

Planbestemmelser

2004 VEA SENTRUM

Arkivsak: 00/02329
Arkivkode: L12
Sakstittel: PLAN NR. 2004 - REGULERINGSPLAN FOR VEA SENTRUM

Egengodkjent Karmøy kommunestyre den 24.09.02 – sak 0083/02

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

Området reguleres til følgende formål :

I. BYGGEOMRÅDER

- A. Område for boligbebyggelse
- B. Område for forretning/ kontor/ boligbebyggelse
- C. Område for offentlig bebyggelse
- D. Område for allmennyttig formål

II. TRAFIKKOMRÅDER

- A. Veger
- B. Gang- og sykkelveger / fortau
- C. Annet trafikkareal
- D. Område for støyskjermer
- E. Torg/ parkering

III. FRIOMRÅDER

- A. Friområde/ park
- B. Lekeplasser

IV. SPESIALOMRÅDE

- A. Gravplass

B. Frisiktsoner

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

VI. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Områder for boligbebyggelse

- § 1. I boligområde skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 2. Tillatt bebygd areal (%- BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod, m.v. medregnet).
- § 3. I kvartalet v/ kirka – området mellom FV 852, Kyrkjegardsvegen og ny g/s- veg langs gravplass, skal det ikke skje fortetting av boligområdene. Det kan imidlertid tillates fradeling av en boligtomt på 4/57.
- § 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel, høyde og bygningsform for øvrig.
- § 5. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra fremtidig tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra fremtidig tilstøtende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 5 m og maks. mønehøyde 8 m.
- § 6. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på sit. plan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 7. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter fra fremtidig tilstøtende terrengs laveste punkt. Det tillates

ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje skal ikke benyttes til beboelse.

- § 8. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Garasje parallellt med veg kan plasseres nærmere (inntil 1,0 m) fra regulert vegkant.
- § 9. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Bil skal kunne snues på egen grunn.
- § 10. Ved nybygg, ombygging eller fasadeendringer av boliger mot Austre Veaveg skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå som ikke overstiger 30 – 35 dBA. Det vises til NBI byggetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Utendørs oppholdsplass bør søkes etablert slik at støynivå ikke overstiger 55 – 60 dBA. Dette gjelder følgende eiendommer: 4/56, 2/198, 2/142, 2/137, 2/127.
- For følgende eiendommer viser planen støyskjerm som løsning: 4/225 (høyde ca 0,7m), 3/242 (høyde 1-2m), 3/72 (høyde 1-1,5m), 2/138 (høyde 1,5m).

B. Område for forretning/ kontor/ boligbebyggelse

- § 11. Området skal nyttes til forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer eller lignende. Med kommunens samtykke kan dessuten tillates bevertningssteder og mindre håndverksbedrifter. Kommunen kan tillate innredet leiligheter i 2. etasje og evt. loftsetasje. Lokaler på gatenivå skal nyttes til publikumsrettede funksjoner.
- § 12. Etableringer eller utvidelser av forretningslokaler skal være tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland. Det tillates ikke etablering av kjøpesentre med samlet bruksareal på mer enn 3000 kvm i henhold til ”Rikspolitisk bestemmelse om etableringsstans”.
- § 13. Ny bebyggelse Langs Austre Veaveg skal ha sin hovedfasade vendt mot vegen, og trekkes frem til regulert byggelinje. På betingelser som kommunen og brannmyndighetene måtte stille, kan oppføres sammenhengende bebyggelse. Nybygg skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bygningsmiljø. Bygningens hovedkropp skal tilpasses tilgrensende bebyggelses volum, takvinkel og materialvalg, samtidig som hvert enkelt bygg skal ha sitt eget arkitektoniske uttrykk. Det skal legges ved fasadeoppriss av de eksisterende nabobygningene for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.

- § 14. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. For område A kan tillates utnyttelse på maks 60 % BYA. Det skal dog ikke tillates større bruksareal enn parkeringsdekningen ut fra normen gir rom for. Det skal innen rimelig gangavstand opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate i næringsvirksomhet (forretning, kontor,), 1 parkeringsplass pr. 200 m² for lager, og 1 parkeringsplass pr. boligenhet. Kommunen kan lempe eller skjerpe dette krav. Parkering og lasting/lossing skal ikke skje ut mot Austre Veaveg der det ikke er spesielt vist i planen.
- § 15. Ny bebyggelse kan ha maks. 3 etasjer. Største tillatte høyde er 10 m over fremtidig gjennomsnittlig terreng. For område A kan tillates en høyde på 12 m over gjennomsnittlig terreng. En skal tilpasse seg nabobebyggelsens høyder på en god måte.
- § 16. Skilt/ Reklame skal monteres i forbindelse med dører eller vinduer, og må ikke være sammenhengende i hele bygningens lengde. Utstillingsvinduer må ikke tildekkes.
- § 17. Ved nybygg, ombygging eller fasadeendringer av boliger og kombinerte bygg med bolig, mot Austre Veaveg skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå som ikke overstiger 30 –35 dBA. Det vises til NBI byggdetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Hver boligenhet skal sikres et utendørs oppholdsareal på min. 25 kvm, enten som fellesareal, privat areal eller en kombinasjon av disse. Utendørs oppholdsplass skal anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 - 60 dBA, enten ved plassering på den skjermede siden av boligen eller med tiltak som oppføres samtidig med boligen, fortrinnsvis som fellesløsning. Utendørs oppholdsareal skal plasseres og utformes slik at minst 50% av arealet er solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.
- § 18. I forbindelse med utbygging eller endring skal det legges fram en plan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål og plassering, samt adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, terrenginngrep, eksisterende og ny vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

C. Område for offentlig bebyggelse

Område I - Kirke

- § 19. Område I utlegges til kirketomt.

- § 20. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en plan godkjent av kommunen. Planen skal vise – bygningens plassering, parkeringsplasser, interne gangveger – eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.
- § 21. Kommunen skal ved behandling av byggemelding spesielt vurdere hensynet til omgivelsene ved plassering av bygningen på tomte, høydefastsetting og takutforming. Kirken er dog et viktig offentlig bygg, som bør være synlig i omgivelsene.

Område II- Skole

- § 22. På området er etablert Vedavågen barneskole.
- § 23. Skolens hovedbygning skal søkes bevart i sin opprinnelige form. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskiftning av vinduer, dører, listverk fasadekledning og taktekking, skal bygningen beholde sitt opprinnelige utseende.
- § 24. Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at nybygg/ tilbygg tilpasses eksisterende bygninger, terreng og nabobebyggelsen. Største tillatte høyde er 9 m over fremtidig tilstøtende terrengs høyeste punkt. Største tillatte høyde er 10 m over fremtidig tilstøtende terrengs laveste punkt.
- § 25. Det skal anlegges en parkeringsplass pr. ansatt og 30 gjesteparkeringsplasser. Offentlig parkeringsplass ved skolen kan benyttes og tas med i beregningsgrunnlaget.
- § 26. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en plan godkjent av kommunen. Planen skal vise – bygningens plassering, parkeringsplasser, interne gangveger – eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.
- § 27. Ved nybygg, ombygging eller fasadeendringer skal yttervegger utformes slik at det søkes oppnådd et innendørs støynivå som er 30 dBA eller lavere. Utendørs oppholdsareal skal anlegges slik at det oppnås et maks. Støynivå på 50 – 55 dBA.

Område III Ungdomshuset.

- § 28. Området skal benyttes til aktivitetshus for ungdom eller tilsvarende virksomhet. Adkomst til huset er felles med bårehus/ redskapshus til kirken, og må ikke hindres ved parkering eller lignende.

D. Område for allmennyttig formål

- § 29. Området skal benyttes til bedehus eller annet forsamlingslokale.
- § 30. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.
- § 31. Ved evt. utvidelse av bygg skal mønehøyden og gesimshøyde ikke overstige eksisterende bygg. Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at tilbygg tilpasses eksisterende bygning, terreng og nabobebyggelsen. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskiftning av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bygningen beholde sitt opprinnelige utseende.
- § 32. Det skal anlegges en parkeringsplass pr. 5 sitteplasser. Offentlig parkeringsplass ved skolen kan benyttes og tas med i beregningsgrunnlaget.
- § 33. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en plan godkjent av kommunen. Planen skal vise – bygningens plassering, parkeringsplasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.

II TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

- § 34. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

B. Gang- og sykkelveger / fortau

- § 35. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg og fortau. Gang- og sykkelveger kan bare unntaksvis beferdes med motorkjøretøy over kortere strekninger. Gang- og sykkelveg/fortau langs veger skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.
- § 36. Gang og sykkelveg langs gravplass skal ikke beferdes med motorkjøretøyer. Gang- og sykkelvegen skal avskjermes med beplantning eventuelt levegg mot gravplass.

C. Annet trafikkareal

- § 37. Annet trafikkareal kan være rabatt mellom fylkesveg og gang- og sykkelveg, dråpeøyer i kryss, fylling og skjæring m.v. Disse arealene skal matjorddekket og isås med plen eller annen vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

D. Område for støyskjermer

- § 38. Langs fylkesvegen skal det ved omlegging eller utbygging anlegges støyskjermer der det er vist i planen. Støyskjermer skal konstrueres i henhold til støyberegninger, og for øvrig som vist i planen. Ingen bebygde areal skal ha høyere utendørs støynivå enn 60 dBA. Statens Vegvesen, Rogaland skal godkjenne utforming og oppføring av støyvoll eller støyskjerm langs fylkesvegen.

E: Torg/ parkering

- § 39. Området skal nyttes til torghandel, evt. parkering ved behov. Torghandelen skal ha fortrinnsrett hverdager fra kl. 08.00 til kl. 16.00, og skal fortrinnsvis etableres nær Austre Veaveg. Området skal beplantes og ha en god og tiltalende utforming. Benker o.l. kan etableres der det ikke er til hinder for bruken av området.
- § 40. Offentlig parkeringsplass ved skolen skal fortrinnsvis nyttes til parkering for skolen på hverdager, og til bedehuset/ forsamlingslokale på fri- og helligdager.
- § 41. I forbindelse med tilrettelegging av skråparkering langs fylkesvegen må fartsreducerende tiltak gjennomføres på strekningen mellom skolen og Rekkje. Det skal utarbeides en detaljert plan for dette, som skal godkjennes av kommunen og Statens Vegvesen, Rogaland.

II FRIOMRÅDER

A. Friområde/ Park

- § 42. Områdene skal nyttes til parkformål, sport og lek. Parken ved kirken skal utformes slik at den har en naturlig overgang til kirkens arealer. Parken og kirkens tilgrensende arealer skal fremstå som en helhet.

B. Lekeplasser

- § 43. Lekeplasser skal opparbeides når det opparbeides veg fram til og langs lekearealet i henhold til kommunens norm.
- § 44. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbaner og andre potensielle farer før de tas i bruk.

IV. SPESIALOMRÅDE

A. Gravplass

- § 45. Området skal nyttes til gravplass med tilhørende funksjoner.
- § 46. Ved innsending av søknad om opparbeidelse av gravplassen skal det være utarbeidet planer som viser plassering av fremtidige graver, beplantning, interne veger og stier og terrengbearbeiding forøvrig. Planene skal også vise terrengets kotehøyder før og etter utbygging.
- § 47. Støynivå fra vegtrafikk o.a. skal på gravplassen ikke overstige 50 –55 dBA.

B. Frisiktsoner

- § 48. 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.

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

- § 49. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som har vegrett fram til offentlig veg.

VI. FELLESBESTEMMELSER

§ 50. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Karmøy kommune, 29.08.02.