



## Planbeskrivelse

Plan ID 2135 – Detaljreguleringsplan for Østre Moldbakkane – Gnr./bnr. 5/86. mfl.

Arkivsak:

Arkivkode:

Sakstittel:



Figur 01 – Situasjonsplan – Mulighetsvurdering for plan 2135



## **Innhold**

**No table of contents entries found.**

### **1. Bakgrunn for planarbeidet**

#### **1.1 Forslagsstiller, plankonsulent**

Forslagsstiller er Bolig Partner AS og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.



## 1.2 Planarbeidet sitt formål

Det skal som varslet tilrettelegges for ca. 16-18 boenheter med tilhørende anlegg. Boliger vil bestå av en kombinasjon av frittliggende eneboliger og flermannsboliger.

## 1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Hjemmelshaver av eiendommer som inngår i planområdet.

Gårds / Bruks nr.	Eier	Planområde
5/86	Utbygger (Tiltakshaver)	Del 1
5/87	Privatperson	Del 1
5/116	Privatperson	Del 1
5/240	Privatperson	Del 1
5/524	Offentlig (Fylkesvei)	Del 1
5/62	Privatperson	Del 2
5/109	Privatperson	Del 2
5/608	Privatperson	Del 2

Tabell 01 – Eierforhold.

### Detaljeringsgrad i planen

Skiller mellom offentlige, felles og private arealer;

o\_offentlig

f\_felles

## 1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

Det er i dag ingen politiske vedtak som ligger til grunn for planforslaget og ingen utbyggingsavtaler.

## 1.5 Konsekvensutredning

Planarbeidet er av Karmøy kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. forskrift om konsekvensutredning § 8, første ledd bokstav a, vedlegg II i forskriften.

Grunnlaget for vurderingen er at område er regulering "kombinert bebyggelse og anleggsformål" i kommuneplanen, formålet det tilrettelegges for er dermed i tråd med overordnet kommuneplan.

Det er kun behov for ROS-analyse.

## 1.6 Oversendelse Informasjon

RH Oppmåling v/Rune Hemnes har som konsulent utarbeidet planforslaget på vegne av Bolig Partner AS. Oversender vedlagte forslag til detaljplan.

Tiltakshaver fakturaadresse /: Bolig Partner DK Haugesund  
Stølsmyr 20, 5542 Karmsund



Forslagsstiller:

RH Oppmåling  
v/ Rune Hemnes  
Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn  
Tlf.: 41762790, epost: [rune@rh-oppmaling.no](mailto:rune@rh-oppmaling.no)

## 2. Planprosessen

### 2.1 Medvirkningsprosess

Rune Hemnes v/RH Oppmåling utarbeidet dette planforslaget basert på oppstartsmøtet datert 05.11.2021.

Medvirkende konsulenter;

Støy - Henning Severson ved Brekke & Strand akustikk AS.

### 2.2 Planens Navn

Planens navn er gitt ut fra planområdets geografiske plassering øst for Moldbakkane området.

### 2.3 Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse i Haugesunds avis og Karmøy kommunes nettside den 17.12.2021 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling v/ Rune Hemnes som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 29.01.2022.

Planarbeidet førte etter hvert til behovet for å utvide plangrensen til å omfatte krysset mot nord, det ble derfor varslet om utvidede planavgrensning 30.06.2023 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Endelig dato for innspill tilknyttet den utvidede planavgrensningen var 28.07.2023.

### 2.4 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 5 merknader til oppstartsvarselet fra 3 offentlige/ 2 private instanser (se vedlagt dokument "Merknader og Uttalelser\_17-12-2021").

Etter varsling om utvidet plangrensen kom det 6 merknader til oppstartsvarselet fra 2 offentlige/4 private instanser (se vedlagt dokument "Merknader og Uttalelser\_30-06-2023").

### 3. Planstatus

#### 3.1. Fylkesdelplaner/regionale sektorplaner

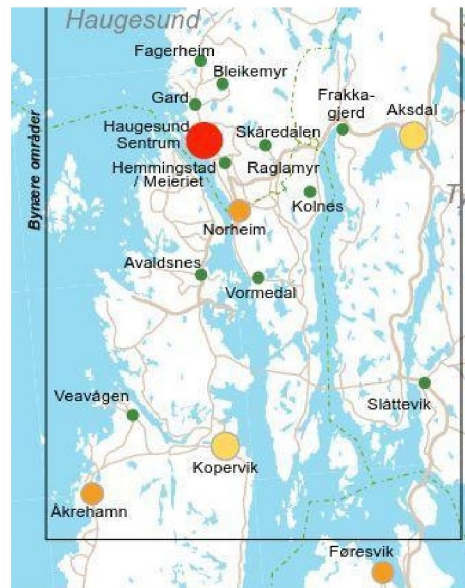
##### Sentrumsstruktur iht. ATP

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet viser retningslinjer for sentrumsstruktur.

ATP - Planområdet til grenser bynær hovedakse fv. 4830 og >500 m fra sentrum ved Veavågen. (Området går under tettstedssentre, grendesentre) ATP legger føring for min. 2 boliger/daa.



Figur 02 – Sentrums struktur - tegnforklaring  
Utsnitt fra ATP Haugalandet



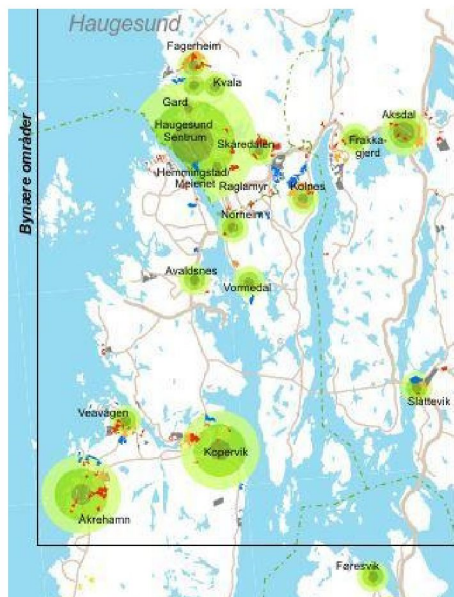
Figur 03 – Sentrums struktur - kart  
Utsnitt fra ATP Haugalandet

##### Prinsipp for boligbygging iht. ATP

ATP - Regionalplan for areal og transport på Haugalandet viser at retningslinjer for boligbygging for området ligger ikke innenfor de prioriterte utbyggingssaker.



Figur 04 – Boligbygging prinsipp - tegnforklaring  
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 05 – Boligbygging prinsipp - kart  
Utsnitt fra ATP Haugalandet

### 3.2. Kommunale planer

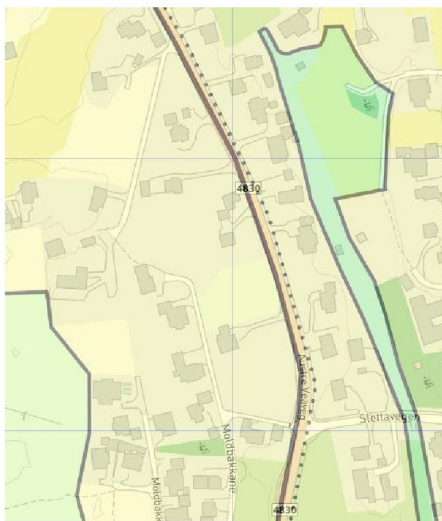
Gjeldende kommuneplan 670 ble vedtatt 6. juni 2015. I planen er området satt av til boligbebyggelse.

### 3.3. Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

### 3.4. Pågående/tilgrensende planer

Det pågår ingen kjente planarbeid i området. Planområdet tilgrenset eksisterende planer PLANID 232 mot sør, Del av gnr. 5, Veå, vest for f.v. 852 og PLANID 209A mot øst, VEA ØST I.



Figur 06 – Gjeldende kommuneplan



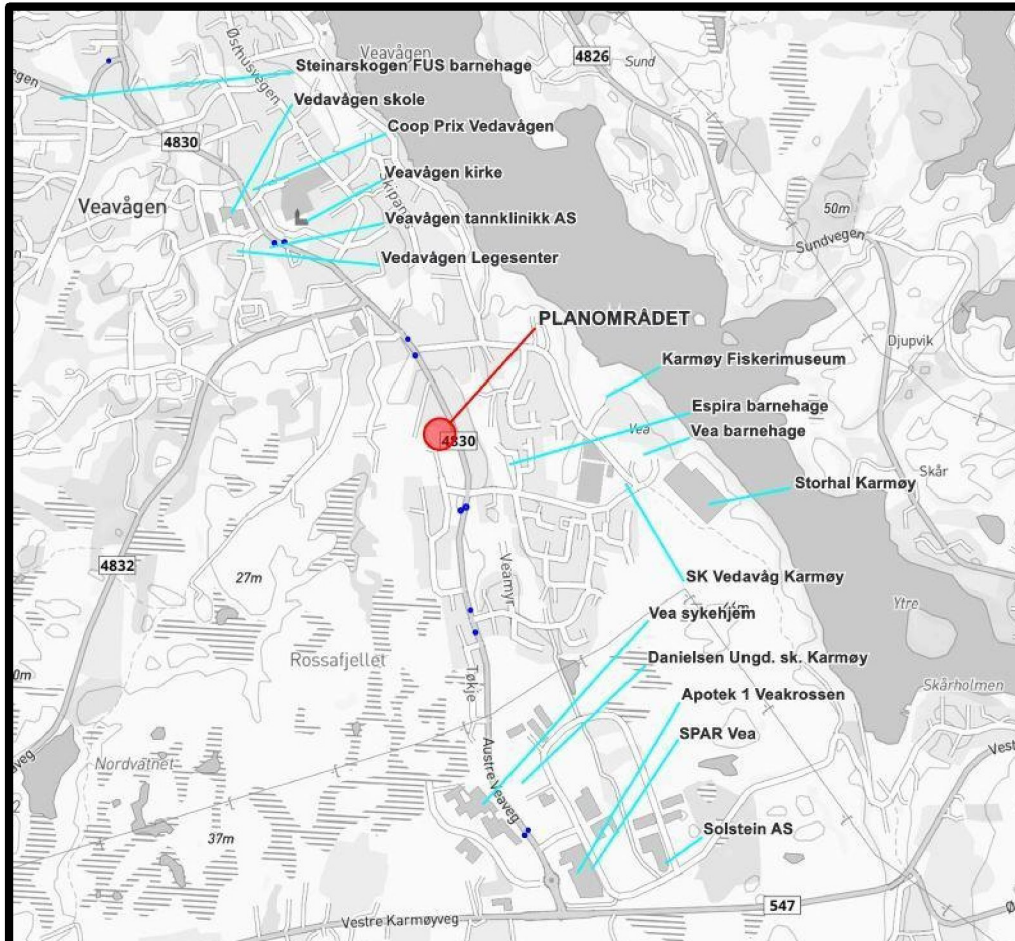
Figur 07. – Eksisterende regulering i nærområdet.

## 4. Dagens situasjon

### 4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst

#### 4.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sør for Veavågen sentrum i Karmøy kommune, langs Austre Veaveg.



Figur 08. – Plassering av planområdet med sosiale infrastruktur – Blå prikker viser busstopp - Kilde; Fonnkart.no – Revidert av RH Oppmåling.

#### 4.1.2 Avgrensning

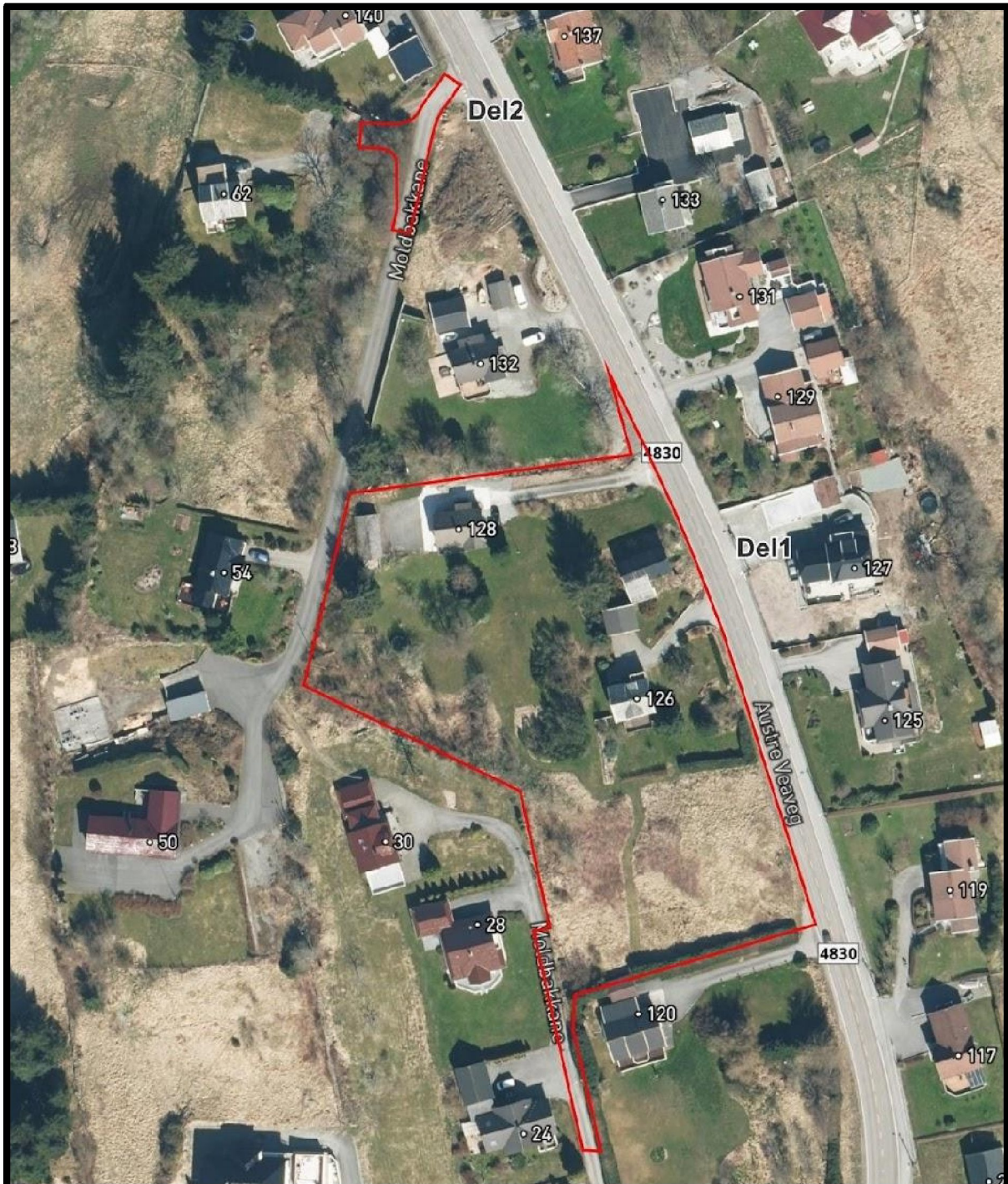
Planområdet som påvirkes av endringen omfatter to deler. Del 1 er hoveddelen av planforslaget på et areal på ca. 8,7 daa (8691 m<sup>2</sup>), del 2 er et resultat av stengingen av adkomstveien mot nord, arealet er på 0,2 daa (250 m<sup>2</sup>) og utgjør kun snuhammeren.

Del 1 bestående av eiendommene 5/86 og 5/240 utgjør hoveddelen av planområdets plangrense, mot sør regulerer vi inn veiformål over eksisterende vei, dette er i all hovedsak for å sikre gangadkomst. I nord legger man til frisisiktsone for avkjørsel for at det skal bli en trygg og forsvarlig avkjørsel fra planområdet.

Veistrekket (f\_KV1) mot nordvest er tilknyttet eksisterende privatvei og eiendommer som har mye uklare aspekter knyttet opp til fremtidig utvikling og vi føler at dette løses best i



egen detaljplan som disse eiendommene selv må fremme forslag om. Vår planavgrensning omhandler derfor ikke denne veien.



Figur 09. – Planavgrensning i rød, - Kilde; Fonnakart.no – Revidert av RH Oppmåling.

## 4.2 Landbruk

NIBIO – kartlagt fra Gårdskart.no viser at det er registrert dyrkbar matjord i planområdet, men det er ikke registrert landbruksvirksomhet innenfor planområdet.





For eiendommene 5/86 og 5/240 viser gårdskart.no

DEL 1 - Registrert jordtype er;

Overflatedyrket jord

ca. 2.1 daa (gult) (Dette indikerer kun potensial for overflatedyrket jord på eiendommen, ikke at den blir anvendt som dyrkbar jord i dag).

Registreringen viser at man bør ha bestemmelser knyttet til jordforflytning. (WMS av arealressurs viser 2.2 daa)

Bebyggd

ca. 6.1 (rosa). Dette indikerer kun registrert benyttelse av eiendommen, ikke at den i dag blir anvendt til bebyggelse/hage). (WMS av arealressurs viser 6.5 daa)



Figur 10. – Temakart Rogaland. arealbruk, markslag

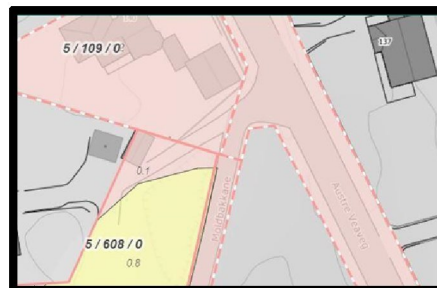
DEL2 - Registrert jordtype er;

Innmarksbeite

ca. 0.05 daa (lysegult) (Dette indikerer kun potensial for innmarksbeite på eiendommen, ikke at den blir anvendt som dette i dag).

Bebyggd

ca. 0.2 (rosa). Dette indikerer kun registrert benyttelse av eiendommen, ikke at den i dag blir anvendt til bebyggelse/hage).



Figur 11. – Temakart Rogaland. arealbruk, markslag

#### 4.2.4 Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk består av boliger mot vest, nord og sør. Gjenboende over Austre Veaveg mot øst består også av bebyggelse.

### 4.3 Vegetasjon

Vegetasjonen rundt de to boligene består av velstelte og oversiktlige hager. Tomt 5/240 kommer til å bli videreført slik den er i dag, mens hagen til tomt 5/86 blir fjernet. Utenom dette er det et større felt mot sør som tidligere har vært jordbruksareal og her er det nå overgrodd.



Figur 12. – Hage rundt bolig på tomt 5/86 (Del1)



Figur 14. – overgrodd jordbruksområde sør på tomt 5/240 (Del 1)

Figur 13. – Sti tråkk fra hage ved 5/86 mot sør (Del 1)



Figur 15. – Hage rundt bolig på tomt 5/240 (Del 1)

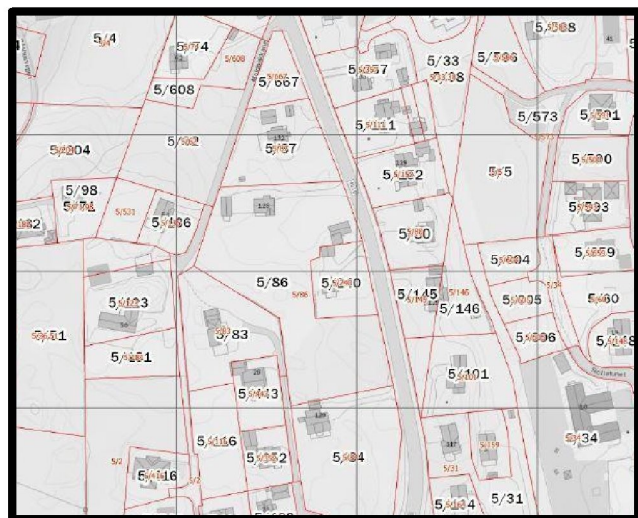
#### 4.4 Sol/Skyggeforhold

Planområdet er østvendt, men ligger åpent mot øst og sør, topografien er lav i området så kveldssol vinterstid er så godt som den kan bli, se vedlagt soldiagram.

#### 4.5 Naturmangfold

##### Innenfor/ Utenfor planområdet

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper verken innenfor eller tilgrensende planområder.



Figur 16. - Miljødirektoratets kart.

I kravet i Naturmangfoldsloven § 8 står det at vurdering av naturmangfold skal baseres på grunnlag av eksisterende og tilgjengelig kunnskap, og dette antas dermed å være oppfylt.

#### 4.6 Eksisterende bygg og drift

Innenfor planområdet befinner det seg 2 boliger, 1 garasje, 1 løe og et uthus/bod.



Tomt; 5/240  
Bolig nr.; 9377220  
Mønehøyde; KOTE + 31,09  
Enebolig.



Figur 17. – Bolig på tomt 5/240.

Tomt; 5/240  
Bolig nr.; 22523376  
Mønehøyde; KOTE + 27,83  
Garasje; uthus annet anneks til bolig.



Figur 18. – Uthus på tomt 5/240.

Tomt; 5/86  
Bolig nr.; 22523368  
Mønehøyde; KOTE + 27,83  
Hus for dyr/landbruk/lager silo



Figur 19. – Løe på tomt 5/86.

Vurdert som nyere tids kulturminne.

Tomt; 5/86  
Bolig nr.; 9376844  
Mønehøyde; KOTE + 28,89  
Enebolig.



Figur 20. – Bolig på tomt 5/86

Tomt; 5/86  
Bolig nr.; 9376852  
Mønehøyde; KOTE + 26,53  
Garasje; uthus annet anneks til bolig.



Figur 21. – Uthus på tomt 5/86.

#### **4.7 Kulturminne og kulturmiljø**

Det eksisterer ikke "kjent automatisk freda kulturminner" i planområdet ut fra Miljødirektoratet kartdata.

#### 4.7.1 Vurdering av nyere tids kulturminner

Ingen kjente nyere tids kulturminner

##### Vurdering av bevaringsverdig gammel løe

Kommunen viser til referat fra oppstartsmøte for plan 2135 Østre Moldbakkane, og ønsket en befaring av den gamle låven på tomt 5/86. Befaring ble gjort mandag 16.11.21, til stede var Rune Johnsen fra Karmøy kommune og Leif Jakobsen.

Konklusjon;

*"Løen bærer preg av råteskader og manglende vedlikehold." Aldersverdien er forholdsvis lav.*

*Kommuneantikvaren anser bygningens bevaringsverdi for å være lav, og går ikke videre med sin anbefaling om bevaring av denne. (DOK. Nr. 21/9790-17)*

Vi kommer ikke til å videreføre løen i denne planen.

#### 4.8 Veier, ledninger og tekniske anlegg

Planområdet (Del 1) har 2 avkjørsler fra planområdet til Austre Veaveg Fv 4830 (mørkeblå i fig. 22) og innenfor plangrensen ligger det privat asfaltert vei mot sørvest. Det ligger en sti gjennom deler av planområdet (lyseblå i fig. 22).

Planområdet (Del 2) består av veiarealet som skal stenges, men det går i tillegg en mindre avkjørsel mot vest.

Mer detaljer i VEI og VA Notat.



Figur 22. – Veg og sti. Varslet planområdet i rød, vei i mørkeblå og sti i lyseblå. Kilde: Fonnkart – Revidert av RH Oppmåling.

Det ligger registrert kommunal VA nært planområdet og privat VA innenfor planområdet, se vedlagt VEI og VA Notat.

Boliger i planområdet er i dag tilknyttet strømmettet, men eventuelt fremtidig boliger må avklares med Haugaland Kraft/Fagna angående behovet for å bygge ut strømmettet.

Mot nord er det etablert asfaltert felles avkjørsel, som skal stenges (Del2)



Figur 23. – avkjørsel som stenges på tomt 5/86. (Del2)

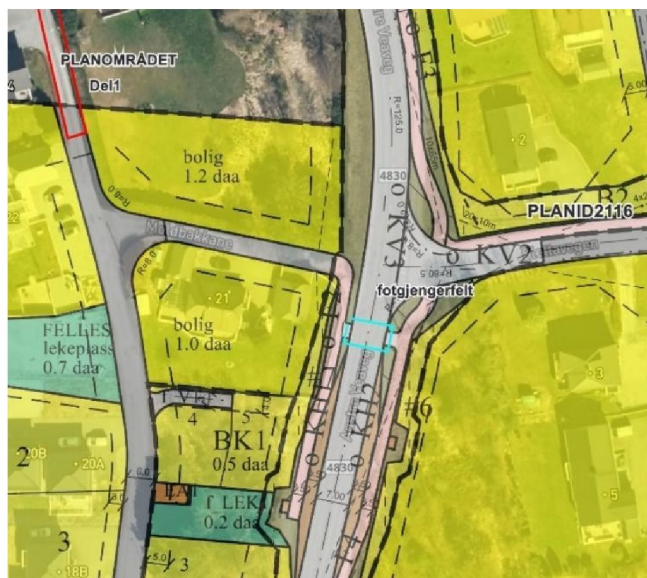
#### 4.9 Trafikkforhold

Austre Veavegen (Fv.4830) har en fartsgrense på 50 km/t (Statens Vegvesens Vegkart). Trafikkmengde er på 4000 ÅDT, med 7% andel tunge kjøretøy, målt i 2020 (iht. Statens vegvesens Vegkart).

Det er god tilgjengelighet til kollektive alternativer, både mot nord og sør, man kommer seg til bussen innen 5 min. Se vedlagt VEI og VA Notat. Fotgjengere krysser i dag fylkesvegen (Fv. 4830) tre plasser nært planområde se barnetrakk.

Mot sør ved kryss Slettavegen som er adkomst til Storhallen og Danielsen ungdomsskole, er fotgjengerfelt regulert, men ikke opparbeidet.

Se PLANID 2116 - Danielsen ungdomsskole, Karmøy gnr. 5/7, 154 m. fl. Som fikk fritak for å opparbeide kryssing av Fv.



Figur 24. – PLANID 2116 med trygg kryssing i lyseblå.

#### 4.10 Støy

Kommunalteknisk norm - veiutforming, reguleringsplannivå, - KAP 3.9 stiller krav til støytiltak dersom ÅDT overstiger 1500. Austre veaveg Fv. 4830 har en målt turproduksjon på 4000 ÅDT (gjeldende år; 2020).



Støyrapport finner man i KAP 5.10.2.

#### **4.11 Sosial infrastruktur**

Nærbutikken er Coop Prix i sentrum av Veavågen, som ligger med gangavstand fra planområdet.

##### **4.11.1 Barn og unge**

I plan- og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen styrket. Alle reguleringsplaner skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging og må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår.

Nærmeste barnehage er Espira Sletten som ligger 250 meter øst for planområdet, men har også Vea barnehage 500 meter øst (nord for Storhallen Karmøy). Barneskolen er Vedavågen skole 600 meter mot nord. Nærmeste ungdomsskole er Danielsen skole 800 m mot sør. (se fig. 08)

Planområdet ligger ellers i et område hvor det er mulig å nå Storhallen Karmøy og idrettsanlegget på Sletten inne 10 min (300m), her ligger i tillegg Karmøy fiskerimuseum.

Det vurderes som positivt med sykkelavstand til Vea barneskole med hensyn til folkehelseperspektivet, men i tillegg ligger det grønne interesser mot sør-vest, hvor man kan komme seg til Moldhaugane som er et stort grønt friluftsområde.

Det er ellers etablert nærlekeplasser 70 m sør for planområdet.

##### **Barnetråkk**

Barnetråkk kartlegging viser at Molbakkene veien og krysset i nord som kommer skrått på fylkesveien oppfattes som utrygt, barn krysser fylkesvegen ved eksisterende privat avkjørsel innenfor planområde og tråkket går videre vestover.

Mot sør hvor det er regulertkryssing, men ikke opparbeidet oppfattes som utrygt. Dette kan være pga. fylkesveien svinger og sikten er redusert.



Figur 25. – Barnetråkk i nærområdet

**Rød prikk** – Negativt er plasser som oppfattes utrygt for eksempel kryss, brygger med sjøen eller parkeringsplasser.

**Grønne områder** der barna leker om sommeren for eksempel skogen eller stranda.

**Blå områder** der barna leker om vinteren for eksempel akebakker.

**Stripete områder** er der barna leker hele året, for eksempel fotballbaner eller lekeplasser.

**Blå streker** der barna mener det er en trygg vei å gå til skolen.

**Røde streker** er der barna oppfatter veien som farlig.



Figur 24. – Barnetråkk



## 5 Planforslag

### 5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet

Planforslaget tilrettelegger for 16-18 boenheter med tilhørende anlegg. For å kunne tilby ulike typologier har tiltakshaver tilrettelagt planområde for kombinasjon av frittliggende og flermannsboliger. Dette bidrar til en fin overgang fra den eksisterende eneboligbebyggelsen. Det er ellers lagt føringer i planområdet om at konsentrert boliger skal ha flatt tak og frittliggende boliger skal ha saltak.

Ett av grepene for å tilrettelegge for et boligområde med trygt og godt bomiljø er å legge uteoppholdsarealet sentralt for all bebyggelse lett tilgjengelig for barn og lett synlig fra flest mulig av boligene.

#### Trafikkanalyse

Siden en ønsker gjøre den ene avkjørselen om til T-kryss med større ÅDT er det utført en trafikkanalyse som vurderer hvilken trafikkløsning som vil bli det beste ankomstpunktet for planområdet.

Ved oppstartsmøte hadde man planlagt å beholde de to eksisterende avkjøringene og kun utvide bruken på den ene, men etter planprosessen har man redusert avkjørsel punktene mot fylkesvei til et nytt T-kryss.

I tillegg foreslår en at adkomstveien bli hovedadkomst for boligene mot vest, ettersom en vurdering av dagens trafikksituasjon har konkludert med at man ønsker å stenge den gamle adkomsten mot nord. Dette har ført til at vi regulerer inn snuhammer mot nord (DEL2).

#### Fotgjengere i fokus

Det er fortau på østre side langs Austre Veaveg som er skolevei, vei til idrettsanlegg og det er regulert kryssing av Austre Veaveg sør for planområdet. Tryggeste kryssing av fylkesvei iht. barnetrakk er ved eksisterende avkjørsel i planområdet (Del1) ved foreslått ny regulert avkjørsel. Tiltak for å sikre dette videre kan være å redusere fartsgrensen i det aktuelle området til 40 km/t og eventuelt etablere opphøyet gangfelt.

Planforslaget har ikke myndighet til å sette ned farten ved dette veistrekke, men nærhet til både barnehage og skole tilsier at dette bør gjøres, videre har vi ikke lagt inn rekkefølgekrav om å etablere kryssing av Austre Veaveg, ettersom vi mener at utbyggingen er for liten til å frembringe dette kravet når det ikke er blitt utløst i forbindelse med etablering av fortauet (av nyere dato), idrettshallen og skoleutbyggingen.

Mer om trafikkanalysen kan man finne i vedlagt VEI og VA NOTAT.





Figur 26. – Detaljplan for Østre Molbakkene



## 5.2 Reguleringsformål

Arealformål er vist med gjeldende SOSI kode i parentes.

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

Boligbebyggelse (felt; B1-2) (1110)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1-2) (1111)

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt; BK1-2) (1112)

Annet uteoppholdsareal (felt; f\_AUTE1) (1690)

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

Kjøreveg (felt; o\_KV1, f\_KV2, KV3 og f\_KV4) (2011)

Parkering (felt; f\_P1) (2080)

Tursti (felt; f\_T1) (3031)

Annen veggrunn teknisk (felt; o\_AVT1-3 og f\_AVT4-5) (2018)

Annen veggrunn Grønt (felt; o\_AVG1-2) (2019)

Renovasjon (felt; f\_R1) (1550)

### **Kombinerte hovedformål (§12-5)**

Kombinerte frittliggende og konsentrerte boligbebyggelse (felt; BF/BK1) (1900)

### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Blå/grønnstruktur (felt f\_GR1) (3001)

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

Sikringsone – Frisiktsone (felt; 140) (140)

Støysone – Gul og Rød Støysone (felt; H220\_1 og H210\_1) (220 og 210)



### 5.3 Arealregnskap

Planområdet utgjør 8,7 daa.

Arealformål	Feltnavn	Eierform	Areal
Boligbebyggelse	B1(DEL 1) -B2 og B3(DEL2)	Annen eierform	30,3 m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1-2(DEL 1)	Annen eierform	3109,2 m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1-2(DEL 1)	Annen eierform	1380,9 m <sup>2</sup>
Kombinerte hovedformål - frittliggende og konsentrerte boligbebyggelse	BF/BK1(DEL 1)	Felles eierform	1274,4 m <sup>2</sup>
Renovasjonsområde	R1(DEL 1)	Felles eierform	44,3 m <sup>2</sup>
Annet uteoppholdsareal	AUTE1(DEL 1)	Felles eierform	610,0 m <sup>2</sup>
Blågrønn Struktur	GR1(DEL 1)	Felles eierform	168,2 m <sup>2</sup>
Kjørevei (o_KV1 = 488,7) (f_KV2 = 282,9) (KV3 = 207,0) (f_KV4 = 249,0)	KV1-3(DEL 1) KV4(DEL 2)	Annen/Felles/off. eierform	1215,0 m <sup>2</sup>
Parkering	P1(DEL 1)	Felles eierform	398,9 m <sup>2</sup>
Tursti	T1(DEL 1)	Felles eierform	129,4 m <sup>2</sup>
Annet Veggrunn Teknisk (o_AVT1 = 183,8 m <sup>2</sup> ) (f_AVT2-3 = 73,6)	AVT1-5(DEL 1)	Felles/off. eierform	257,3 m <sup>2</sup>
Annet Veggrunn Grønt	AVG1-2(DEL 1)	offentlig eierform	322,4 m <sup>2</sup>
	<b>Plan ID2135 (DEL 1)</b>		<b>8691,4 m<sup>2</sup></b>
	<b>Plan ID2135 (DEL 2)</b>		<b>249,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Totall</b>	<b>Plan ID2135</b>		<b>8940,4 m<sup>2</sup></b>

Tabell 01. – Arealregnskap. Oppd. 2023.10.02

Det ligger kun en type sikring i planområdet.

Sikrings-, støy- og faresoner formål	Feltnavn	Grunnlag Feltnavn	Areal
Frisikt (DEL 1)	Frisikt	Frisikt ved avkjørsel.	98,2 m <sup>2</sup>
Frisikt (DEL 2)	Frisikt	Frisikt ved avkjørsel.	12,5 m <sup>2</sup>
<b>Frisikt TOTAL</b>			<b>110,7 m<sup>2</sup></b>



Støysoner	H220_1 og H210_1	Gul og rød støysone	2090,5 m <sup>2</sup>
-----------	---------------------	---------------------	-----------------------

Tabell 02. – sikring/faresoner. Oppd. 2023.10.02

## 5.4 Eierforhold

B1 og BF1 skal ha samme eierforhold som tidligere. Alle fellesarealer som er felles vil bli eiet i fellesskap. Disse vil ha vedlikeholdsplikt av anlegget.

## 5.5 Bygninger og anlegg

### 5.5.1 Felles for boligbebyggelse

Uteplass for boligformålene BF1-2, BK1-2 og BF/BK1 skal være soleksponert 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn. For alle boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes hagedybden på 6 meter.

Hver boenhet skal ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på minst 8 m<sup>2</sup>.

### 5.5.2 Boligbebyggelse (felt; B1-3)

Planbestemmelsene for arealformålet "boliger" tilgrensende plan (Plan ID 232) vil gjelde for tilgrensende og berørte arealformål B1-3.



Figur 27. – Mulighetsvurdering – Situasjonsplan

### 5.5.3 Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1-2)

I arealformålet BF1-2 tilrettelegges det for 4 enkelt frittstående boenheter hvor det kan tillates en utleieenhet innenfor samme bygningsskroppen.

Boligen i BF1 eksisterer i dag og skal kunne være beboelig gjennom byggemodning, derfor tillates den å ha eksisterende utkjørsel til fylkesveien.

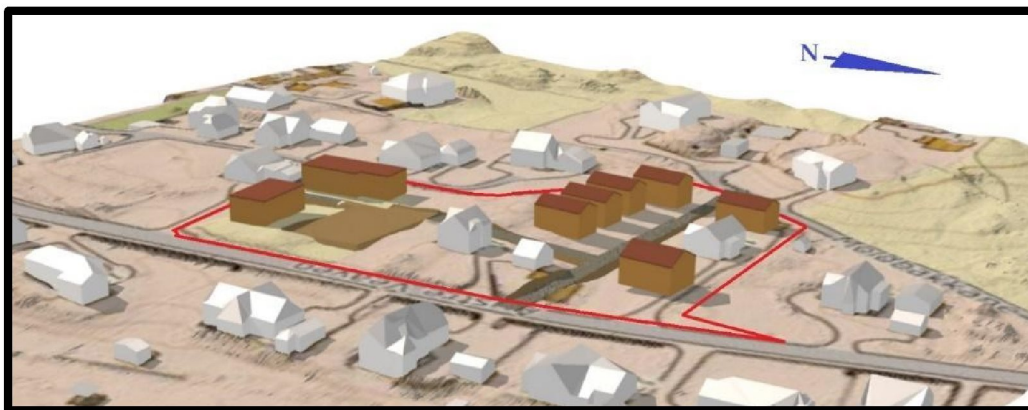
Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse. Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gi et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.

Tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnyttning.

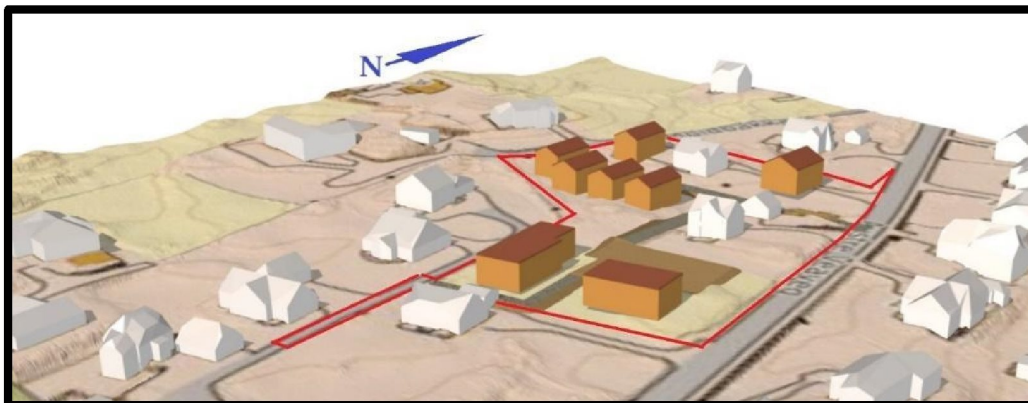
Total byggehøyde skal være maks 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være saltak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +32, dette sikrer at bolig vil ligge på høyde med boliger mot sør og er kun en meter over eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Parkering i arealformålet BF1-2 løses på følgende måte; På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). Bil skal kunne snus på egen grunn. Dersom det blir opprettet sekundær boenhet i BF1 og 2 skal det anlegges 1 biloppstillingsplass ekstra for sekundær boenhet iht. kommunal vegnorm KAP 3.8.1. Garasjer/carporter tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal ikke benyttes til beboelse. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Ved byggemelding av bolig skal garasje-/carport plassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

I arealformålene BF1 og 2 skal det etableres egne oppstillingsområder for renovasjonsdunker for hver bolig. Søppel punkt skal være skjermet/innbygget, med nøkkelfri løsning. Søppel punkt skal ikke legges lengre enn >5 m fra offentlig kjørevei.



Figur 28. – Fra nordøst





Figur 29. – Fra Sør

#### 5.5.4 Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse BK1-2

I arealformålet BK1-2 tilrettelegges det for 8-10 boenheter med konsentrert småhusbebyggelse.

Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse. Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.

Total byggehøyde skal være maks 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +30, dette sikrer at bolig vil ligge på høyde med boliger mot sør.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.

For arealformålet BK1-2 skal det etableres 1.5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og HC parkering på felles parkering (f\_P1) iht. norm. Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være overbygget og plassering skal løses innenfor BK1-2.

Det er lagt opp til at arealformålet BK1-2 skal ha felles renovasjon områder innenfor formålet f\_R1. Plassering og utforming må vises i fremtidig situasjonsplan til byggesøknad.

#### 5.5.5 Kombinerte frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

I arealformålet BF/BK1 tilrettelegges det for 4 boenheter frittliggende eller konsentrert, innenfor dette formålet åpnes det for at boenhetene kan være frittstående, men nærmere en 8m. Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse. Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.

-Ved frittliggende småhusbebyggelse skal byggehøyde være maks 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være saltak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +32.

-Ved konsentrert småhusbebyggelse skal byggehøyde være maks 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +30.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.

Parkering i arealformålet BF/BK1 løses på følgende måte;



For arealformålet skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet (garasjeplass medregnet).

Garasjer/carport tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal ikke benyttes til beboelse. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

Det skal tilrettelegges for minst 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være overbygget og plassering skal løses innenfor BF/BK1.

Formålet BF/BK1 skal ha felles renovasjonsområde som er regulert inn i planen som f\_R1.

#### 5.5.6 Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)

Jevnt stigning gjennom hele planområdet gjør at man ikke får behov for murer eller skrenter.

#### 5.5.7 Renovasjon (felt f\_R1)

Det er lagt opp til at arealformålet BK1-2 og BF/BK1 skal ha felles renovasjonsområder for husstanden som er regulert inn i planen med eget arealformål f\_R1, Plassering og utforming må vises i fremtidig situasjonsplan til byggesøknad. Søppel punkt skal være skjermet/innebygget og med nøkkelfrie løsning. Byggegrense for formålet f\_R1 ligger i formåls grensen.

#### 5.5.8 Solforhold

Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet felles/privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15 (se detaljert soldiagram).

Soldiagrammet viser at det er gode solforhold for mer enn 50% av arealet ved vår/høstjevndøgn.

Under viser sol og skygge ved vårjevndøgn (21 mars kl. 12:00, 15:00 og 18:00).





Figur 30 - 21 mars kl. 15:00



Figur 31 - 21 mars kl. 18:00

### 5.5.9 Annet uteopphold (f\_AUTE1)

Områdene f\_AUTE1 er felles for rettighetshavere innenfor planområdet.

Innenfor arealformålet f\_AUTE1 skal det etableres nærlekeplass på min. 360 m<sup>2</sup>

Krav til felles/offentlig uteoppholdsareal i ATP og Karmøy kommune sin norm utgjør samlet 0.54daa/0.90 daa areal i form av forskjellig type funksjoner, Planarbeidet dokumenterer totalt 0.61 daa felles uteopphold.

Det er gjort et estimat på sør-/vestvendt areal ekskl. terrasser, jfr. arealer med grønn farge på bilder nedenfor. Disse arealene utgjør 1788 kvm kvalitativt uteoppholdsareal som kommer i tillegg til f\_AUTE1.

Formål	Kommunens norm kreves	ATP krever	Planforslaget dokumenterer
Felles uteopphold (ekskl. nærlekeplass)	18 boenheter x 30 kvm = 540 kvm		
Nærlekeplass	18 boenheter x 20 kvm = 360 kvm		
Felles uteopphold (inkl. nærlekeplass)		18 boenheter x 30 kvm = 540 kvm	
Uteopphold inkl. nærlekeplass, jfr. arealer merket med blå nedenfor			611 kvm
Andre kvalitative uteoppholdsareal			1788 kvm
<b>Sum. uteopphold</b>	<b>900 kvm</b>	<b>540 kvm</b>	<b>2399 kvm</b>

Tabell 03. – Uteopphold



Figur 32 – Felles uteopphold areal for BK1-2.

Avstand fra bolig frem til uteoppholdsområdet er innenfor 50 m gangavstand fra alle boliger. Dette er stemmer med krav i ATP.

Felles uteopphold skal ha en innredning som er tilpasset ulike alders- og funksjonsgrupper, jfr. planbestemmelser. Det gjør at området fungerer som en sosial møteplass for alle. Ved utarbeidelse av mulighetsvurdering er det gjort en kvantitets-/kvalitetsvurdering. For å kompensere for redusert uteoppholdsareal i forhold til kommunens norm er det i bestemmelse § 29 stilt krav om høy kvalitet på opparbeidelse.

Utstyret skal passe for alt fra små barn til ungdommer. Det skal plassert parkbenker for å bidra til at voksne kan sette seg ned for å møtes og delta i fellesskapet i uteoppholdsområdet. Arealet skal gis parkmessig opparbeidelse med belysning, beplantning og materialvalg som ivaretar prinsipp for universell utforming, dvs. nødvendig belysning, allergivennlig beplantning, fast belegg på gangveier, fast fallunderlag under utstyr, som er tilpasset rullestolbrukere, plassering av parkbenker på en slik måte at rullestol enkelt og inkluderende kan stilles opp ved siden av kirkebenkene mv.

Alle uteoppholdsarealer har gode solforhold i soldiagrammet. Området f\_AUTE1 har en størrelse og utforming som gjør det ideelt å innrede som samlingsplass for ulike alders- og funksjonsnivå. Arealet er samlet i et stort sammenhengende område som ligger sentralt i



forhold til all bebyggelse i planområdet.

### Utforming av nærlekeplass

Nærlekeplassen skal godkjennes gjennom teknisk plan, inklusiv en situasjonsplan i målestokk 1:200. Lekeareal skal sikres med gjerde mot kjørevei/parkeringsareal, og nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan/situasjonsplan.

Lekeplassen skal være universelt utformet både mht. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal komme frem av innsendt materiale.

Nærlekeplassen i f\_AUTE1 skal betjene og vedlikeholdes av alle innenfor planområdet.

## **5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **5.6.1 Veg DEL1 (o\_KV1, f\_KV2 og KV3)**

Det etableres offentlig adkomstveg innenfor planområdet, den skal fungere som adkomst til Austre Veaveg (Fv. 4830) for boligene innenfor planområdet og vest for planområdet. For mer om vei viser vi til vedlagt Vei og VA notat.

#### **5.6.1.1 Snuhammer DEL2 (o\_KV4)**

Når adkomstveien til Fv. 4830 mot nord stenges må det etableres snuhammer ved det som blir den nye ende veien for boligene mot vest. For mer om vei viser vi til vedlagt Vei og VA notat.

#### **5.6.2 Annen Veggrunn Teknisk (o\_AVT1-3 og f\_AVT4-5)**

Arealene reguleres til felles Annen veggrunn teknisk. Feltene omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene. I dette arealformålet skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

#### **5.6.3 Parkering (f\_P1)**

Arealformålet f\_P1 skal fungere som parkeringsareal for arealformålene BK1-2, hvor hver eiendom har 1.5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for en HC-parkering.

#### **5.6.5 Vann og avløp**

For vann og avløp viser vi til vedlagt vei og VA notat.

#### **5.6.6 Sikkerhet ved brann**

For sikkerhet ved brann viser vi til vedlagt Vei og VA notat.

#### **5.6.7 Elektriske anlegg**

Man må kontakte Haugaland Kraft i sammenheng med byggesak for ytterlige detaljer på hvordan strømmettet vil bli etablert, ved varsling har Haugaland Kraft ikke kommet med merknader.



## 5.7 Sikringszone

### 5.7.1 Frisiktlinje

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veianlegget ellers. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

### 5.7.2 Støysoner

Det er lagt inn gul og grønn støysoner jfr. Støy Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T- 1442/2016 som er gjort gjeldende for planen. Iht. støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS dat. 13.04.2022

## 5.8 Grønnstruktur

### 5.8.1 Blå/grønnstruktur

Området f\_GR1 skal gis parkmessig opparbeidelse og er felles for rettighetshaverne i felt BK1-2 og BF/BK1.

### 5.8.2 Tursti

Ankomsten mot sør skal sikres gjennom etablering av Tursti (T1), dette ligger som rekkefølgekrav for boligene, men privat kjørevei mot sør (KV3) skal ikke ligge med rekkefølgekrav siden den allerede er etablert.

Turstien skal opparbeides med 2m fast dekke.

## 5.9 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

### 5.9.1 Byggegrense mot veger

Det er lagt 3m byggegrense mot veiareal (KV1-2) og byggegrense mot Fv. 4830 er satt til 15 m fra senter vei.

### 5.9.2 Byggegrense generelt

For å sikre uteareal for beboerne i BF/BK1 er det lagt inn 4 m byggegrense mot sør tilgrensende f\_AUTE ellers ligger byggegrenser for f\_AUTE i formålsgrensen.

For å sikre uteareal for beboerne i BK2 er det lagt inn 3m byggegrense mot sør tilgrensende f\_T1 ellers ligger byggegrenser mot f\_T1 og f\_KV2 en meter fra byggegrense for BK2

Byggegrenser for f\_P1 og f\_R1 i formålsgrensen med mindre de følger frisikt liljer for frisiktzone ved kryss eller avkjørsel.



## 5.10 Folkehelse, Barn og unge

### 5.10.1 Barn og unges interesser

Det er satt av 611 m<sup>2</sup> felles uteareal med nærlekeplass innenfor f\_AUTE1.

Busstopp ligger og sør for planområdet og det er sikret adkomst for fotgjenger i sørlig retning via tursti (f\_T1) som leder til vegarealer med lav trafikkmengde og som fører videre til busstopp.

### 5.10.2 Folkehelse

#### Positive faktor

Beliggenheten er bra, nærhet til nøkkelfunksjoner gjør at man oppfordrer til gange, sykkel eller kollektiv infrastruktur og dette er godt for miljøet.

#### Negativ faktor

Selv om det allerede er innregulerte fotgjengerovergangen over Austre Veaveg i plan 2116, er selve fotgjengerovergangen ikke opparbeidet.

## 5.11 Vernehensyn og fare/risiko

### 5.11.1 ROS – konklusjon

Etter denne vurderingen vil det ikke være knyttet uakseptabel risiko til utbygging av området i tråd med foreliggende reguleringsplanforslag.

Slik kan man konkludere med at det ikke er noen uakseptable risikoer til utbygging av planlagt bebyggelse.

### 5.11.2 Støyrappport – konklusjon

Støy Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T- 1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Det vises til støyrappport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS dat. 13.04.2022 Østre del av BF1-2 og BK1 ligger i gul sone (H220\_1) for vegtrafikkstøy fra Austre Veaveg, og løsning for dette må komme frem i byggesak.

Benevnelse for støynivå;

L<sub>den</sub> A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.

L<sub>ekv,24</sub> Døgnequivallent Nivå uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

L<sub>5AF</sub> A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.



Støykilde	GUL SONE		RØD SONE	
	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	55 L <sub>den</sub>	70 L <sub>5AF</sub>	65 L <sub>den</sub>	85 L <sub>5AF</sub>

Tabell 04 – Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå – Fra støyrappport.

Vi ønsker å legge en felles bestemmelse som skal legges inn med rekkefølgekrav for støyuutsatte soner som gul og rød støysone:

- Alle boenheter skal ha tilgang til et privat uteområde med støynivå L<sub>den</sub> ≤ 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<sub>den</sub> ≤ 55 dB. I deler av denne kan det likevel aksepteres støynivå i området 55 – 60 dB.
- Alle boliger i støyuutsatt sone (H220 og H210) skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivået ved vinduet er L<sub>den</sub> ≤ 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 østre del av BF1-2 og BK1 skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

### 5.11.3 Naturvern

Når det kommer til Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal området undersøkes av botanisk fagperson for evt. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges ved byggesak

Det settes inn rekkefølgebestemmelse om at området skal undersøkes av botanisk fagpersoner, jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4, for å avklare ev. forekomster av fremmede arter. Dersom rapporten viser funn, må håndtering følges opp gjennom planbestemmelser, jf. forskriftens §§ 21 og 24

### 5.11.4 Landbruk

NIBIOs registrering av markslag viser i KAP 4.2. at kartlegging fra Gårdskart.no har registrert dyrkbar matjord i planområdet. For å sikre at matjord fordeles korrekt, legges det inn felles bestemmelse om at den skal ivaretas iht. deponeringsplan og godkjennes av Karmøy kommune. (se felles bestemmelser)

Ved planens gjennomføring må jordbruksjord omdisponeres. Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsetting av gjennomføring av planen. Vi har gjort et grovt estimat av mengden matjord i



området, samt et grovt estimat på hvor mye av dette som kan gjenbrukes ved byggemodning.

Totale areal 2227.4 m<sup>2</sup>

Gjennomsnittlig tykkelse: 30 cm

Totale mengde jord: (2227.4 x 0.30) m<sup>3</sup> = 668.2 m<sup>3</sup>

Gjenbruk ved byggemodning av tomter: 668.2 m<sup>3</sup>

Dersom det ville oppstått overskuddsmasser som ikke brukes internt i planområdet vil den bli forsøkt gjenbrukt i landbruksøyemed. Dette kan gjøres ved å inngå avtale med bonde/bondelag som kan bruke matjorden ved utbedring av slåttemark eller ved nydyrking, alternativt levere til deponi som ivaretar matjord for videre distribuering. Hva løsning som til slutt velges avhengig av kvalitet på mold samt hvor det på byggemodnings tidspunkt foreligger et behov for masser.

Nedenfor følger areal estimat for ulike markslag typer som pr. d.d. ligger innenfor planområdet (Del 1 og 2) og som med dette planarbeidet transformeres til boligformål med tilhørende anlegg:

Markslag	Dags dato registrering	Del av planen	Fremtidig registrering
Overflatedyrket jord (Gult)	2.20 daa	Del 1	0.00 daa
Bebygd (rosa)	6.50 daa	Del 1	8.70 daa
Bebygd (rosa)	0.20 daa	Del 2	0.25 daa
Innmarksbeite (Lyse gult)	0.05 daa	Del 2	0.00 daa

Tabell 05 - Registrert jordtype i WMS arealressurs innenfor plangrense - Markslag (AR5) 7 klasser.

## 5.12 Felles bestemmelser

Utbygging av samferdselsanlegg, nærlekeplass og teknisk infrastruktur (vann-, avløp- og renovasjonsanlegg) skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres.

Tiltak som berører fv. 4830 skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.

Offentlig areal skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen, denne bestemmelsen blir knyttet opp mot rekkefølgekrav for BF2, BK1-2 og BF/BK1, hvor den eksisterende boligen ved BF1 unntas fra denne bestemmelsen.

Det skal foreligge utarbeidet brannkonsept for BK1-2 og BF/BK1 ved byggesøknad, dokumentet skal viser valgt brannløsning.



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.

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).

Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

Matjord skal ivaretas iht. disponeringsplan og godkjennes av Karmøy kommune før det gjøres tiltak i planområdet. Det skal komme fram i byggesak hvordan registrert overflatedyrket jord fra feltet blir anvendt. Dette er dekket mer i detalj i KAP 5.11.4 Landbruk.

Støy 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. Dette er dekket mer i detalj i KAP 5.11.2 Støyrapport konklusjon.

### **5.13 Rekkefølgekrav**

Fire rekkefølgekrav er lagt inn og legger forutsetninger for gjennomføring av tiltak.

-Før utbygging må det foreligge en godkjent teknisk plan

--Fellesarealer som nærlekeplasser eller andre fellesområder (som kreves iht. ATP), f\_KV2, f\_T1, f\_P1, f\_GR1, f\_AUTE1 og f\_R1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1-2 og BF/BK1 tas i bruk.

Fellesarealer (som kreves iht. ATP) som nærlekeplasser i f\_AUTE1 og f\_KV2 og f\_T1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BF2 tas i bruk.

Etablering av VA anlegg skal skje iht. godkjent teknisk plan. Anlegget skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til boenheter som anlegget betjener. Teknisk plan skal dokumentere slokkevannsforsyning og hvordan overvann fra planområdet ivaretas slik at vannsystemet, ikke blir overbelastet grunnet utbyggingen av planområdet.

Krav til utarbeidet brannkonsept for BK1-2 og BF/BK1, hvor det skal foreligge dokumentasjon ved byggesøknad, som viser valgt brannløsning.

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.

Offentlig areal skal være ferdig opparbeidet, og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før





det gis brukstillatelse på boenheter (BF2, BK1-2 og BF/BK1) i planområdet, arealformålet BF1 unntas fra denne bestemmelsen.

Etter at KV1-2 er ferdig opparbeidet, skal avkjørsel fra BF1 til Austre Veaveg stenges og ny avkjørsel skal etableres mot f\_KV2.

Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av fremmede organismer innenfor hele planområdet. Kartlegging må være utført av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt (jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4), byggesøknad skal beskrive hvordan en forsvarlig skal fjerne fremmede arter. Kartleggingen av fremmede arter skal skje i sommerhalvåret, fortrinnsvis mellom 1. mai og 1. oktober.