

Planbestemmelser

Plan ID 3053 – Detaljreguleringsplan for Sundvegen Boliger – Midtre Eide – gnr./bnr. 69/85.

06.09.2022

1. Planens hensikt

§ 1. Hovedhensikt med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Annet Uteopphold

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

- Vann- og avløpsanlegg
- Kjøreveger
- Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Renovasjon
- Annen veggrunn grønt

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- Sikringszone - Frisiktsone

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2 Utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (vann- avløp og renovasjonsanlegg) samt plan for overvannshåndtering/flomvann fra tjern skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannkapasitet skal valgt løsning komme frem av teknisk plan
- § 3 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent utomhusplan (1:200)
- Denne planen skal vise:
- bygningers plassering
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
 - opparbeidelse av gatetun
 - opparbeidelse av felles utendørs oppholdsarealer inkl. nær- /kvartalslek som sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper iht. kommunalteknisk norm.
 - allergivennlig beplantning (beplantning kan alternativt fremstilles i egen beplantningsplan)
 - nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen belysningsplan)
 - biloppstilling i fellesanlegg eller ved boligen
 - utforming av renovasjonspunkt
- § 4 Matjord skal ivaretas vha. deponeringsplan. Hele planområdet skal kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Ved søknad om deponering av matjord skal vedlegges rapport utført av fagkyndig. Ved funn av fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal følge søknad om deponering, jfr. også § 39.
- § 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).
- § 6 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må Karmøy kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.
- § 7 Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

- § 8 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Vestlig del av planområdet ligger i gul sone for vegtrafikkstøy fra Sundvegen, og løsning for dette må komme frem i byggesak.
- Alle boenheter skal ha tilgang til et privat uteområde med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Det kan aksepteres at enkelte boliger i planområdet har uteplass med støynivå som ligger inntil 3 dB over dette.
 - Lekeplass skal ha støynivå på $L_{den} \leq 55$ dB. I deler av denne kan det likevel aksepteres støynivå i området 55 – 60 dB.
 - Alle boliger i støyuutsatt sone skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er $L_{den} \leq 55$ dB. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygning, eller ved lokal avskjerming av vindu.
 - Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.
- § 9 Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.
- § 10 Uteplass skal være soleksponert 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjvendøgn. For alle boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes hagedybde på 6 m. Hver boenhet skal ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m².
- § 11 Fellesarealer skal driftes og vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor planområdet.
- § 12 Bebyggelsen skal bestå av flatt tak.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse (felt B1)

- § 13 For areal formålet B1 gjelder planbestemmelser for boligbebyggelse fra tilgrensende plan (plan ID 3012).

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-2)

- § 14 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- § 15 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 16 Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 7.0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- § 17 Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.
- § 18 Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 19 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 20 På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet).

3.1.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1.)

- § 21 I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 22 Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
 - felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
 - avkjørsel iht. kommunal norm
 - ev. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- § 23 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 24 Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- § 25 Det skal anlegges 2 parkeringsplasser per boenhet (i henhold til kommunal norm).
- § 26 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 27 I fellesparkeringsanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

3.1.4 Annet Uteopphold (felt f_AUTE1.)

- § 28 Innenfor område f_AUTE1 skal det etableres nærlek/kvartalslek med utstyr tilpasset ulike alders- og funksjonsgrupper. Resterende uteoppholdsarealer skal tildeles rettighetshaverne innenfor BK1. Uteoppholdsarealer skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan, jfr. § 2.
- § 29 Nærlekeplass innenfor f_AUTE1 er felles for rettighetshaverne i felt BF1 – BF2, og felt BK1.

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

3.2.1 Kjøreveger (felt KV1.)

- § 30 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm (Fylkesveger iht. Statens vegvesens normaler).
- § 31 Veg merket KV1 skal være felles adkomst for bebyggelse innenfor B1 i PLAN 3012, felt B1, felt BF1-2 og BK1 i denne planen. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de som har adkomst her.

3.2.2 Gang- og sykkelveg (felt o_GS1.)

- § 32 Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med veganlegget ellers.

3.2.3 Gatetun (felt f_GT1.)

- § 33 Område f_GT1 skal nyttes som kjøre-/gangadkomst til boliger i planområdet.
- § 34 Gatetun f_GT1 felles for rettighetshaverne i felt BF1 – BF2, felt BK1.

§ 35 Gatetun f_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Utforming av gatetunet skal komme frem av teknisk plan/utomhusplan, jfr. §§ 2 og 3.

Krav ved utforming av f_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- Fartsgrense i gatetunet skal skiltes 15 km/t.
- Inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av kantstein.
- Kjørebane i gatetunet som henvender seg mot BK1, BF1 – BF2, f_UTE1, og f_R1 skal ikke være rettlinjert. Gatetunsopparbeidelsen skal gis en glidende overgang mot opparbeidelsen av områdene BK1, BF1 – BF2, f_UTE1, og f_R1.
- Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer.
- Gatetunet skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter med ca. 50 m:s mellomrom.
- Gatetunet inkl. overgangen til inntilliggende områder skal utstyres med parkmessig møblering og beplantning.

3.2.4 Annen veggrunn grønt (felt AVG1)

§ 36 Annen veggrunn grønt skal være rabatt mellom kjøreveg og VA anlegg, fyllinger, mv. Arealene skal matjorddekket og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon.

3.2.5 Renovasjon (felt f_R1.)

§ 37 Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.1.1 Sikringssone - Frisiktsone (felt Frisikt.)

§ 38 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget ellers. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

§ 39 Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av planen.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 40 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

§ 41 Anlegg som fremgår av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.