

# Planbestemmelser

2084 Detaljregulering for Haugehjørna, Åkra - 15/278 m.fl.

Arkivsak:

Arkivkode:

Sakstittel:

Dato: 02.05.2023

## 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er etablering av sentrums formål med boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og/eller næring/kontor/forretning/tjenesteyting. Det skal legges tilrette for tilhørende felles anlegg som uteoppholdsareal og parkeringskjeller.

### Området reguleres til gjeldende formål:

#### Bebyggelse og anlegg

SF1 Sentrumsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

REL Religionsutøvelse – bedehus

#### Samferdsel og teknisk infrastruktur

KV1 Kjøreveg

AVG Annen veggrunn – grønt

AVT Annen veggrunn - teknisk

PP Parkering

FO Fortau

GG Gangareal

#### Grønnstruktur

PA Park

## 2. Fellesbestemmelser

---

- 2.1 Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele området. Prinsippene skal følges i alle deler av planene, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene, skal angis konkret i søknad om tiltak.
- 2.2 Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget, og nødvendige støytiltak eller til de enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter disse.
- 2.3 Det skal utarbeides en situasjonsplan for parkeringsplasser, gangareal, vegareal, og felles portal ut til krysset Rådhusgata/Vestre Karmøyveg. Situasjonsplan skal være en del av teknisk plan for området.
- 2.4 Tilpasning til tilgrensende regulert veisystem skal fremgå av teknisk plan.
- 2.5 Omlegging av kommunal vannledning skal utformes etter godkjent teknisk plan.

## 3. Bestemmelser til arealformål.

---

### 3.1. Bygninger og anlegg

#### Sentrumsformål SF1 - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

- 3.1.1 Området kan nyttes til kombinert bolig, forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning. Lokaler på gatenivå skal benyttes til publikumsrettede funksjoner og ha delvis åpne fasader. Det tillates bygd leiligheter og kontorer i øvrige etasjer med tilhørende parkeringskjeller under bakken.
- 3.1.2 Maks byggehøyde er k+22,5 for overkant gulv 3 etasje. Bebyggelse for 4 etasje skal være trukket innenfor byggegrense, og maks byggehøyde er satt i plankart. Byggegrense for øvrige etasjer går i formålsgrensen. Ved en eventuell revidering av kommuneplan hvor det tillates en full 4 etasje vil det være gjeldende.  
  
Utover satt byggehøyder kan inntil 6 % av bebygd areal godkjennes med større høyde for etablering av tekniske installasjoner i byggene.
- 3.1.3 Boliger skal ha privat uteoppholdsareal i form av terrasse/balkong iht. kommunal norm med soleksponert uteplass.
- 3.1.4 Det tillates nedkjøring til parkeringskjeller på området. Det tillates varemottak på området.

3.1.5 Det kreves 1,25 stk. parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller under bakken.

5% av totalt antall parkeringsplasser skal være HC parkering.  
20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil.

3.1.6 Det kreves 1,5 stk. sykkelparkering pr. boenhet, og 1 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> brutto næringsareal.

3.1.7 Utspring utover formålsgrensen kan tillates:

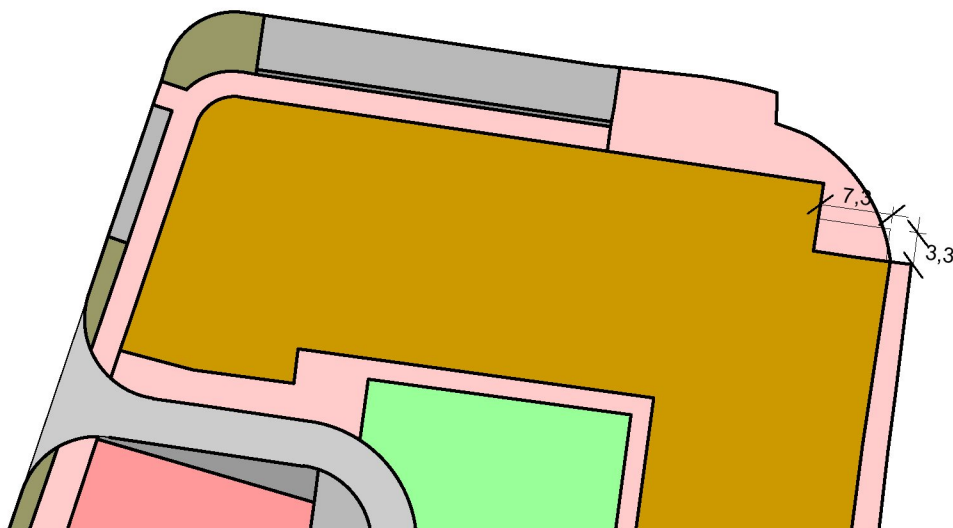
- Utspring over 1 etasje utover fortau o\_FO1:

Inntil 1,2 meters dybde ved min. høyde over fortau på 2,8 meter.  
Inntil 2,5 meters dybde ved min. høyde over fortau på 4,0 meter.

- Utspring over 1 etasje utover fortau o\_FO4 og gangareal o\_GG1 og F\_GG2 i inntil 2 meters dybde ved min. høyde over fortau på 4,0 meter.

Slike utspring kan være takutspring, gesimser, balkonger og mindre karnapper m.m.

- Ved krysset Vestre Karmøyveg/Rådhusvegen tillates utspring over 1 etasje i bredde og dybde som vist på skisse nedenfor.



3.1.8 Det skal, i henhold til Karmøy Kommunes renovasjonsnorm, opparbeides felles avfall stasjoner. Areal for renovasjon skal plasseres på området for SF1.

3.1.9 Det tillates plassert trafostasjon innenfor formålet.

## Bedehus REL

- 3.1.8 Området skal nyttes til forsamlingshus med tilhørende anlegg.
- 3.1.9 Tillatt bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 80 % av tomtas nettoareal.
- 3.1.10 Der det ikke er vist byggegrense i plankart går byggegrense i formålsgrense.

## Uteoppholdsareal o\_park

- 3.1.11 For uteoppholdsareal *o\_park* (på bakkeplan) og *området #1* (i 2 etasje) markert på plankart, skal det leveres inn en utomhusplan ved byggemelding som viser utforming av området mht. valg av planter, trær, belysning og lekeapparater. **Illustrasjonsplaner for uteoppholdsareal skal ligge til grunn for utomhusplan.** Pollenrike trær og busker skal unngås. Materialbruk på gangarealer skal beskrives og vises. Utomhusplan skal sees i sammenheng med åpen portal, og være en del av teknisk plan. Det kan etableres sykkelparkering på området *o\_park*. Plankart viser omfang av uteoppholdsareal i 2 etasje. (#1).

### **3.1.12 Mulig beplantning og møblering på samferdselsarealene *o\_GG1* og *o\_AVG1* skal vises i utomhusplan.**

- 3.1.13 For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kultur landskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet. Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter. Det er ikke tillatt med allergifremkallende trær som bjørk, or, hassel og burot.

## **3.2 Samferdsel og infrastruktur.**

---

### Kjøreveg KV1

- 3.2.1 Kjøreveg *o\_KV1* skal opparbeides iht. teknisk plan.
- 3.2.2 Kjøreveg *f\_V1* skal være adkomst til varelevering. Det tillates innebygget område med port.

### Fortau FO1 - FO4

3.2.3 Felt for fortau o\_FO1 - o\_FO4 skal opparbeides iht. teknisk plan.

### Parkering PP1-PP6.

3.2.4 Feltene for parkeringsplasser o\_PP1 – o\_PP5 skal opparbeides iht. plan og være til bruk for allmenheten.

f\_PP6 og f\_PP4 skal opparbeides iht. plan og skal disponeres av kunder og ansatte tilhørende næring i SF1. Vedlikehold skal ivaretas av rettighetshavere for næringsareal i SF1.

### Gangareal GG1-GG2

3.2.5 o\_GG1 og f\_GG2 skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan med fast dekke.

Vedlikehold for f\_GG2 ivaretas av rettighetshavere innenfor SF1. Det tillates sykkelparkering innenfor f\_GG2. Denne skal ikke være til hinder for fremkommelighet.

### Annen veggrunn – grønt AVG1-AVG5

3.2.7 Felt o\_AVG1 - AVG5 skal være rabatt mellom kjøreveg og fortau. Arealene skal tilsås med plen eller annen lav vegetasjon eller kulesteindekkes.

### Annen veggrunn – teknisk AVT1, AVT2 og AVT3

3.2.8 Felt o\_AVT1 og o\_AVT2 skal være til bruk for manøvrering til parkering tilhørende Bedehuset, og ved behov for ekstra kjørebredde. o\_AVT3 skal brukes til markering av skille mellom fortau og parkering.

## **4. Bestemmelser til bestemmelsesområder.**

---

4.1 Det skal etableres en åpen portal, bestemmelse område #2 i plankart, fra f\_GG2 til o\_GG1 ved hjørnet Rådhusgata/Rv 47. Åpen høyde skal minimum være 3,5 meter. Portal skal være godt opplyst og inviterer til allmenn bruk og ferdsel. Det skal foreligge tinglyst rett på åpen ferdsel for allmenheten gjennom portal før brukstillatelse for SF1. Portal skal ha nattestengt fra 2100 til 0800. Tidspunkt for stengning kan endres hvis det viser seg nødvendig. Nytt tidspunkt skal avklares med kommunen.



## 5. Rekkefølgekrav

---

5.1 Bygninger og anlegg kan ikke tas i bruk før følgende er opparbeidet:

- Tilhørende utearealer o\_park og #2 fellesareal.
- Tilhørende parkeringsplasser i parkeringskjeller.
- Utvendige parkeringsplasser for feltene o\_PP1, f\_PP4 og f\_PP6
- Gangareal o\_GG1 og f\_GG2
- Fortau o\_FO1 og o\_FO4
- Annen veggrunn grønt o\_AVG1 og o\_AVG2.
- Annen veggrunn teknisk o\_AVT3

5.2 Ved utbygging av SF1 skal arealer innenfor utbyggers eiendom, med formål som eierform «offentlig», overskjøtes til Karmøy Kommune.

5.3 Ved opparbeiding av o\_GG1, f\_PP6 og o\_AVG1 må Rådhusvegen opparbeides iht. gjeldende gateløps linjer langs det kvartal som søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål (bolig/ forretning/ kontor/tjenesteyting) kan tas i bruk.

5.4 Det skal foreligge tinglyst rett på åpen ferdsel for allmenheten på f\_GG2 før det kan gis brukstillatelse for SF1.