

## Planbestemmelser

### Plan-ID 2069-1 – Tjøsvolltunet Åkra - endring av Detaljregulering - gnr/bnr. 13/686

---

17.02.2022

Forslag til endring vises med rød skrift.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

#### Området reguleres til følgende formål:

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

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Barnehage (BH1)

Renovasjonsanlegg (RA1)

Lekeplass/uteoppholdsareal (AUT1)

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

Kjøreveg (KV1 – KV2)

Gang-/sykkelveg (GS1-GS3)

Parkeringsplasser (P1)

##### 3. Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområde (§§ 12-6 og § 12-7)

Frisiktsone

Støttemur

Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #2

##### 4. Fellesbestemmelser

##### 5. Rekkefølgebestemmelser

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

### **1.1. Boligbebyggelse**

§ 1 Området skal nyttes til boligbebyggelse.

### **1.2. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)**

§ 2 BKS1 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Boliger tillates utformet i to etasjer som horisontaldelte 6- og 8- manns boliger. Det skal være egen inngang per boenhet.

§ 3 Bebyggelse skal oppføres i en tun-løsning med 20 boenheter. Tillatt grad av utnyttelse BYA i BK1 er 75% inkludert boder.

§ 4 Takvinkel kan være saltak og/eller pulttak og/eller flate tak.

§ 5 Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

§ 6 Det er krav til privat terrasse/balkong/hage pr boenhet på 8 m<sup>2</sup>.

§ 7 Det tillates montert levegger mellom boenhetene.

§ 8 Det tillates oppført boder, disse skal plasseres med avstand til bolig som gir adkomst for utrykningskjøretøy.

§ 9 Byggegrense går i formålsgrense der ikke annet er vist i plankartet. Mot sør kan bolig plasseres til hensynssone - BestemmelseOmråde #1, mens bod kan plasseres i bestemmelsesområde.

### **1.3. Barnehage (BA)**

§ 10 Området skal nyttes til barnehage.

### **1.4. Renovasjonsanlegg (RA1)**

§ 11 Arealet skal benyttes som felles renovasjonsanlegg for BK1. Byggegrensen går i formålsgrensen.

§ 12 Oppsamlingsplass for renovasjon skal ha belysning.

### **1.5. Annet uteoppholdsareal (AUT1)**

§ 13 Arealet skal nyttes som felles leke- og uteoppholdsareal og opparbeides som vist i plan iht. Kommunalteknisk norm. Området skal være felles for BK1.

§ 14 Det er tillatt oppført pergola/lekehytte/gapahuk.

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

### **2.1. Kjørveg (KV1, KV2)**

§ 15 Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjørvegen skal opparbeides som vist i plankartet iht. kommunal norm.

## 2.2 Gang-/sykkelveg (GS1-GS3)

§ 16 Gang- og sykkelveg skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen samtidig med nye veganlegg. Opparbeides iht. kommunal norm med belysning iht veglysnorm/vegnorm.

## 2.3 Parkeringsplasser (P1)

§ 17 Det skal opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkering skal løses på bakkeplan. 2 parkeringsplasser skal reserveres HC-brukere. Minimum 7 gjesteparkeringsplasser skal plasseres utenfor regulert byggesoner som vist i plan.

§ 18 Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal avsettes til HC.

§ 19 Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

§ 20 Det tillates oppført carporter som oppføres samtidig med bebyggelse. Carporter skal oppføres sammenhengende. Carport kan ha byggehøyde maks 3 meter til gesims.

## 3. Hensynssoner og bestemmelsesområder (§§ 12-6 og 12-7)

### 3.1 Frisiktsone (H140)

§ 21 I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende veger. Frisiktsone skal opparbeides iht. krav til frisikt i den kommunaltekniske normen til Karmøy kommune.

### 3.2 Bestemmelsesområde (#1)

§ 22 Bestemmelsesområde #1 mot sør skal ivareta behov for midlertidig anleggs- og tiltaksområde ved bygging av planlagt omkjøringsveg på tilgrensende planområde 2107 Fv.47 Åkra sør – Veakrossen. Innenfor bestemmelsesområdet tillates det boder.

### 3.3 Bestemmelsesområde (#2)

§ 23 Det tillates oppført boder som oppføres samtidig med bebyggelsen. Boder skal oppføres sammenhengende i gruppe. Boder kan ha byggehøyde maks 3.5 meter.

### 3.4 Støttemur

§ 24 Støttemurer kan oppføres i plangrense, som vist i kart.

## 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 25 For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning til de bebygde næromgivelsene.

§ 26 Det skal stilles krav til Tiltaksklasse 2 for estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

§ 27 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet.

§ 28 Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett og lekeplass inne på AUT1, skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Overvansplan skal

ivareta at Ånå og Tjøssvollvannet ikke merbelastes med hensyn på overvann. Det er ikke tillatt med tiltak i bekken Ånå, vannet må slippes ut før bekk.

§ 29 Foretatte støyberegninger iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

~~Støyberegning vedlegges byggeomeldingssøknaden.~~

§ 30 Dersom det støtes på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen, må kommunens naturforvalter straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

§ 31 Dersom det støtes på arter/miljøer som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven under gjennomføring av planen, må kommunens naturforvalter straks varsles.

§ 32 Innenfor planområdet kan det etableres nødvendige installasjoner og byggverk for pumpestasjon, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur.

§ 33 Det skal gjøres rede for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir til overs som følge av utbygging, skal sikres et forsvarlig gjenbruk etter egen plan godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

§ 34 Kommunaltekniske anlegg skal være etablert iht. godkjente tekniske planer før byggearbeid på tomt kan igangsettes.

§ 35 GS 2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1 gis brukstillatelse.

§ 36 KV2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1 gis brukstillatelse.

§ 37 Før det blir gitt igangsettelsestillatelse skal det vises hvordan vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering skal løses. Dette skal gå frem i en teknisk plan som skal godkjennes av Karmøy kommune.

§38 Lekeplass og felles uteoppholdsareal (AUT1) skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før det gis brukstillatelse for nye boliger.

§ 39 For støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer kan tas i bruk, skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger iht. retningslinjene i miljøverndepartementets, T1442.