

# Planbestemmelser

## 5096 NORHEIMSMARKA - 148/1042

**Arkivsak:** 17/4858  
**Arkivkode:** PLANR 5096  
**Sakstittel:** PLAN 5096 - DETALJREGULERING FOR NORHEIMSMARKA - 148/1042

HTM 08.12.2019

### 1. Planens hensikt

---

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

#### **Området reguleres til følgende formål:**

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

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Uteopphold/lek (UTE)
- Trafo (E)
- Renovasjon (R)

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

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

##### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

- Grønnstruktur (GR)

## Sikrings-, støy- og faresoner (§ 12-6)

Sikringsone - Frisiktsone

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 1 Utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (vann-, avløp- og renovasjonsanlegg) skal skje i henhold til godkjent **teknisk plan** (1:200).

Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannkapasitet skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.

- § 2 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent **utomhusplan** (1:200).

Denne planen skal vise:

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

Kvaliteten på overflater og utstyr i uteoppholdsområdet skal være høy.

Illustrasjonsplan dat. 30.10.2019 er retningsgivende for innredning av fellesarealer.

- § 3 Matjord skal ivaretas vha. **deponeringsplan**. Hele planområdet skal kontrolleres for PCN-smitte, 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 eller andre fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en **tiltaksplan**. Tiltaksplanen skal følge søknad om deponering, jfr. også § 51.

§ 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 (jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

§ 5 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.

§ 6 Bygningenes hovedfasade skal ligge innenfor byggegrense. Hvor det ikke er satt byggegrense kan det bygges inntil formålsgrense.

Terrasser liggende på terreng i byggeområder tillates etablert over byggegrense. I område BF1 – BF3 tillates etablert gjerde utenfor byggegrense mot Norheimvegen. I område BF1 – BF3 tillates etablert gjerde/mur utenfor byggegrense mot f\_GT1. I område BK4 tillates etablert mur utenfor byggegrense mot naboeiendommene 148/59 og 148/121, for å klare å ivareta høydeforskjell mot eksisterende steingjerde.

§ 7 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.

§ 8 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. 27.06.2019. Før søknad om tiltak for område BF1 - BF3 må maksimalnivå på soverom og eventuelt støykrav til fasade/vindu beregnes når plantegninger og fasader foreligger. Støyfri privat uteplass på terreng på min. 8 kvm for bolig beliggende lengst sør i BF1 må etableres med lokal skjerming 2,0 m høyde. Støyfri privat uteplass på terreng på min. 8 kvm for boliger i BF2 og BF3 må etableres vendt mot uteoppholdsområdet slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerm mot Norheimsvegen.

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

Fasaderekker vendt mot veiene Norheimmarka/Norheimvegen i område BF1 – BF3 skal tilstrebes å ha variasjon i volumoppbygging, eller i material-/fargevalg for ikke å fremstå som en monoton bygningsrekke.

- § 10 Uteplass skal være solekspontert 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn. For alle boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes hagedybde på 6 m.
- § 11 Om det viser seg påkrevd tillates det etablert en ny trafo internt i planområdet. Plassering skal dokumenteres avklart med netteier.
- § 12 Eksisterende bebyggelse beliggende på gnr. 148 bnr. 142 tillates revet. Eksisterende adkomst til eiendommen skal stenges.
- § 13 Ferdig opparbeid offentlig veiareal skal overføres Karmøy kommune.  
Trafo-område skal overføres netteier.  
Rettshavere av respektive fellesareal har vedlikeholdsplikt for disse.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 – BK6)**

- § 14 I byggeområdene skal det oppføres konsentrert småhus.
- I BK1 – BK3 skal det oppføres firemannsboliger med felles parkering på parkeringsplass f\_P2.
- I område bod BK1 – BK2 skal det oppføres boder for BK1 og BK2.
- I område bod BK3 skal det oppføres boder for BK3.
- I BK4 – BK6 skal det oppføres rekkehus med felles parkering på parkeringsplass f\_P1.
- For BK1 – BK3 skal det dokumenteres min. 8 kvm privat uteoppholdsareal.
- For BK4 skal det dokumenteres min. 8 kvm privat vestvendt uteoppholdsareal på terrasse i 3. etasje.

- § 15 Tillatt bebygd areal for hvert av byggeområde BK1 – BK6 skal ikke overstige den maks. utnyttelse (BYA%) som fremgår av plankartet.
- § 16 Bebyggelsens makshøyder skal regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.  
BK1 – BK3 er i 2 etasjer = maks. gesimshøyde 7,0 m.  
BK4 er i 3 etasjer = maks. gesimshøyde 10,0 m.  
BK5 – BK6 er i 2 etasjer = maks. gesimshøyde 8,0 m.  
Boder for BK1 – BK3 kan ha maks. gesimshøyde 3,0 m.

### **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1 – BF3)**

- § 18 I byggeområdene skal det oppføres frittliggende småhus.  
I område BF1 – BF3 skal det oppføres frittliggende småhus med delvis overbygget takterrasse, med parkering ved egen bolig/i carport.
- § 19 Tillatt bebygd areal for hvert byggeområde skal ikke overstige den maks. utnyttelse (BYA%) som fremgår av plankartet.
- § 20 Bebyggelsens makshøyder skal regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.  
BF1 – BF3 er i 2 etasjer + delvis overbygget takterrasse = maks. byggehøyde 9,0 m.
- § 21 For BF1 – BF3 skal det dokumenteres 2 p-plasser pr. boenhet, hvorav en plass kan være i carport. Carport skal tilrettelegges for elbil-ladning.

### **Trafo (felt o\_E1)**

- § 22 Innenfor område o\_E1 ligger det en trafo og annet teknisk anlegg, med tilkomst fra vegen Norheimmarka.
- § 23 Området er offentlig.

### **Renovasjon (felt f\_R1)**

- § 24 I område f\_R1 skal etableres nedgravd renovasjonspunkt med tilkomst for tømning fra f\_GT1.

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.

- § 25 Området er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK6 og BF1 – BF3.

### **Uteopphold (felt f\_UTE1 – f\_UTE4)**

- § 26 Innenfor område f\_UTE1 – f\_UTE4 skal det etableres nærlek/kvartalslek med utstyr tilpasset ulike alders- og funksjonsgrupper. Resterende uteoppholdsarealer skal gis parkmessig opparbeidelse. Uteoppholdsarealer skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan, jfr. § 2.

- § 27 Området er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK6 og BF1 – BF3.

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

### **Kjøreveger (felt o\_V1, trafikksikringstiltak Norheimvegen)**

- § 28 Område o\_V1 skal nyttes til kjøreveg.

- § 29 Kjøreveg er offentlig.

- § 30 Det skal etableres trafikksikringstiltak utenfor planens avgrensning for å ivareta myke trafikanter kryssing av Norheimvegen. Valg av løsning og plassering av kryssningspunkt skal skje ved teknisk planlegging. Etablering skal skje i henhold til godkjent teknisk plan, jfr. § 1.

### **Fortau (felt o\_F1 - o\_F2)**

§ 31 Området o\_F1 – o\_F2 skal nyttes til fortau.

§ 32 Fortau er offentlig.

### **Gatetun (felt f\_GT1 – f\_GT2)**

§ 33 Området f\_GT1 – f\_GT2 skal nyttes som adkomst til boliger i planområdet.  
GT1 er kjøre-/gangadkomst. GT2 er gangadkomst.

§ 34 Gatetun f\_GT1 – f\_GT2 er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK6 og BF1 – BF3.

§ 35 Gatetun f\_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Utforming av gatetunet skal fremgå av teknisk plan/utomhusplan, jfr. §§ 1 og 2.

Krav ved utforming av f\_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- Fartsgrense i gatetunet skal skiltes 15 km/t.
- Inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av kantstein.
- Kjørebane i gatetunet som henvender seg mot f\_P2, BK1, BK6, f\_UTE1, f\_UTE4 og f\_R1 skal ikke være rettlinjet. Gatetunsopparbeidelsen skal gis en glidende overgang mot opparbeidelsen av områdene f\_P2, BK1, BK6 og f\_UTE1 – f\_UTE4.
- Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer.
- Gatetunet skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter med ca. 50 m:s mellomrom.
- Gatetunet inkl. overgangen til inntilliggende områder skal utstyres med parkmessig møblering og beplantning.

Illustrasjonsplan dat. 30.10.2019 er retningsgivende for innredning av gatetun med inntilliggende areal.

§ 36 f\_GT1 tillates brukt som snuareal ut fra område BF1 – BF3.

§ 37 f\_GT2 skal sperres for gjennomkjøring på forviste plasser.

#### **Gangadkomst (f\_G1 – f\_G5)**

§ 38 Område f\_G1 – f\_G5 skal nyttes som gangadkomst.

§ 39 Gangadkomst f\_G2 – f\_G5 er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK6 og BF1 – BF3.  
Gangadkomst f\_G1 er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK3.

#### **Annen veggrunn (o\_AVG1 – f\_AVG7)**

§ 40 Annen veggrunn o\_AVG1 – f\_AVG7 er skulder langs kjørevei og fortau.

§ 41 Annen veggrunn er offentlig.

#### **Parkering (f\_P1 – f\_P2)**

§ 42 Området f\_P1 – f\_P2 skal nyttes til parkering. Det tillates ikke tildelt eksklusive parkeringsplasser. Plassene skal brukes i fellesskap.

§ 43 Parkering f\_P2 er felles for rettighetshaverne i felt BK1 – BK3.  
Parkering f\_P1 er felles for rettighetshaverne i felt BK4 – BK6.

### **3.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **Grøntstruktur (felt f\_GR1 – f\_GR5)**

§ 44 Område f\_GR1 – f\_GR5 skal gis parkmessig opparbeidelse.



- § 45 Område f\_GR1 – f\_GR2 er felles for rettighetshaverne i felt BK1 – BK3.  
Område f\_GR3 – f\_GR5 er felles for rettighetshaverne i felt BK4 – BK6.

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

---

##### **Sikringsone - Frisiktsone**

- § 46 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.

##### **Krav vedrørende infrastruktur – VA (H410\_1)**

- § 47 Eksisterende va-trase beliggende i sonen skal legges om ved byggemodning av planområdet. Omlegging skal skje i henhold til godkjent teknisk plan, jfr. § 1.

##### **Sikring nyere tids kulturminne – steingjerde (H570\_1)**

- § 48 I sone H570\_1 ligger nyere tids kulturminne, et steingjerde. Steingjerde skal tilstrebes bevart ved byggemodning av planområdet.

#### 5. Rekkefølgebestemmelser

---

- § 49 Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av planen.
- § 50 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 trafikksikringstiltak for myke trafikanters kryssing av Norheimvegen være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

§ 51 Anlegg som fremgår av godkjent utomhusplan 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, omsøkte boligers adkomst og parkering, inntilliggende gangveier, fortau o\_F1, trafikksikringstiltak for myke trafikanters kryssing av Norheimvegen, felles uteopphold f\_UTE 1 – f\_UTE4, og felles renovasjon f\_R1 være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Om BK1 – BK6 bygges ut som første byggetrinn kan det tillates etablert midlertidlig renovasjonsstasjon på overflaten frem til at f\_R1 med tilkomst fra f\_GT1 blir etablert.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

*Støyrapport dat. 27.06.2019 utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal.*

## Dokumenter som blir gjort retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

---

*Illustrasjonsplan dat. 30.10.2019 utarbeidet av Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS.*