

Planbestemmelser

Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken,

Gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl.

30.08.2022

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av variert boligbebyggelse med blanding av frittliggende og konsentrerte småhus, samt leiligheter.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kulturinstitusjon
- Idrettsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveger
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Turveg
- Friområde

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringsone - Frisiktsone
- Sikringsone – Flomveg
- Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre murer og steingarder bevares.
- § 1.2 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- § 1.3 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 1.4 Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.
- § 1.5 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).
- § 1.6 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 1.7 Ved transport av jordmasser ut av området skal det utarbeides egen plan for disponering av matjord og massene skal undersøkes for fremmede arter. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko, skal planen inneholde avbøtende tiltak for å hindre spredning. Planen skal godkjennes av kommunen før arbeidet kan igangsettes.
- § 1.8 Overvann skal håndteres i åpent system og benyttes som en ressurs ved opparbeidelse av friarealene i området. Løsning for håndtering av overvann skal inngå i teknisk plan og utendørsplan.
- § 1.9 Trafo kan etableres innenfor byggeområder for boligformål.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- § 2.1 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende, eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.
- § 2.2 Det skal etableres minimum 50 m² felles eller offentlig leke- og uteoppholdsareal og 8 m² skjermet, privat uteoppholdsareal med gode solforhold pr. boenhet innenfor planområdet. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

3. Boligbebyggelse (B)

§ 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med bestemmelsene som gjelder for boligformål ved tilgrensende arealer.

4. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

§ 4.1 I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse kan være rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller eneboliger.

§ 4.2 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utendørsplan i målestokk 1:200 for det enkelte delområde. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering og utforming, inkl. garasjer
- terrengbehandling
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- utforming av øvrig fellesareal som uteareal, renovasjonspunkt og felles parkeringsplasser
- nye eiendomsgrenser

§ 4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. Bygninger tillates oppført i nabogrense.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnitts terrengnivå. Ved flate tak skal byggehøyde ikke overstige 7 m fra gjennomsnitts terrengnivå.

§ 4.5 Det skal anlegges 2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

§ 4.6 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnitts terrengnivå og kan etableres inntil 1 m fra regulert veg, så lenge plasseringen ikke er i konflikt med sikt i kryss. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.

5. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

§ 5.1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med leiligheter og tilhørende anlegg.

§ 5.2 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utendørsplan i målestokk 1:200 for hvert område. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering og utforming, inkl. garasjer
- terrengbehandling og utforming av felles lekeplasser og uteoppholdsarealer

- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt, parkeringsplasser for bil og sykkel

§ 5.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.

§ 5.4 Ny bebyggelse skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Murer med høyde på inntil 1 m kan etableres utenfor byggegrense.

For BB1 er tillatt byggehøyde vist med kotehøyde i plankartet.

Innenfor BB2 skal bebyggelsens høyde ikke overstige 11 m fra gjennomsnitts terrengnivå. Ved flate tak skal byggehøyde ikke overstige 9 m fra gjennomsnitts terrengnivå.

Ut over fastsatt byggehøyde kan inntil 5% av bebygd areal godkjennes med større høyde for etablering av heis eller andre tekniske installasjoner.

§ 5.5 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Minst 5% av plassene for bilparkering skal opparbeides som HC-parkering.

§ 5.6 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnitts terrengnivå og kan etableres inntil 1 m fra regulert veg, så lenge plasseringen ikke er i konflikt med sikt i kryss. Parkeringsarealer og garasjer skal etableres som fellesanlegg og tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.

6. Kulturinstitusjon (KUL)

§ 6.1 Innenfor området kan det etableres bygninger og tilhørende anlegg for museumsvirksomhet i samsvar med bestemmelsene som gjelder for kulturinstitusjon ved tilgrensende arealer.

7. Idrettsanlegg (ID)

§ 7.1 Innenfor området kan det etableres anlegg for idrettsaktivitet.

8. Lekeplass (LEK)

§ 8.1 Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Teknisk plan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen.

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

9. Kjøreveger (KV)

§ 9.1 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

10. Fortau (F)

§ 10.1 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunens norm, samtidig med veganlegget for øvrig.

11. Gang- og sykkelveg (GS)

§ 11.1 Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunens norm, samtidig med veganlegget for øvrig.

12. Annen veggrunn (AVG)

§ 12.1 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekket og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

13. Energianlegg (EL)

§ 13.1 Området skal nyttes til anlegg for el-forsyning

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

14. Turveg (TV)

§ 14.1 Innenfor området skal det etableres turveg.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

15. Sikringsone - Frisikt (H140)

§ 15.1 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.

16. Infrastruktursone – Ringleiding (H410_1)

§ 16.1 Hensynssonen viser trasé for vannledning. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste konstruksjoner innenfor sonen, som kan velte eller føre til skade på vannledningen. Konstruksjoner som kan flyttes lett og ikke trenger fundamentering er tillatt.

17. Infrastruktursone – Håndtering av overvann (H410_2)

§ 17.1 Innenfor hensynssonen skal det etableres anlegg for infiltrasjon, fordrøying og bortledning av overvann, i form av bekker, kanaler og dammer.

18. Bevaring kulturmiljø (H410)

§ 18.1 Steingarder innenfor hensynssonen skal ivaretas og videreføres. Ved restaurering, gjennomføring av sikringstiltak eller annen form for bearbeidelse som berører murene og steingardene skal arbeidet avklares med kommuneantikvar før igangsetting.

Rekkefølgebestemmelser

§ 19.1 Det skal foreligge godkjent teknisk plan som sikrer tilstrekkelig kapasitet for vann, veg og kloakk til hele området og konkrete løsninger for det aktuelle delområdet, før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor området.

§ 19.2 KV1 med tilhørende fortau skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen til og langs aktuelle eiendommer, før nye boliger innenfor området kan tas i bruk. KV2 skal opparbeides og godkjennes før nye boliger som vegen skal betjene kan tas i bruk.

- § 19.3 LEK1, TV1 og anlegg for håndtering av overvann innenfor hensynssone H410_2-3 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor BK1 og BK2 kan tas i bruk.
- § 19.4 LEK2, felles utearealer og anlegg for håndtering av overvann innenfor hensynssone H410_1 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor BB1 kan tas i bruk.
- § 19.5 LEK3 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor BB2 kan tas i bruk.
- § 19.6 Ferdig opparbeida og godkjente offentlige anlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune iht. §§ 19.1-19.5 før boliger innenfor de aktuelle områdene kan tas i bruk.