

Planbestemmelser

3047 ØVRE ØSTREMNESET - 66/2 M.FL.

Arkivsak: 18/2957
Arkivkode: PLANR 3047
Sakstittel: PLAN 3047 - DETALJREGULERING FOR ØVRE ØSTREMNESET
- 66/2 MFL.

28.04.20

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

Reguleringsformål:

- I. Hensikt med planen
- II. Fellesbestemmelser
- III. Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)
 - a. Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)
 - b. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)
 - c. Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)
- IV. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)
 - a. Kjørveg (o_KV1-2)
 - b. Fortau (o_F1-3)
 - c. Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)
 - d. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV1-10)
- V. Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)
 - a. Friområde (o_FRI1)
- VI. Hensynssoner (PBL §12-6)
 - a. Sikringssone – frisikt
 - b. Angitt Hensynssoner - Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)
- VII. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan
 - a. Bestemmelsesområde – Utforming, støttemur (#1)
 - b. Bestemmelsesområde – Hensyn til eksisterende vei (#2)
 - c. Bestemmelsesområde – Utforming mot grøntareal (#3 og #4)
- VIII. Rekkefølgebestemmelser

I Hensikt med planen

- § 1 Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk, samt sikre offentlig friareal.

II Fellesbestemmelser

- § 2 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann, avløpsnett, to stier i FRI1 og midlertidig 2 m bred grusvei innenfor KV2, skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Det skal også lages teknisk plan for fellesarealer slik som internveier, lekeplass og renovasjonspunkt. I søknad om godkjenning av teknisk plan skal det også fremgå hvor flomvei skal gå, og hvordan brannvannsdekning blir ivaretatt. Teknisk plan skal godkjennes av Karmøy kommune.
- § 3 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 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 Det skal foreligge grunnundersøkelse ved byggesøknad i områdene under marin grense. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette fremkomme i byggesøknad.
- § 6 Matjord skal ivaretas iht. deponeringsplan og godkjennes av Karmøy kommune før det gjøres tiltak i planområdet. Det skal komme frem i byggesak hvordan registrert overflatedyrket jord fra feltet blir anvendt.
- § 7 Offentlig veiareal skal være belyst. Dette gjelder både arealformålet for kjørevei (o_KV1-2), fortau (o_F1-3) og for gang-/sykkelvei (o_GS1-2). Midlertidig grusvei (KV2) er unntatt fra krav om lys.
- § 8 Offentlig areal skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen, med unntak av GS2. KV2/F2 med tilhørende «annen veggrunn» skal ikke overskjøtes kommunen før den er utbygd som ferdig, varig veg.

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

a) Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- § 9 I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med 13-14 boenheter.
- § 10 Det kan maks være 9 utkjørsler til offentlig vei (o_KV1), fordelt på enkeltutkjørsler og fellesutkjørsler.
- § 11 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.
- § 12 Total byggehøyde skal være maks 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +24.

- § 13 Det skal etableres min. 8 m² terrasse for hver bolig på bakkenivå med min. dybde 3 m og balkong over garasje/carport på min. 20 m². Det tillates avvik fra kommunal norm for hagedybde, ned til 4 m dybde.
- § 14 Innenfor arealformålet BK1 skal det etableres felles nærlekeplass på min. 390 m² og skal godkjennes gjennom teknisk plan, inklusiv en situasjonsplan i målestokk 1:200. Lekeareal skal sikres med gjerde mot kommunal kjørevei, og nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan/situasjonsplan. Lekeplassens utforming skal sikre god overgang mot ev. internveier/parkering i feltet. Lekeplassen skal være universelt utformet både mtp. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal fremgå av innsendt materiale.
- § 15 Nærlekeplassen i BK1 skal betjene og vedlikeholdes av alle innenfor områdene BK1 og BB1.
- § 16 Det skal anlegges to biloppstillingsplasser medregnet carport/garasje per boenhet.
- § 17 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan (for hele feltet, målestokk 1:200). Denne planen skal vise:
- Bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming.
 - Adkomst fra kommunal veg og internt vegsystem.
 - Biloppstillingsplasser og tilhørende snuarealer.
 - Plassering og utforming av renovasjonspunkt.
 - Eget privat uteoppholdsareal for hver boenhet.
 - Antall boenheter, jf. § 9.
- § 18 Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15. Enten terrasse eller balkong ført opp iht. § 13, skal ha gode solforhold for hver boenhet. Sol-/Skyggediagram skal foreligge ved byggesøknad.
- § 19 Garasje/carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4m fra gjennomsnittlig planert terreng, Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje skal ikke nyttes til beboelse.
- § 20 Internvei kan benyttes som snuplass for tilhørende boenheter.
- § 21 Ved byggemelding for bolighus skal det være vedlagt situasjonsplan som viser garasje/carport, selv om det ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- b) Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)**
- § 22 I området skal bebyggelsen bestå av blokkbebyggelse med til sammen 10 boenheter.
- § 23 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtens nettoareal.
- § 24 Takform skal være flatt tak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +26.
- § 25 Det skal bygges privat balkong eller terrasse som er min. 8 m², for hver boenhet. I tillegg skal det bygges felles takterrasse større enn 150 m², Med byggesøknad skal det følge en situasjonsplan over felles takterrasse i målestokk 1:200, med beskrivelse

av innhold og ev. avvik fra universell utforming. Adkomst til takterrasen skal være universelt utformet.

§ 26 Boligblokken skal ha felles parkeringsareal, hvor det skal anlegges min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet i boligblokken.

§ 27 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan for hele feltet. Denne planen skal vise:

- Bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming.
- Adkomst fra kommunal veg og internt vegsystem.
- Biloppstillingsplasser og tilhørende snuarealer.
- Plassering og utforming av renovasjonspunkt.
- Eget privat uteoppholdsareal for hver boenhet.
- Antall boenheter totalt, jf. § 22.

Terrenget fra friområdet (FRI1) skal videreføres helt inn til bygningen, uten sjakter mellom bygg og terreng. Figur 19-22 i planbeskrivelsen (kap. 6.3.2) skal være veiledende for hvordan terrenget skal legges mot bygningen).

§ 28 Leilighetene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Både privat terrasse/balkong og felles takterrasse skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15., og skal ha generelt gode solforhold. Sol-/Skyggediagram skal foreligge ved byggesøknad.

c) Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)

§ 29 Planbestemmelser for tilgrensende plan (Plan-ID 317) vil gjelde for berørte eiendommer.

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

a) Kjøreveg (o_KV1-2)

§ 30 Kjørevegen skal opparbeides som vist i plan iht. kommunal norm. Det kan etableres fartsreducerende tiltak.

b) Fortau (o_F1-3)

§ 31 Området skal nyttes til fortau og skal opparbeides iht. kommunal norm.

c) Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)

§ 32 Området skal nyttes til gang- og sykkelveg og opparbeides iht. kommunal norm. Gang-/sykkelveger skal ikke beferdes med motorkjøretøy. Gang-/sykkelveger (o_GS1) kan avvike fra kommunal norm, med stigning opp til 10 %.

d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-10)

§ 33 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv.

V Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

a) Friområde (o_FRI1)

§ 34 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Kommunen kan tillate oppført bygg i området som ikke er til hinder for områdets bruk til friområde.

§ 35 Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

§ 36 Det skal opparbeides sti i FRI1 fra Ivar Åsens vei nord for BB1 opp til toppen (til min. kote 27).

§ 37 Det skal opparbeides sti i FRI1 fra KV2 ved gnr. 66/20 til Ivar Åsens vei, øst for gnr. 66/711.

VI Hensynssoner (PBL § 12-6)

a) Sikringszone – frisikt

§ 38 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) Hensynssone - Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

§ 39 Ved angitte hensynssoner skal det tas spesielt hensyn til steingarden. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

VII Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

§ 40 Det skal tas spesielt hensyn til treet som er merket for bevaring.

§ 41 Byggegrense for BB1 mot FRI1 i nordvest går i formålsgrensen.

a) Bestemmelsesområde – Utforming, støttemur (#1)

§ 42 Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal det opparbeides støttemur. Støttemur tillates ikke høyere enn 2m, og skal utføres iht. TEK 17.

b) Bestemmelsesområde – Hensyn til eksisterende vei (#2)

§ 43 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det ikke gjøres tiltak før Per Sivles vei er bygd slik som regulert. Eksisterende veg og veggrøft skal beholdes.

c) Bestemmelsesområde – utforming mot grøntareal (#3-4)

§ 44 Hensikten med områdene #3 og #4 er å lage slake linjer mellom henholdsvis boligområde/grøntareal og veg/grøntareal.

Maks helning i bestemmelsesområde #3 skal være 1:1,5. Maks helning i bestemmelsesområde #4 skal være 1:2.

Begge områdene skal dekkes til med min. 20 cm jord og tilsås med vekster som er naturlig i området.

VIII Rekkefølgebestemmelser

- § 45 Planten Parkslirekne (*Reynoutria japonica*) skal fjernes fra hele planområdet før byggestart. Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av planten innenfor hele planområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt, byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne planten.
- § 46 Alle fellesarealer som nærlekeplasser eller felles terrasser/fellesområde, o_KV1, o_GS1, o_F1 og o_F3 samt tilgrensende AVT, skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1 og BB1 tas i bruk.
- Det skal anlegges midlertidig gruset gangvei på 2 meter bredde innenfor arealformål o_KV2 som skal tilknyttes Avaldsnesvegen mot sørvest, før nye boliger i området BK1 og BB1 tas i bruk. Det skal også anlegges to stier til toppen av friområdet, jf. §§ 36 og 37, før BK1 og BB1 tas i bruk.
- § 47 Etablering av VA-anlegg skal skje iht. godkjent teknisk plan. Anlegget skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boenheter som anlegget betjener. Teknisk plan skal dokumentere slukkevannsforsyning og hvordan overvann fra planområdet ivaretas slik at vannsystemet ikke blir overbelastet grunnet utbyggingen av planområdet. Overvann og flomvann skal ikke merbelaste kommunale ledninger eller veger.
- § 48 Arealformålene o_KV2 og o_F2 med tilhørende «annen veggrunn», skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BF3-4 tas i bruk, Det skal tilrettelegges avkjørsel fra eiendom 66/20 ved opparbeiding av o_KV2.
- Dette rekkefølgekravet skal videreføres ved fremtidig omregulering av BF3-4 dersom o_KV2 og o_F2 ikke allerede er oppført.
- § 49 Trafikksikkerhetstiltak for kryssing av Avaldsnesvegen/fylkesveg ved gnr. 66/31 eller 59/107 for å sikre trygg kryssing av fylkesvei for skolebarn, må være opparbeidet når KV2 og F2 bygges ut slik som regulert.
- § 50 Det må utarbeides brannkonsept for BB1, ved byggesøknad, som viser valgt brannløsning iht. prosjektnotat utarbeidet av Firesafe 10.02.2020.

Dokument som er gjort retningsgivende gjennom planbestemmelser:

- Prosjektnotat utarbeidet av Firesafe 10.02.2020.