

Planbestemmelser

3052 – Stølebuktvegen 10, gnr. 58/10 – detaljregulering

27.02.2023

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boliger i et område som fram til nå har vært regulert til industriformål. Kommunedelplanen for Kopervik har satt området til sentrumsformål. Bolig faller innunder denne kategorien og kommer målsetningen om å bosette flere sentralt i møte.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
Lekeplass (1610)

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

Fortau (2012)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Turveg (3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Småbåthavn (6230)

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

Sikringsone - frisiktsone (H140)
Støysone – rød og gul sone (H210 og H220)
Faresone – stormflo (H320)

Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – Utforming (1)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Prinsippet om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- § 2 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 3 Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak som kan forurense i sjø skal ikke gjennomføres før avklaringer og eventuelle tillatelser etter forurensningsforskriften er gitt.
- § 4 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). Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.
- § 5 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 6 Innenfor formål hvor byggegrense ikke går frem av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen til boligbebyggelse. For garasjeanlegg i underetasjen er det tillatt å bygge helt inntil formålsgrensen til fortauet.
- § 7 Før søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent utomhusplan i skala 1:200. Denne planen skal vise:
- bygningers plassering og utforming
 - utforming av utendørs oppholdsarealer
 - adkomst fra offentlig veg og interne veier for både harde og myke trafikanter
 - småbåthavn og havnepromenade
 - fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB1, f_LEK1)

- § 1 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser til bil per boenhet i underetasjen. I tillegg skal det etableres minimum 1 gjesteparkeringsplass for bil tilpasset bevegelseshemmede. Opptil 30 % av krav til opparbeiding av parkeringsplasser kan etterkommes etter avtale med Karmøy kommune, jf. kommuneplanens punkt 5.3.1 d.

- § 2 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. To av disse skal være dimensjonert for sykkelvogn og plasseres i underetasjen. Det skal være en overvekt av sykkelplasser under tak nær inngangsdøren, de øvrige i garasjeanlegget.
- § 3 Det skal innenfor området etableres minimum 180 m² felles leke- og uteoppholdsareal.
- § 4 Renovasjon skal løses innendørs med standard beholdere, på nivå med Stølebuktvegen.

3.1.2. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)

- § 1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Blokkbebyggelse kan være *flermannsboliger, leilighetsbygg og lavblokker*.
- § 2 Bebyggelsen skal ha et uttrykk med inspirasjon fra modernismens skipsarkitektur.
- Inndeling av volumet i etasjer skal være tydelig, understreket med bruk av horisontale vindusbånd og altanrekkverk i glass.
 - Ytre fasade skal være i hovedfargen hvit, som også skal avslutte bygget i topp og bunn. Kontrasterende, mørk farge skal være underordnet og skal hovedsakelig brukes på indre fasade.
 - Mindre arkitektoniske elementer, som for eksempel rekkverk, skal være i metall og tre.
 - Kaien skal opparbeides i holdbare materialer, vedlikeholdsfritt og sklisikkert treverk eller betong. Langs vegg mot parkeringskjeller skal det etableres faste sittebenker og plantekasser i samme materiale som kaien. Belysning skal etableres på vegg eller under utstikkende bygningsvolum.
- § 3 Bruksareal (BRA) skal ikke overstige 1900 m², jf. veileder H-2300 *Grad av utnyttning*.
- § 4 Byggets høyeste punkt skal ikke overstige kote +17,3. Det kan tillates trappehus, heissjakt og tekniske installasjoner på maks 35 m² utover denne koten.
- § 5 Det tillates opptil 9 boenheter av variert størrelse innenfor formålet.
- § 6 Det skal etableres brannvegg mot naboeiendom 58/8 i øst. Øvre etasje også skal være inntrukket 4 m fra eiendommen.
- § 7 Det skal etableres avfallsrom innendørs i BB1, vendt mot Stølebuktvegen.
- § 8 BB1 skal ikke bebygges slik at ferdsel til f_TV1 forhindres. Det skal være min. 3 m passasje mellom f_TV1 og småbåthavnen i vest gjennom BB1.

3.1.3. Fellesbestemmelser for uteopphold (f_LEK1, bestemmelsesområde #1 på BB1)

- § 1 Uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Illustrasjonsplan i skala 1:500 vedlagt reguleringsplanen skal være førende for endelig utomhusplan i byggesak, ref. bestemmelse 2. § 7.
- § 2 Uteoppholdsarealer skal skjermes tilstrekkelig til at kravene i retningslinje T-1442/2021 for støy oppfylles.
- § 3 Lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm, minimum 150 m². Lekeplassen skal inngå i teknisk plan, ref. bestemmelse 6.2 § 1.

3.1.4. Lekeplass (f_LEK1)

f_LEK1 skal være felles for beboerne i BB1. Bestemmelse 5.1 § 1 setter krav til utforming av uteoppholdsarealene.

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

3.2.1. Fortau (o_FO1)

- § 1 Offentlig fortau skal opparbeides som vist i planen. Det skal legges til rette for trygg kryssing med nedsenket fortauskant og god belysning innenfor formålet.
- § 2 Alle tiltak som berører fylkesveg 511 skal oversendes til fylkeskommunen for godkjenning.
- § 3 Stigning fra garasjeanlegg til Stølebuktvegen kan tillates med fallforhold mellom 1:12 til 1:15.

3.2.2. Annen veggrunn – grøntareal (AVG1)

Arealene skal tilsås med lav, stedegen vegetasjon som fremmer pollinerende insektarter.

3.3. Grønnstruktur (§12-5. nr. 3)

3.3.1. Turveg (f_TV1)

- § 1 I formålet turveg skal det etableres kai, som er felles for beboerne i BB1. Det skal ikke settes opp stengsler for å hindre tilgang til arealet utenfra.
- § 2 Kaien skal etableres uten ny utfylling i sjø.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1. Småbåthavn (f_SH1)

- § 1 Området skal nyttes til småbåthavn. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Før det tillates etablert utriggere skal det foreligge en helhetlig utomhusplan som viser båtplasser og manøvreringsareal, ref. bestemmelse 2 § 7.
- § 2 Utriggere skal holdes innenfor formåls grensen. Forankring kan også skje utenfor formåls grensen.

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

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

4.1.1. Sikringsone - Frisiktsoner (H140)

I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

4.1.2. Støysone (H210 og H220)

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021* gjøres gjeldende for planen:

- Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal være $L_{den} \leq 55$ dB.
- Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23–07 skal være $L_{5AF} \leq 70$ dB.

I anleggsperioden skal grenseverdiene for boliger gitt i tabell 4 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021* gjøres gjeldende for planen.

4.1.3. Angitt faresone flom (H320)

Faresonen viser område som kan oversvømmes med 200-års stormflo inklusiv bølgepåslag, jf. veilederen *Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging* (2016). Konstruksjoner innenfor sonen skal være av sikkerhetsklasse F1 og dimensjoneres og konstrueres for å tåle belastninger og unngå skade. Laveste etasje med boliger skal ha minimum golvnivå på kote +2,5 (NN2000) og derved unngå eksponering for stormflo.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1.1. Bestemmelsesområde #1 – Utforming

- § 1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres lekeplass og uteoppholdsareal, som kan være overbygd.
- Arealet skal opparbeides med robuste og vedlikeholdsfrie materialer, behandlet betong, fliser og stålrekkverk.
 - Vegger mot lekeplass skal utformes som aktivitetselement. Det skal tilrettelegges for klatring/buldring og balanseaktiviteter.
 - Fellesarealet skal møbleres med sittebenk med ryggstø og bord.
 - Fellesarealet skal ha lys i takoverbygg samt i trapp.
 - Sokkelmur mot fortau skal opparbeides med sitteelementer og grønne innslag, deriblant ett epletre.
- § 2 Uteoppholdsarealet innenfor bestemmelsesområde #1 skal være felles for beboerne i BB1.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse

Det skal foretas oppmåling av eiendomsgrenser til sjø før innsending av byggesøknad.

6.2. Før igangsettingstillatelse

- § 1 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk plan for hele planområdet, som skal vise løsninger for lekeplass, vei, vann og avløp, inkludert overvann. Planen skal være godkjent av Karmøy kommune, samt Rogaland fylkeskommune som vegeier.
- § 2 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan godkjent av Karmøy kommune, med innhold som angitt i bestemmelse 2 § 7.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

- § 1 Uteoppholdsarealer med lek innenfor bestemmelsesområde #1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.
- § 2 Kai innenfor formål f_TV1 og offentlig fortau o_FO1 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger kan tas i bruk.