

## Planbestemmelser

Plan ID 3053 – Detaljreguleringsplan for Sundvegen Boliger – Midtre Eide – gnr./bnr. 69/85.

---

06.09.2022

### 1. Planens hensikt

---

§ 1. Hovedhensikt med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

#### Området reguleres til følgende formål:

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1-2)

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt; BK1)

Annet Uteopphold (felt; f\_AUTE1)

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

Kjøreveger (felt; f\_KV1-2)

Annen veggrunn grønt (felt; f\_AVG1)

Parkering (felt; f\_P1)

Renovasjon (felt; f\_R1)

##### Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (felt; FRI1)

Blågrønnstruktur (felt; GR1)

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

Sikringssone - Frisiktsone (felt; Frisikt)

Støysone – Gul Støy sone (felt; H220\_1)

Infrastruktursone – Hensynsone VA infrastruktur (felt; H410\_1)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

§ 2 Utbygging av samferdselsanlegg, nærlekeplass og teknisk infrastruktur (vann- avløp og renovasjonsanlegg) samt plan for overvannshåndtering/flomvann fra tjern skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres.

§ 3 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent utomhusplan (1:200)

Denne planen skal vise:

- bygningers plassering
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- opparbeidelse av veg.
- opparbeidelse av felles utendørs oppholdsarealer inkl. nærlekeplass og sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper iht. kommunalteknisk norm.
- allergivenlig beplantning (beplantning kan alternativt fremstilles i egen beplantningsplan)
- nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen belysningsplan)
- biloppstilling i fellesanlegg eller ved boligen
- **Nedsenket terreng for flomvei**
- utforming av renovasjonspunkt

§ 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).

§ 5 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må Karmøy kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.

§ 6 Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

§ 7 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Det vises til støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk.

-Alle boenheter skal ha tilgang til et privat uteområde med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB. Det kan aksepteres at enkelte boliger i planområdet har uteplass med støynivå som ligger inntil 3 dB over dette.

-Lekeplass skal ha støynivå på  $L_{den} \leq 55$  dB. I deler av denne kan det likevel aksepteres støynivå i området 55 – 60 dB.

-Alle boliger i støyutsatt sone (H220) skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er  $L_{den} \leq 55$  dB. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygning, eller ved lokal avskjerming av vindu.

-Før søknad om tiltak i vestre del av BF1-2 og BK1 skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

- § 8 Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.
- § 9 Uteoppholdsarealer skal være solekspontert 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn. For alle boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes hagedybde på 6 m.  
I planområdet skal det dokumenteres min. 8 kvm privat uteoppholdsareal pr. boenhet på terreng eller terrasse.
- § 10 ~~Innenfor planområdet skal det for hver boligenhet avsettes minimum 50 Kvm til felles leke- og oppholdsareal.~~
- § 10 Bebyggelsen skal bestå av flatt tak.
- § 11 Formålet BF1-2 og BK1 skal ha felles renovasjonsområde som er regulert inn i planen som f\_R1.
- § 12 Byggegrense mot GR1 for BK1 og f\_P1 ligger i plangrensen til GR1.
- § 13 Det skal komme frem i teknisk plan byggesak hvordan Inngrep i fjellskjæring hensyntar f\_AUTE1 og ovenforliggende bebyggelse i PLAN 3000.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-2)

- § 14 I området BF1-2 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, min. 7 boenheter, med tilhørende anlegg.
- § 15 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 16 I BF1 skal bebyggelsens gesimshøyder ikke overstige 7.0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +22m.
- § 17 I BF2 skal bebyggelsens gesimshøyder ikke overstige 7.0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- § 18 Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.
- § 19 Carporter tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 20 På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en plass kan være i carport. **Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet og plassering skal løses innenfor BF1-2.**

##### 3.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1)

- § 21 I området BK1 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, i form av firemannsbolig, med tilhørende anlegg.
- § 22 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.

- § 23 Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- § 24 For felt BK1 skal det dokumenteres min. 2 parkeringsplass pr. boenhet på f\_P1. Min. 10% av totalt antall parkeringsplasser er avsatt for funksjonsnedsatte. Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelparkering pr. boenhet i BK1. Sykkelparkering skal være overbygget og plassering skal løses innenfor BK1 f\_P1.

### 3.1.3 Annet Uteopphold (felt f\_AUTE1.)

- § 25 Områdene f\_AUTE1 er felles for rettighetshavere innenfor planområdet. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates og området vedlikeholdes av alle innenfor planområdet.
- § 26 Innenfor arealformålet f\_AUTE1 skal det etableres nærlekeplass på min. 220 m<sup>2</sup>, med utstyr tilpasset ulike alders- og funksjonsgrupper. Lekeareal skal sikres med gjerde mot kjørevei og nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan. Lekeplassen skal være universelt utformet både mht. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal komme frem av innsendt materiale.
- Resterende uteoppholdsarealer skal gis parkmessig opparbeidelse. Uteoppholdsgrupper og nærlekeplass skal opparbeides iht. godkjent tekniskplan.

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

### 3.2.1 Kjøreveger (felt f\_KV1-2)

- § 27 Kjøreveg f\_KV1 skal opparbeides som vist i plan, iht. kommunalteknisk norm. Veggen skal oppføres med lys.

Teknisk plan skal godkjennes av Karmøy kommune. Kryss og tiltak som berører fylkesveganlegg bygges iht. Statens vegvesen håndbok N100. Før utbygging må det utarbeides teknisk plan for anlegget i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Tekniske planer skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

Vegen skal være felles adkomst for bebyggelse innenfor PLAN 3012 og 3053.

- § 28 Kjøreveg f\_KV2 skal opparbeides som vist i planen med 5m fastdekke, med kantstein på sidene og den tillates brukt som snuareal for tilgrensende byggeområde.

### 3.2.2 Annen veggrunn grønt (felt f\_AVG1)

- § 29 Annen veggrunn grønt skal være rabatt mellom kjøreveg og parering området, fyllinger, mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon.

### 3.2.3 Parkering (felt f\_P1)

- § 30 Parkering f\_P1 er felles for rettighetshaverne i felt BK1. Det tillates å føre opp sportsbod tilhørende BK1 innenfor formålet.

### 3.2.4 Renovasjon (felt f\_R1.)

- § 31 Planformålet f\_R1 skal fungere som felles renovasjonsområdet for bolig formålene BF1-2 og BK1. Sjøppelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f\_R1 ligger i formåls grensen. Tiltak skal ikke være i strid med frisikt krav mot veg.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Friområde (felt FRI1)

- § 33 — For areal formålet FRI1 gjelder planbestemmelser for Friluft formål fra tilgrensende plan

{PLAN 3012}.

### **3.3.1 Blågrønnstruktur (felt GR1)**

- § 32 Feltet merket GR1 skal anvendes som grøft, og være overgang fra formålet vann- og avløpsanlegg i tilgrensende PLAN 379.

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

---

### **4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)**

#### **4.1.1 Sikringssone - Frisiktsone (felt Frisikt.)**

- § 33 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget ellers. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **4.1.2 Støysone – Gul støysone (felt H220\_1)**

- § 34 Gul støysone iht. T-1442 og utformet jf. Støyrapport hvor bebyggelse og uteoppholdsrom skal forholde seg til § 7

- § 35 Det tillates å etablere støvfølsom bebyggelse innenfor hensynssonene H210 dersom kravene i § 7 kan tilfredsstilles, og løsning for dette skal komme frem i byggesak.

#### **4.1.3 Infrastruktursoner – Hensynsone VA Infrastruktur (felt H410\_1)**

- § 36 Innenfor infrastruktursoner H410\_1 skal det legges overløp fra tjern. Sonen skal sikres fremtidig vedlikehold av overløp. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor trassen ved graving- og sprengningsarbeid i nærhet av hensynssonen

Tiltak iht. §§ 28, 32 og 32 tillates innenfor hensynssonen, andre tiltak innenfor hensynssonen skal søkes særskilt sektor VAR, før bygging og graving.

## **5. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**

---

### **5.1 Juridiske linjer**

#### **5.1.1 Støttemur**

- § 37 Regulert støttemur kan oppføres 1m fra eiendomsgrense, som vist i planen, tillates vis høyde maks 2m og må sikres mot utvasking fra åpengrøft.

## **6. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **6.1 Før igangsettingstillatelse**

- § 38 Før utbygging må det foreligge en godkjent teknisk plan.
- § 39 For tiltaket avkjørsel som berører fylkesveier, skal det foreligge teknisk plan iht. § 27 godkjent av Rogaland fylkeskommune før igangsetting.
- § 40 Før bygge modning av tomt, skal eksisterende strømledning omlegges, hvordan dette skal gjøres skal dokumenteres før igangsettingstillatelse er gitt.

## 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- § 41 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan iht. §§ 2, 13, 27 og 28 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger (BF1-2 og BK1) i planområdet tas i bruk.
- § 42 Fellesarealer f\_P1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1 tas i bruk.
- § 43 Det skal tas hensyn til støyrapporten ved byggesøknad. Innendørs og utendørs arealer skal oppfylle de til enhver tid gjeldende bestemmelser om støy. Jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Situasjonsplan for dette skal godkjennes av kommunen. Nødvendige støytiltak skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk og plasseres iht. byggesak.
- § 44 Anlegg som fremgår av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger (BF1-2 og BK1) i planområdet tas i bruk.

### Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyrapporten – AKU-01 Oppdrags nr.: 1103354, dat. 06.05.2022 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

(Som henvist til i § 7)