

Planbestemmelser

3000 - ØYGARDSVEGEN, MIDTRE EIDE

Arkivsak: 10/672
Arkivkode: PLANR 3000
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR ØYGARDSVEGEN, MIDTRE EIDE –
gnr. 69/1 mfl.

Godkjent i Karmøy kommunestyre 20.3.2012

- endret i HTM 9.6.2016 – plan 3000-1

- endret delegert adm. 26.6.2019 – plan 3000-4

- endret delegert adm. 3.4.2020 – plan 3000-5

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

Området reguleres til følgende formål:

I. Rekkefølgebestemmelser

II. Fellesbestemmelser

III. Bebyggelse og anlegg

- a. Boligbebyggelse
- b. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse
- c. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus)
- d. Lekeplass

IV. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Kjøreveg
- b. Fortau
- c. Gatetun
- d. Gang- og sykkelveg
- e. Annen veggrunn- teknisk anlegg

V. Grønnstruktur

- a. Friområde
- b. Naturområde

VI. Landbruks-, natur og friluftsmål

- a. Friluftsmål

VII. Hensynssoner

- a. Sikringssone – frisikt
- b. Sikringssone – vannledning industri
- c. Faresone - høyspenningsanlegg
- d. Angitt hensyn – bevaring kulturmiljø
- e. Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner
- f. Sikringsgjerde – kulturminne

VIII. Bestemmelser til bestemmelsesområde

- a. Bestemmelsesområde #1

I. Rekkefølgebestemmelser

- §1. Øygardsvegen, tilhørende g/s-veg, samt ny avkjørsel veg A5, skal opparbeides fra Sundvegen og fram til og med ny veg A1 før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
- § 2. Før opparbeidelse av A1 igangsettes skal det settes opp et fysisk stengsel i form av gjerde el.l. der dette er vist i plankartet. Stengselet skal skille anleggsområdet fra området båndlagt etter lov om kulturminner, id 149488 (lok 2), slik at skade på kulturminner unngås.
- § 3. Lekeplassene skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg og være ferdig opparbeidet før boliger som lekeplassene skal betjene tas i bruk. LEK1 samtidig med A4, LEK2 samtidig med BK2 og B2, LEK3 samtidig med GT1 og LEK4 samtidig med A2.
- § 4. Offentlig lekeplass, LEK5, skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelse i område BK4, BK5, BK6, B6, BK7 og BK8 tas i bruk.
- § 5. **GT1 skal opparbeides i henhold til § 47 før boliger innenfor BK4, BK5 og BK6 tas i bruk.**

II. Fellesbestemmelser

- § 6. Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 7. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.
- § 8. I forbindelse med teknisk planlegging skal det foretas grunnundersøkelse for å sikre at grunnforholdene for framtidige bygg og anlegg blir stabile og at ras, setninger, overvannsskader etc. unngås.
- § 9. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Steingarder skal søkes bevart.
- § 10. Før oppstart av anleggsarbeid skal Haugaland Kraft kontaktes vedrørende eksisterende 22 kV linjer med tanke på kabling, der slike finnes innenfor planområdet.

- § 11. Forstøtningsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss.
- § 12. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, fellesarealer, lekeplasser, atkomstforhold samt kjøreveger og gang- og sykkelveger så langt det er mulig.
- § 13. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet. Eventuelle pumpestasjoner i planområdet må oppføres og driftes som private anlegg.
- § 14. Dersom det i forbindelse med tiltak kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeide straks stanses, og fylkeskulturmyndighetene få melding for nærmere undersøkelse på stedet, jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

III. Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse B1, B2, B3, og B6

- § 15. I områdene B1-B6 skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates dersom tomteforholdene ligger til rette for det.
- § 16. I boligområder med eksisterende bebyggelse (B6) må det før utbygging foreligge en godkjent situasjonsplan i M:500. Denne skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, kotehøyder på planlagte tomter, adkomstforhold med frisikt, garasje/carport med biloppstillingsplass, opparbeidelse av fellesfunksjoner som parkering, lekeplasser og lignende.
- § 17. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA 40% av tomtas nettoareal, inklusive garasje/carport og bod.
- § 18. I boligområde B1-B6 skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 19. Ved byggemelding av boligen skal garasjeplassering vises på situasjonsplan, i samsvar med reguleringsplan, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 20. Frittliggende garasjer tillates oppført med byggehøyde inntil 3 m for flate tak og 5 m for mønte tak, fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

§ 21. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig, garasje plass medregnet, 1 i tillegg for enebolig med sekundærleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

b. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse BF1

§ 22. I området BF1 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates dersom tomteforholdene ligger til rette for det.

§ 23. Før utbygging må det foreligge en godkjent situasjonsplan i M 1:500. Denne skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold med friskt, garasje/carport med biloppstillingsplass, opparbeidelse av fellesfunksjoner som lekeplasser, kildesortering og lignende.

§ 24. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA 45% av tomtas nettoareal, inklusive garasje/carport og bod.

§ 25. I området BF1 skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal tilstrebes ens takform for hele området.

§ 26. Ved byggemelding av boligen skal garasjeplassering vises på situasjonsplan, i samsvar med reguleringsplan, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

§ 27. Frittliggende garasjer tillates oppført med byggehøyde inntil 3 m for flate tak og 5 m for mønte tak, fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

§ 28. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, garasje plass medregnet, 1 i tillegg for enebolig med sekundærleilighet.

c. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8

§ 29. I område BK1-BK8 skal det oppføres boliger i rekke, **vertikale og horisontale flermansboliger** med tilhørende anlegg.

§ 30. Før utbygging må det foreligge en godkjent situasjonsplan i M 1:500. Denne skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold med friskt, terrengbearbeidelse, snitt, opparbeidelse av fellesfunksjoner som parkeringsplasser, lekeplasser, kildesortering og lignende.

For BK4, BK5 og BK6 skal det også dokumenteres i situasjonsplan minimum 50 kvm til felles leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet. Nødvendig areal skal i hovedsak

løses innenfor de respektive arealene BK og LEK3, gatetun (GT1) kan være et supplement.

- § 31. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA 50% av tomtas nettoareal, inklusive garasje/carport og bod.
- § 32. Tillatt bebygd areal for BK4, BK5 og BK6 skal ikke overstige BYA 60% av tomtas nettoareal, inklusive garasje/carport og bod.
- § 33. I området BK1 skal byggehøyde ikke overstige $c + 29-29,5$. I BK2 skal byggehøyde ikke overstige $c + 28,9-29,4$. I BK3 skal byggehøyde ikke overstige $c + 17,7-18,2$. I BK4, BK5 og BK6 skal byggehøyde ikke overstige 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng for flate tak, og 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng for mønte tak. I BK7 og BK8 skal byggehøyde ikke overstige 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng for flate tak, og 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng for mønte tak.
- § 34. Ved byggemelding av boligen skal garasjeplassering vises på situasjonsplan, i samsvar med reguleringsplan, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 35. Garasjer tillates oppført med byggehøyde inntil 3 m for flate tak og 5 m for mønte tak, fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 36. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig, garasjeplass medregnet.

d. Lekeplass

- § 37. Offentlig og felles lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Det skal for lekeplassene utarbeides situasjonsplan i M 1:200, som viser utforming av lekeplassene. Disse skal godkjennes av kommunen
- § 38. Felles lekeplasser skal betjene og vedlikeholdes av tilgrensende boligområder. For dette kreves det etablering av sameie, med pliktig medlemskap av beboerne. Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelsen som lekeplassene skal betjene tas i bruk, i samsvar med § 4. Felles lekeplasser skal være åpne for allmenn bruk.
- § 39. Offentlig lekeplass/balløkke skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelse i område BK4, BK5, BK6, BK7, BK8 og B6 tas i bruk.
- § 40. Lekeplasser skal sikres med gjerder mot vegbane, fjellskrent og andre potensielle farer, før de tas i bruk.

IV. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjøreveg

- § 41. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg.
- § 42. Ingen kjøreveger skal ha stigning større enn 1:10. Det skal tilstrebes stigning maks 1:12.
- § 43. Offentlig kjøreveg skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm. For kommunale veger skal det utarbeides tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.
- § 44. Detaljplaner for veganlegg som berører fv 851 skal godkjennes av Statens vegvesen.
- § 45. Private fellesveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm. Private fellesveger skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som vegen betjener, fram til offentlig veg.

b. Fortau

- § 46. Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i planen og samtidig med veganlegget forøvrig.

c. Gatetun

- § 47. Området skal nyttes til gatetun. Gatetun skal opparbeides som vist i planen, samtidig med de eiendommer som tunet betjener. Gatetun skal utformes som uteareal for alle trafikantgrupper, og kjøring med bil skal foregå på fotgjengernes vilkår og i gangfart. **Gatetun er et tiltak som skal fremme opphold og lek på steder hvor trafikk med kjøretøyer har begrenset omfang, utforming skal ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk.** Det skal utarbeides en **utomhusplan** ~~teknisk plan~~ for gatetun som skal godkjennes av kommunen. Arealene skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som tunet betjener.

Krav ved utforming av Gatetun:

- 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 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.

d. Gang- og sykkelveg

§ 48. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist i planen og samtidig med veganlegget forøvrig.

e. Annen veggrunn- teknisk anlegg

§ 49. Annen veggrunn kan være rabatt mellom riksveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, frisktsoner mot vegkryss m.v. Arealene skal opparbeides samtidig med tilliggende veger og vedlikeholdes av vegeier.

V. Grønnstruktur

a. Friområde

§ 50. Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.

§ 51. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

§ 52. Beplantning, skilt og opparbeiding av mindre rasteplasser kan tillates. Det kan anlegges stier. Plan for dette skal godkjennes av kommunen.

b. Naturområde

§ 53. Naturområdet skal være en del av grønnstrukturen sammen med steingarden.

VI. Landbruks-, natur og friluftsmål

a. Friluftsmål

§ 54. Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten innenfor rammen av planbestemmelsene § 61.

§ 55. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

- § 56. Det kan anlegges stier. Plan for dette skal godkjennes av kommunen.
- § 57. Av hensyn til bevaring av kulturlandskapet tillates beiting med småfe og hogst av trær. Dersom det holdes småfe i området må gjerder ha gjerdeklyvere/ le der ferdsel er aktuelt.

VII. Hensynssoner

a. Sikringszone – frisikt

- § 58. 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.

b. Sikringszone – vannledning industri

- § 59. Det er forbud mot sprengning, graving, trafikk og annen virksomhet nærmere enn 6 m fra ledningens senterlinje. For arbeider nærmere enn 12 m fra ledningen må tillatelse søkes fra Karmøy industrivannverk. Alle byggearbeider i nærhet til ledningen må utføres med forsiktighet.

c. Faresone - høyspenningsanlegg

- § 60. Innenfor området går det en 66 kV høyspentlinje. Linjen utgjør hovedforsyning til Karmøy kommune og det skal ikke foretas tiltak som medfører endringer i høyspentlinjen. Det skal ikke etableres innretninger for varig opphold innenfor reguleringsformålet. Evt. tiltak innenfor området skal skje ihht Forskrift for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 1995.
- § 61. Innenfor området går det en 22kV høyspentlinje vest-øst langs friluftsområdet. Eventuelle tiltak innenfor området må være i samsvar med Forskrift for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 1995. Begrensningen faller bort dersom linjen legges i kabel i forbindelse med utbygging av B6.

d. Angitt hensyn – bevaring kulturmiljø

- § 62. Formålet med bevaringen er å ta vare på tidligere båttrekk og ferdselsårer mellom Vedavågen og Eidsbotn, og det tillates derfor beiting med småfe og hogst av trær. Innenfor området tillates ingen inngrep i grunnen eller ny beplantning. Stier kan bare tillates i form av naturlige tråkk i terrenget.

e. Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 63. Lok. 2: Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området vist til båndlegging etter kulturminneloven (lok 2). Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Slike tiltak bør fremmes i form av reguleringsendring.

f. Sikringsgjerde – kulturminne

§ 64. Før opparbeidelse av A1 igangsettes skal det settes opp et fysisk stengsel i form av gjerde el.l. der dette er vist i plankartet. Stengselet skal skille anleggsområdet fra området båndlagt etter lov om kulturminner, id 149488 (lok 2), slik at skade på kulturminner unngås.

VIII. Bestemmelser til bestemmelsesområde

a. Bestemmelsesområde #1

§ 65. Tiltak i henhold til planen kan gjennomføres. Kulturminnet id 149487 (lok 1) er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.