

Planbestemmelser

Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken,

Gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl.

30.08.2022 – Sist revidert 21.11.2023

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av variert boligbebyggelse med blanding av frittliggende og konsentrerte småhus, samt leiligheter.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Kulturinstitusjon
- Idrettsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkering
- Energinett

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Turveg

Hensynssoner (§ 12-6)

Sikringsone – Frisiktsone

Sikringsone – Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre murer og steingarder skal bevares eller gjenbrukes innenfor området.
- § 1.2 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipper for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.
- § 1.3 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 1.4 Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.
- § 1.5 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).
- § 1.6 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 1.7 Ved transport av jordmasser ut av området skal det utarbeides deponeringsplan for matjord. Planen skal godkjennes av kommunen før arbeidet kan igangsettes.
- § 1.8 Området skal undersøkes for fremmede arter før jordmasser flyttes ut av området. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko, skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning. Aktuelle tiltak skal avklares med kommunen før gjennomføring.
- § 1.9 Overvann skal håndteres i åpent system og benyttes som en ressurs ved opparbeidelse av friarealene i området. Løsning for håndtering av overvann skal inngå i teknisk plan og utendørsplan.
- § 1.10 Trafo kan etableres innenfor byggeområder for boligformål.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 2.1 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende, eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.

§ 2.2 Det skal etableres minimum 50 m² felles eller offentlig leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Lekeplasser skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

Hver boenhet skal ha 8 m² skjermet, privat uteoppholdsareal med gode solforhold.

§ 2.3 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for hele delområdet. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering og utforming, inkl. garasjer
- terrengbehandling
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- utforming av tilhørende lekeplass og felles uteoppholdsareal
- renovasjonsløsning
- nødvendige parkeringsplasser for bil og sykkel
- nye eiendomsgrenser
- beplantning, lys, sluker, møblering, materialbruk og dekke

Vedlagt utomhusplan datert 21.11.2023 skal være retningsgivende for utforming og innredning av felles og offentlige utearealer.

3. Boligbebyggelse (B)

§ 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med bestemmelsene for boligformål i reguleringsplan for øvrige deler av eiendommen.

4. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

§ 4.1 I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse kan være rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller eneboliger.

I BK1 skal det etableres 9-11 boenheter.

I BK2 skal det etableres 12-15 boenheter.

- § 4.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. Ved bygging av enebolig skal tillatt bebygd areal ikke overstige 50% av tomtas nettoareal. Bygninger tillates oppført i nabogrense og skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankartet. Parkeringsarealer, murer med høyde inntil 1 m og renovasjonsbygg kan etableres utenfor byggegrense.
- § 4.3 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Laveste gesims skal ikke overstige 6,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved flate tak skal byggehøyde ikke overstige 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 4.4 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.
- § 4.5 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyde inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.

5. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

- § 5.1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med leiligheter og tilhørende anlegg.
I BB1 skal det etableres minst 10 boenheter.
I BB2 skal det etableres minst 5 boenheter.
- § 5.2 Ny bebyggelse og terrenginngrep innenfor BB1 skal planlegges og bygges ut samtidig, og utformes med hensyn til arkitekturen ved Fiskerimuseet og tilgrensende steingard vist med hensynssone i foreliggende planer.
Bebyggelsen skal ha en god visuell utforming, med sprang mellom bygningsvolumer og variasjon i fasaden, for å motvirke at den oppleves som stor og monoton.
Det skal benyttes en dempet fargeskala, og materialbruken på vegger og tak skal være ikke-reflekterende.
- § 5.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 5.4 Ny bebyggelse skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Parkeringsarealer, murer med høyde inntil 1 m og renovasjonsbygg kan etableres utenfor byggegrense.
For BB1 er tillatt byggehøyde vist med kotehøyde i plankartet.
Innenfor BB2 skal bebyggelsens høyde ikke overstige 11 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved flate tak skal byggehøyde ikke overstige 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Ut over fastsatt byggehøyde kan inntil 5% av bebygd areal godkjennes med større høyde for etablering av heis eller andre tekniske installasjoner.

- § 5.5 Det skal anlegges 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Minst 5% av plassene for bilparkering skal opparbeides som HC-parkering.
- § 5.6 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyde inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Parkeringsarealer og garasjer skal etableres som fellesanlegg og tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.

6. Kulturinstitusjon (KU)

- § 6.1 Innenfor området kan det etableres bygninger og tilhørende anlegg for museumsvirksomhet i samsvar med bestemmelsene som gjelder for kulturinstitusjon i reguleringsplan for øvrige deler av eiendommen.

7. Idrettsanlegg (IDR)

- § 7.1 Innenfor området kan det etableres anlegg for idrettsaktivitet.

8. Lekeplass (LEK)

- § 8.1 Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Teknisk plan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen. Byggegrense for lekeplassene samsvarer med formålsgrensen.

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

9. Kjøreveger (KV)

- § 9.1 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.
- § 9.2 F_KV3 skal være felles for gnr. 5/42 og 216, og eiendommer som senere skilles ut fra disse.
- F_KV4 skal være felles for gnr. 5/7, 11, 121, 161, 442, 660, 661, 662, 663 og 665, og eiendommer som senere skilles ut fra disse.

10. Fortau (FO)

§ 10.1 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunens norm, samtidig med veganlegget for øvrig.

11. Gang- og sykkelveg (GS)

§ 11.1 Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunens norm, samtidig med veganlegget for øvrig.

12. Annen veggrunn (AVG)

§ 12.1 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekket og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon. Eksisterende steinmurer og -garder innenfor området kan settes i stand og videreføres.

13. Parkering (P)

§ 13.1 Området skal tilrettelegges for parkering ved drift og vedlikehold av trafo.

14. Energinett (EN)

§ 14.1 Området skal nyttes til anlegg for el-forsyning

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

15. Turveg (TV)

§ 15.1 Innenfor området skal det etableres turveg.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

16. Sikringsone - Frisikt (H140)

§ 16.1 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.

17. Infrastruktursone – Ringledning (H410_1)

§ 17.1 Hensynssonen viser trasé for vannledning. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste konstruksjoner innenfor sonen, som kan velte eller føre til skade på vannledningen. Konstruksjoner som kan flyttes lett og ikke trenger fundamentering er tillatt.

18. Infrastruktursone – Håndtering av overvann (H410_2-4)

§ 18.1 Innenfor hensynssonen skal det etableres anlegg for infiltrasjon, fordrøying og bortledning av overvann, i form av bekker, kanaler og dammer.

19. Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 19.1 Steingarder innenfor hensynssonen skal ivaretas og videreføres. Ved restaurering, gjennomføring av sikringstiltak eller annen form for bearbeidelse som berører murene og steingardene skal arbeidet avklares med kommuneantikvar før igangsetting.

Rekkefølgebestemmelser

§ 20.1 Det skal foreligge godkjent teknisk plan som sikrer tilstrekkelig kapasitet for vann, veg og kloakk til hele området og konkrete løsninger for det aktuelle delområdet, før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor området.

§ 20.2 KV1 med tilhørende fortau skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger innenfor BK2 kan tas i bruk.

KV2 med tilhørende fortau, P1 og GS1 inkl. stenging for bil, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger innenfor BK1 og BB1 kan tas i bruk.

§ 20.3 LEK1, TV1 og anlegg for håndtering av overvann innenfor hensynssone H410_3-4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor BK1 og BK2 kan tas i bruk.

§ 20.4 LEK2, felles utearealer og anlegg for håndtering av overvann innenfor hensynssone H410_2 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor BB1 kan tas i bruk.

§ 20.5 LEK3 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor BB2 kan tas i bruk.

§ 20.6 Ferdig opparbeida og godkjente offentlige anlegg skal fradeles og overskjøtes til Karmøy kommune iht. §§ 19.1-19.5 før boliger innenfor de aktuelle områdene kan tas i bruk.