikke er oparbeid, skal o_V1 oparbeides slik at etablert adkomst østover blir tilkoblet.
- § 39 Fellesareal (driftes og vedlikeholdes av de rettighetshavere innenfor BF/BK1 de er knyttet opp mot) skal være ferdig oparbeidet før bebyggelsen de er knyttet opp mot tas i bruk.
- § 40 Ferdig oparbeidde og godkjente offentlige areal skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk.