

Planbestemmelser

4070 VELDE - ØST FOR FLYPLASSKRYSSET - 88/9

Arkivsak: 16/593
Arkivkode: PLANR 4070
Sakstittel: PLAN 4070 - DETALJREGULERING FOR VELDE - ØST FOR
FLYPLASSKRYSSET - DEL AV 88/9

19.05.2020

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på detaljplankartet er vist med planavgrensning.

Området reguleres til følgende formål:

- I. Bebyggelse og anlegg**
 - a. Boligbebyggelse - konsentrert småhus
 - b. Boligbebyggelse – frittstående småhus
 - c. Industri/lager
 - d. Renovasjonsanlegg
 - e. Energianlegg – trafo
 - f. Avløpsanlegg - pumpestasjon

- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - a. Kjørevei
 - b. Adkomst
 - c. Gatetun
 - d. Gangadkomst
 - e. Parkering
 - f. Annen veigrunn – tekniske anlegg
 - g. Annen veigrunn – grøntanlegg

- III. Grønnstruktur**
 - a. Grønnstruktur
 - b. Turvei

IV. Hensynssone

- a. Sikring friskt
- b. Sikring oppmerksomhetsfelt
- c. Båndlegging kulturminner
- d. Hensyn støy

V. Rekkefølgebestemmelser

VI. Fellesbestemmelser

I. Bebyggelse og anlegg

a. Konsentrert småhus (KS)

- §1. I område KS tillates oppført konsentrert småhus i form av horisontal-/vertikaldelte flermannsboliger med tilhørende bodanlegg. Det skal etableres min. 20 boenheter i område KS.
- §2. Tillatt maks byggehøyde for flermannsbolig er angitt med kotehøyde på plankart.
Tillatt maks byggehøyde for bodanlegg er 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §3. Areal innenfor grense for "planlagt bebyggelse" tillates utnyttet i sin helhet. Det tillates overskridelse for takoverbygg ved innganger og for terrasser på terreng.
- §4. Det skal etableres min. 8 kvm privat skjermet/støyskermet uteoppholdsareal for hver boenhet.
- §5. For hver boenhet i område KS skal det etableres 3 sykkelparkeringsplasser, hvorav min. 2 plasser skal være felles gjesteparkering ved boligens adkomst og 1 plass kan være i sportsbod.

b. Frittstående småhus (FS)

- §6. I område FS tillates oppført frittstående småhus med tilhørende bod.
- §7. Tillatt maks byggehøyde for bolig er 9,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tillatt maks byggehøyde for bod er 3,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- §8. Areal innenfor grense for "planlagt bebyggelse" tillates utnyttet i sin helhet. Det tillates overskridelse for takoverbygg ved innganger, for terrasser på terreng, samt for støyskjermer.
- §9. Det skal etableres min. 15 kvm privat skjermet/støyskjermet uteoppholdsareal for hver bolig.

c. Industri/lager (I/L)

- §10. Innenfor område I/L skal det oppføres bygninger for industri/lager.

d. Renovasjonsanlegg (R)

- §11. Innenfor område R skal det oppføres renovasjonsanlegg for oppstilling av renovasjonsdunker. I forbindelse med anlegget skal det avsettes plass for postkasser.
- §12. Renovasjonsplassen er felles for rettighetshavere i områdene KS og FS.

e. Energianlegg – trafo (E)

- §13. Innenfor område E skal det oppføres trafo.
- §14. Område for trafo er offentlig.

f. Avløpsanlegg – pumpestasjon (K)

- §15. Innenfor område K skal det oppføres pumpestasjon.
- §16. Område for pumpestasjon er felles for rettighetshavere i områdene KS og FS.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjørevei (V)

- §17. Innenfor område V skal det etableres kjørevei til byggeområdet. Asfaltert bredde 5 m.
- §18. V er felles for rettighetshaverne av område KS, FS, rettighetshaver av eiendommen 88/9, og rettighetshaverne av naust-/sjøeiendommene 84/53,

83/94, 84/48, 89/21, 89/1, 84/7, 84/3, 84/99, 88/4, 88/5 og 88/63. Disse i fellesskap har ansvar for drift og vedlikehold av V.

b. Adkomst (A1 – A2)

§19. Innenfor område A1 – A2 skal det etableres adkomst til eiendommen 88/9.

c. Gatetun (GT)

§20. Innenfor område GT skal det etableres gatetun som skal fungere som adkomst til boliger, naust-/sjøeiendommer, samt som skal brukes som snuareal fra parkering. Asfaltert bredde 6,5 m.

§21. Gatetun er felles for rettighetshaverne av område KS, FS og naust-/sjøeiendommene 84/53, 83/94, 84/48, 89/21, 89/1, 84/7, 84/3, 84/99, 88/4, 88/5 og 88/63. Disse i fellesskap har ansvar for drift og vedlikehold av GT. Tilkomst via GT til naust-/sjøeiendommer forutsetter at eiendommene brukes til naustbebyggelse.

d. Gangadkomst (G)

§22. Innenfor område G skal det etableres gangadkomster. Asfaltert bredde 3 m.

§23. Gangadkomster er felles for rettighetshaverne av område KS og FS.

e. Parkering (P – P1)

§24. Innenfor område P og P1 skal det etableres parkeringsplasser.

§25. Område P er felles for rettighetshaverne av område KS og FS.

Område P1 er felles for rettighetshaverne i inntilliggende naust-/sjøeiendommer.

f. Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)

§26. Innenfor område AVT kan det etableres frisisiktsoner og påkrevde murer, rekkverk, skrånninger og skjæringer.

g. Annen veigrunn – grøntanlegg (AVG)

§27. Innenfor område AVG kan det etableres grøntanlegg.

§28. Annen type tiltak (graving og lign.) er forbudt for å ivareta kulturminne beliggende i båndleggingssone H730_1 (jfr. pkt. §§ 36 og 37).

III. Grønnstruktur

a. Grønnstruktur (GRØN, GRØN1, GRØN2)

§29. Område GRØN er buffer mot industri/lager i nord. Innenfor område GRØN skal det etableres grøntanlegg.

Arealer belagt med båndleggingssone H730_1 og H730_2 i område GRØN1 og GRØN2 skal brukes for frilek/rekreasjon i naturtilstand, for å ivareta kulturminner beliggende i sonene (jfr. pkt. §§ 36 og 37). Øvrig areal i GRØN1 skal opparbeides som kombinert nærlek/kvartalslek med parkmessig oppholdsareal.

Opparbeidet nærlek/kvartalslek skal totalt være min. 750 kvm. Utstyrsnivå i nærlek/kvartalslek skal være samstemt med krav i kommunalteknisk norm.

§30. GRØN, GRØN1 og GRØN2 er felles for rettighetshaverne i KS og FS.

b. Turvei (TV)

§31. Innenfor område TV skal det etableres terrengtilpasset turvei med enkel opparbeidelse/grusdekke.

§32. Turvei er felles for rettighetshaverne i KS og FS, men skal til enhver tid holdes åpen og tilgjengelig for allmenhetens frie ferdsel i strandsonen.

IV. Hensynssone

a. Sikring frisikt

§33. Det skal til enhver tid opprettholdes frisikt i sonene i 0,5 m høyde over tilstøtende vegs planum.

b. Sikring oppmerksomhetsfelt

§34. I H190_1 – H190_4 skal det etableres fartsreducerende oppmerksomhetsfelt. Omfang og utforming skal fremgå av teknisk plan.

c. Båndlegging kulturminner

§35. Innenfor hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 – H730_2 ligger det to steinalderboplasser med ID 127489 og 127498. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene eller

foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på førehand avklaras med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

- §36. Ved opparbeidelse av planområdet skal område H730_1 – H730_2 midlertidlig gjerdas av for ikke å gjøre inngripen i kulturminner ved gjennomføring av planen. Midlertidlig inngjerding/sikring av kulturminner skal fremgå av teknisk plan.

d. Hensyn støy

- §37. Det vises til vurdering utført av Siv. ing. Bjørn Leifsen dat. 07.08.2018 Området er støyutsatt.

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 skal følges. Innendørs støynivå i boliger skal ikke overstige Lden 30 dBA, privat støyskjermet areal og areal for felles nærlek/kvartalslek i område GRØN1 skal ikke overstige Lden 55 dBA.

Det må dokumenteres at hver leilighet i KS har min. 8 kvm privat støyskjermet uteareal og at hver bolig i FS har min. 15 kvm privat støyskjermet uteareal, jfr. §§ 4 og 8.

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet må det dokumenteres at innen-/ og utendørs støynivå ligger innenfor tillatte grenseverdier.

Evt. påkrevd tiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boenheter/uteoppholdsområde som tiltaket skjermer for.

V. Rekkefølgebestemmelser

- §38. Tekniske anlegg (veianlegg og va) skal opparbeides iht. teknisk plan som er godkjent av Karmøy kommune.

Av teknisk plan skal det fremgå en samlet OV-løsning for hele planområdet.

Nytt kryss med E134 Husøyvegen skal etableres iht. detaljert teknisk plan. Kryss skal utformes i tråd med *håndbok N100 Veg- og gateutforming*, og skal utføres i tråd med *håndbok R700 Tegningsgrunnlag*. Detaljert teknisk plan for kryss med E134 Husøyvegen skal være godkjent av Statens vegvesen.

Trafikksikring av myke trafikanter plankryssing av E134 Husøyvegen retning nord i krysset E134/Fv. 547, beliggende utenfor planens avgrensning, skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

Tekniske anlegg, kryss med E134 Husøyvegen og sikring av myke trafikanters plankryssing av E134 Husøyvegen skal være ferdigstilt og godkjent av hhv. kommune og vegvesen før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

Alle tekniske planer for tiltak som berører fv. 547 skal oversendes veimyndigheten (fylkeskommunen) for gjennomsyn.

- §39. Utomhusanlegg skal opparbeides iht. situasjonsplan M1:200 som er godkjent av Karmøy kommune.

Situasjonsplanen skal vise:

- bygningers plassering
- murer/gjerder/støytiltak med høydesetting
- inndeling av felles parkeringsanlegg
- sykkelparkering (område KS)
- utforming av felles nærlek/kvartalslek i område GRØN1, innredning med spesifisert utstyr iht. kommunalteknisk norm. Utstyr skal tilpasses forskjellig alders-/funksjonsnivå.
- utforming av renovasjonsplass
- planting av fellesareal, pollen-/og giftfri beplantning
- belysning av fellesareal
- fysisk sperring

Anlegg skal være ferdigstilt og godkjent av Karmøy kommune før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet.

VI. Fellesbestemmelser

- §40. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsens utforming, materialbruk og fargesetting skal gis et helhetlig uttrykk.
- §41. I planområdet tillates det oppført støttemurer, sikringsgjerder og støyskjermer utenfor grense for planlagt bebyggelse som vist i byggeområder, dvs. i eiendomsgrense, inntil vei V, inntil gatetun GT, inntil gangadkomst G, samt internt i byggeområde KS og FS.
- §42. Byggegrense mot sjø for boliger fremgår av §§ 3 og 8. Byggegrense for øvrige tiltak i 100-m:s sonen er sammenfallende med planens avgrensning (herunder fradelinger og byggemodning av regulerte arealer). Overvannsledning beliggende utenfor planområdet tillates lagt ut i sjøen til påkrevd dybde iht. godkjent teknisk plan.

- §43. Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland Fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- §44. Ved evt. deponering av jordmasser fra planområdet til andre lokaliteter skal det påses at eventuelle planteskadegjørere/organismer iht. «Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1» ikke blir spredt.