

Planbestemmelser

Plan-ID 2069-1 – Endring av Detaljregulering

Tjøsvolltunet Åkra gnr/bnr. 13/686

17.02.2022

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)

- a. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1
- ~~b. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse~~
- ~~c. Barnehage~~
- d. Renovasjonsanlegg f_R1
- e. Lekeplass/uteoppholdsareal f_AUTE1
- f. Støttemur

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

- a. Kjøreveg f_KV1
- b. Gang-/sykkelveg o_GS2
- c. Parkeringsplasser f_P1

3. Hensynssoner (§12-6)

- a. Frisiktsone
- b. Bestemmelsesområde #1

4. Fellesbestemmelser

5. Rekkefølgebestemmelser

1. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Området skal nyttes til boligbebyggelse

~~1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse~~

~~§2 til og med §9 utgår~~

~~1.3 Barnehage~~

~~§10 utgår~~

1.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

1.3.1 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.

1.3.2 Bebyggelse skal oppføres i en tun-løsning med maks 20 boenheter. Tilatt grad av utnyttelse BYA i BK1 er 75% inkludert boder.

1.3.3 Takvinkel kan være saltak og/eller pulttak og/eller flate tak

1.3.4 Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter

1.3.5 Det er krav til privat terrasse/balkong/hage pr boenhet på 8m².

1.3.6 Det tillates montert levegger mellom boenhetene

1.3.7 Det tillates oppført boder, disse skal plasseres med avstand til bolig som gir adkomst for utrykningskjøretøy. Boder skal plasseres så kryssende offentlig vannledning har 4 meter bred passasje for fremtidig vedlikehold.

1.3.8 Byggegrense går i formålsgrense der ikke annet er vist i plankartet. Mot sør kan bolig plasseres til Bestemmelsesgrense hensynsone, bod kan plasseres i hensynsone.

1.4 Renovasjonsanlegg (f_R1)

1.4.1 Arealet skal benyttes som felles renovasjonsanlegg for rettighetshaverne i området

1.4.2 Oppsamlingsplass for renovasjon skal ha belysning

1.4.3 Renovasjon tillates betjent direkte fra Tostemvegen, det skal etableres adkomst over fortau etter avtale med Karmøy kommune

1.5 Lekeplass/uteoppholdsareal (f_AUTE1)

- 1.5.1 Arealet skal nyttes som felles lekeplass og felles uteoppholdsareal og opparbeides som vist i plan ihht Kommunalteknisk norm. Området skal disponeres og vedlikeholdes av rettighetshaverne i området.
- 1.5.2 Det er tillatt oppført pergola/lekehytte/gapahuk
- 1.5.3 Felles uteopphold ved vårjevndøgn kl.1500 skal ha minimum 50% sol.
- 1.5.4 Det skal settes av minimum 150m² nærlekeplass som klart avgrenses fra felles uteoppholdsareal.
- 1.5.5 Uteoppholdsareal skal skjermes fra parkering med gjerde

1.6 Støttemur

- 1.6.1 Støttemurer kan opparbeides i Plangrense

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

2.1 Kjøreveg (SKV)

- 2.1.1 Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjørevegen skal opparbeides som vist i plankartet iht kommunal norm.
- 2.1.2 For areal hvor frisikt er regulert skal det være fri sikt innenfor en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.

2.2 Gang-/sykkelveg (o_GS1)

- 2.2.1 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 (f_P1)

- 2.3.1 Det skal opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkering skal løses på bakkeplan. 2 parkeringsplasser skal reserveres HC brukere. Minimum 7 gjesteparkingsplasser skal plasseres utenfor regulert byggesoner som vist i plan.
- 2.3.2 Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal avsettes til HC.
- 2.3.3 Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.
- 2.3.4 Det tillates oppført boder som oppføres samtidig med bebyggelse. Boder skal oppføres sammenhengende i grupper. Boder kan ha byggehøyde maks 3.5 meter til møne.

3 Hensynssoner (§12-6)

3.1 Frisiktsone (H140)

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Bestemmelsesområde #1 mot sør skal ivareta behov for midlertidig deponering av masser ved bygging av planlagt omkjøringsveg på tilgrensende planområde 2107 Fv.47 Åkra sør – Veakrossen.

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 4.1 For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning til de bebygde næromgivelsene.
- 4.2 Det skal stilles krav til Tiltaksklasse 2 for estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg.
- 4.3 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet.
- 4.4 Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett 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 tilatt med tiltak i bekken Ånå, vannet må slippes i ut før bekk.
- 4.5 Foretatte støyberegninger ihht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- ~~4.6 Støyberegning vedlegges byggemeldingssøknaden.~~
- 4.7 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).
- 4.8 Dersom det støtes på arter/miljøer som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven under gjennomføring av planen, må kommunens naturforvalter straks varsles.
- 4.9 Pumpestasjon kan etableres innenfor planområdet. Pumpestasjoner skal oppføres og driftes som private anlegg
- 4.10 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
- 4.11 Situasjonsplan for utbygging skal godkjennes av Karmøy kommune. Av planen skal fremgå; målsatt plassering av bygninger, renovasjonsstasjon, inndeling parkering,

materialvalg overflater, beplantning og belysning. Alternativt kan beplantning og belysning godkjennes som egne planer i forbindelse med igangsettingstillatelse. Anlegg skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet

- 4.12 Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige arealer innenfor planområdet skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.
- 4.13 Infrastruktursone H410 skal sikre fremtidig vedlikehold av offentlig vannledning. Boder tillates plassert innenfor hensynsone men skal ivareta 4 meter fri passasje mellom boder for vedlikehold av offentlig vannledning.

5 Rekkefølgebestemmelser

- 5.1 Kommunaltekniske anlegg skal være etablert ihht godkjente tekniske planer før byggearbeid på tomt kan igangsettes.
- 5.2 GS2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i område BK1 gis brukstillatelse
- 5.3 KV1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i område BK1 gis brukstillatelse
- 5.4 Før det blir gitt igangsettingstillatelse 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.
- 5.5 Lekeplass og felles uteoppholdsareal skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før det gis brukstillatelse for nye boliger.
- 5.6 For støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer kan tas i bruk, skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger ihht retningslinjene i miljøverndepartementets, T1442.