

# Planbestemmelser

## 389 - TORVVIKA, KOPERVIK

Arkivsak: 04/3257  
Arkivkode: PLANR 389  
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR TORVVIKA, KOPERVIK

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 28.03.06 - saksnr. 20/06.*

*Endret i HTS 24.06.10 – sak 129/10. Endringen gjelder § 3, siste ledd.*

*Endret 01.11.10 – 829/10 – plan 389.2*

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

Området reguleres til følgende formål:

- I. BYGGEOMRÅDER**
  - A. Område for frittliggende boligbebyggelse
  - B. Område for konsentrert boligbebyggelse
- II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
  - A. Veger
  - B. Gang- og sykkelveger/ fortau
  - C. Annen veggrunn
- III. FRIOMRÅDER**
  - A. Friområde
  - B. Lekeplass/ balløkke
- IV. SPESIALOMRÅDER**
  - A. Teknisk anlegg
  - B. Frisiktsoner
- V. FELLESOMRÅDER**
  - A. Felles adkomstveg
  - B. Felles parkering

## FELLESBESTEMMELSER

### REKKEFØLGEBESTEMMELSE

#### I. BYGGEOMRÅDER

##### A. Område for frittliggende boligbebyggelse

§ 1. I feltene B1-B5 skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sökkelleilighet kan tillates dersom tomteforholdene ligger til rette for det. Tomtedelingsplan skal være godkjent av kommunen for det enkelte delfelt før fradeling av tomter kan finne sted.

§ 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal i feltene B1, B2 og B5. Områdene B3 og B4 kan utbygges med tillatt bebygd areal inntil 35 %.

§ 3. I områdene B1, B2 og B5 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takvinkel skal ikke overstige 40°.

I områdene B3 og B4 skal mønehøyde ikke overstige 7,0 m over tilstøtende planert terrengs gjennomsnittlige nivå. Takvinkel skal være mellom 40 og 45 grader.

For ensidig ark/takopplett som dekker mindre enn 1/3 av takets lengde kan gesimshøyde være opp til 5,5 m over tilstøtende planert terrengs gjennomsnittlige nivå. For øvrige deler av bygningen kan gesimshøyde være opp til 3,5 m over tilstøtende planert terrengs gjennomsnittlige nivå.

§ 4. Ved utbygging langs RV511 skal det anlegges støyskjerm som vist i planen. Detaljplaner for støyskjerm skal godkjennes av kommunen. Støyskjerm skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk. Bolig i område B1 må fasadeisolerers i 2. etasje i tillegg. For ny bebyggelse skal ingen bebygde arealer ha høyere utendørs støynivå enn 55 dB(A). Detaljplaner for støyskjerm skal godkjennes av kommunen. Støyskjerm skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§ 5. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje tillates oppført med mønehøgde inntil 4,5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra, og parallelt med regulert vegkant, dersom dette ikke er til hinder for sikt i egen eller naboers avkjørsel.

- § 6. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser, 1 i tillegg for enebolig med sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

## **B. Område for konsentrert boligbebyggelse**

- § 7. I områder for konsentrert boligbebyggelse skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus eller kjedehus. Utbygging skal skje etter en samlet plan for hvert delfelt. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak. Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- § 8. Tillatt bebygd areal i feltene K1-K6 skal ikke overstige 35% av feltets nettoareal.
- § 9. Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal tilpasses helheten i området med hensyn til terrengetilpasning, utforming og material- og fargevalg.
- § 10. Ved utbygging langs RV511 skal det anlegges støyskjerm som vist i planen. For ny bebyggelse skal ingen bebygde arealer ha høyere utendørs støynivå enn 55 dB(A). Detaljplaner for støyskjerm skal godkjennes av kommunen. Støyskjerm skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.
- § 11. Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.

## **II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **A. Veger**

- § 12. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides i henhold til kommunens vegnorm. Det kan anlegges fartsreducerende tiltak.

## **B. Gang- og sykkelveger/ fortau**

- § 13. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg/ fotau. Gang- og sykkelveger/ fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal ikke beferdes med motorkjøretøy, med unntak av strekninger som på planen er vist som kjørbar gangveg. Det skal etableres sykkelsluser i henhold til planen.

## **C. Annen veggrunn**

- § 14. Annen veggrunn kan være rabatt mellom riksveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer , siktlinjer mot riksveg o.a. Arealene skal matjorddekket og isås med plen eller annen vegetasjon, og vedlikeholdes av ansvarlige myndigheter.

## **III. FRIOMRÅDER**

### **A. Friområde**

- § 15. Friområder kan nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner.

### **B. Lekeplass/ balløkke**

- § 16. Lekeplasser / balløkker skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Detaljplaner for dette skal godkjennes av kommunen. Opparbeidelse skal være fullført før innflytting i de boligfeltene som lekeplassene skal betjene.
- § 17. Lekeplassene F1 og F2 skal ha støyskjerm mot RV511 som vist i planen før de tas i bruk. Lekeplassene skal sikres et støynivå ikke over 55 dB(A).

## **IV. SPESIALOMRÅDER**

## **A. Teknisk anlegg**

§ 18. På området skal etableres transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon m.v.

## **B. Frisiktsoner**

§ 19. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## **V. FELLESONMRÅDER**

### **A. Felles adkomstveg**

§ 20. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som avkjørselen betjener, frem til offentlig veg.

### **B. Felles parkering**

§ 21. Felles parkeringsplass P1 skal være felles for felt K1. P2 skal være felles for felt K2.

§ 22. Det tillates oppføring av garasjer/carporter i P1 og P2 etter en samlet plan.

## **VI. FELLESBESTEMMELSER**

§ 23. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tuffer, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart.

§ 24. Terrengnivået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss.

§ 25. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet.

§ 26. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 27. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

#### **REKKEFØLGEBESTEMMELSE**

§ 28. Før ny bebyggelse tas i bruk på gnr. 64 bnr. 1163 skal tilliggende lekeplass istandsettes og ferdigstilles i henhold til kommunalteknisk norm. Detaljplan skal godkjennes av kommunen.