

Planbestemmelser

582 MOKSHEIM BRYGGE, GNR. 147, BNR. 8 M.FL.

Arkivsak:

Arkivkode: PLANR 582

Sakstittel: PLAN NR. 582 - REGULERINGSPLAN FOR MOKSHEIM, GNR.
147, BNR. 8 M.FL.

Egengodkjent i Karmøy kommunestyret den 27.09.05 – sak 0066/05.

Endret i reg.plan 582.1 – godkjent i kommunestyret 12.02.08 – sak 14/08.

Endret i re.plan 582.2 – godkjent i kommunestyret xx.xx.xxxx sak xx/xx

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

Området reguleres til følgende formål:

§12-5 AREALFORMÅL

I. BYGGEOMRÅDER

A. Område for konsentrert boligbygging

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

B. Gang- og sykkelveger

III. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveg, parkering

B. Felles gangvei

C. Felles lekeplass

IV. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Område for konsentrert boligbygging

- § 1. I områdene B1 – ~~B4~~ B2 skal det oppføres blokk-/leilighetsbebyggelse. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 50 % av feltets nettoareal. Bebyggelsen skal ha flate tak og tillates oppført innenfor de høyder og byggegrenser som er angitt på plankartet. Takoppbygg (tappetårn, tekniske rom) skal ikke være mer enn ¼ av samlet takareal. De skal være inntrukne og ikke høyere enn 3 m over maks. gesims som gjelder innenfor byggegrensen for arealet.

Det tillates maks 200 boenheter innenfor planområdet som sikrer ett forsvarlig forhold mellom bebygd areal og uteoppholdsareal.

- § 2. ~~Denne bestemmelsen erstattes med bestemmelse om innendørs støy. Innendørs ekvivalent støynivå i oppholdsrom må ikke overstige 30 dBA. I fasader mot øst må det påberegnes tiltak i form av lyddempende ventiler og vinduer samt fasadeisolasjon.~~

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerm/fasadetiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå i henhold til byggeforskriftene, og uteoppholdsareal med støynivå under 55 dB jmf T-1442. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støynivå enn 30 dBA.

- § 3. Det skal opparbeides min. 30 m² uteoppholdsarealer pr. leilighet i prosjektet. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsarealer. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene kan gis.

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- § 4. Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal opparbeides ihht. kommunal norm og i samsvar med reguleringsplanen. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller tilsås og gis en tiltalende utforming. Fortau skal være opparbeidet til busslomme ca.60m nord for ny avkjørsel.

- § 5. Tekniske planer skal godkjennes av ~~Statens vegvesen~~ Karmøy kommune før det gis igangsettingstillatelse.

III. FELLESOMRÅDER

C. Felles lekeplass

- § 6. Lekeplassen skal opparbeides ihht. kommunal norm. Det skal utarbeides en plan for opparbeidelsen av lekeplassen som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning og lekeapparater.
- § 7. Det tillates ikke å plassere transformatoriosk innenfor fellesområde – felles lek.

IV. FELLESBESTEMMELSER

- § 8. ~~Det skal opparbeides min. 1,25 parkeringsplasser pr. leilighet i prosjektet. Det skal opparbeides maks 1.25 parkeringsplasser per leilighet. 5 av 50 p-plasser skal være HC tilpasset.~~ Hoveddelen av parkeringen skal legges til garasjekjellere under bebyggelsen. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene kan gis. ~~Det skal etableres 1.5 sykkelparkeringsplasser per boenhet, halvparten av plassene skal være under tak.~~
- § 9. Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere regulert veikant enn 1,0 m, og vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet. I frisisiksoner ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende veiers planum. Naturmangfoldlovens §§8-12
- § 10. Støyskjerming mot Vormedalsvegen skal etableres som vist på reguleringsplanen og være ferdigstilt før tilstøtende boliger gis ferdigattest. Skjermingstiltakene kan være en kombinasjon av jordvoll og støyskjermer. Støyskjermer skal gis en tiltalende utforming, og jordvoller skal tilsås eller beplantes. ~~Støy skal overholde krav og retningslinjer i veileder T-1442~~
- § 11. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for hvert av delfeltene B1 – B4. I denne planen skal det redegjøres for eksisterende og nye terrenghøyder, bebyggelsens plassering, adkomstforhold, parkering, internt trafikkareal, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Lekeplasser skal tilfredstille kommunens norm. Det skal være en enhetlig form- og materialbruk innenfor samme delfelt.
- § 12. Tiltak i sjø som faller inn under Havne- og farvannslovens bestemmelser krever tillatelse av havnemyndighetene, dvs. Karmsund havnevesen.
- § 13. Ingen tiltak som medfører fare for forurensning kan gjennomføres før avklaring og eventuell tillatelse etter Forurensningsloven foreligger.
- §14. ~~Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2.5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader.~~