

# Planbestemmelser

## Plan ID 2135 – Detaljreguleringsplan for Østre Moldbakkane

---

23.05.2022

### 1. Planens hensikt

---

- § 1 Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for 16-18 boenheter med tilhørende anlegg. Boenhetene skal bestå av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

#### Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (felt; B1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1-2)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt; BK1-2)
- Annet uteoppholdsareal (felt; f\_AUTE1)

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

- Kjøreveg (felt; o\_KV1, f\_KV2, f\_KV4 og KV3)
- Annen veggrunn Teknisk (felt; o\_AVT1-3 og f\_AVT4-5)
- Annen veggrunn Grønt (felt; o\_AVG1-2)
- Parkering (felt; f\_P1)
- Renovasjon (felt; f\_R1)

##### Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (felt; f\_GR1)
- Turveg (felt; f\_T1)

##### Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

- Kombinerte Frittliggende og konsentrerte Boligbebyggelse (felt; BF/BK1)

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

- Sikringssone – Frisiktssone (felt; Frisikt)
- Støysone – Gul og Rød Støysone (felt; H220\_1 og H210\_1)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2 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.
- § 3 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 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 Matjord skal ivaretas iht. deponeringsplan 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.
- § 6 Tiltak som berører fv. 4830 skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.
- § 7 Offentlig areal skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.
- § 8 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 og H210) 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 vinduet på skjermet side av bygning, eller ved lokal avskjerming av vinduet.
  - 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.
- § 9 Det skal foreligge utarbeidet brannkonsept for BK1-2 og BF/BK1 ved byggesøknad, dokumentet skal viser valgt brannløsning.
- § 10 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.
- § 11 Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.
- § 12 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 hagedybde på 6 m.
- Hver boenhet skal ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på minst 8 m<sup>2</sup>.

- § 13 Innenfor planområdet skal det for hver boligenhet avsettes minimum 50 Kvm til felles leke- og oppholdsareal.
- § 14 Formålet BK1-2 og BF/BK1 skal ha felles renovasjonsområde som er regulert inn i planen som f\_R1.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### 3.1.1 Boligbebyggelse – (felt B1)

- § 15 I området B1 skal Planbestemmelsene for arealformålet "boliger" i tilgrensende plan (Planid 232) gjelde.

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

- § 16 I området BF1-2 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, minst 4 boenheter, med tilhørende anlegg, hvor det tillates en utleieenhet innenfor samme bygningskroppen.
- § 17 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnyttning.
- § 18 Total byggehøyde skal være maks 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være saltak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +32.
- § 19 På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en plass kan være i carport. (garasje/carport plass 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.
- § 20 Garasjer/carporter tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5 m 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/carporten ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 21 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent utomhusplan (1:200)
- Denne planen skal vise:
- Bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder), plassering og utforming.
  - Adkomst fra kommunal veg og internt vegsystem.
  - Biloppstillingsplasser og tilhørende snuarealer.
  - Plassering og utforming av renovasjonspunkt.
  - Eget privat uteoppholdsareal for hver boenhet.
  - Antall boenheter totalt.
- § 22 Det skal etableres oppstillingsområdet for privat renovasjonsdunker innenfor BF1-2 Sjøppel punkt skal være skjermet/innbygget, med nøkkelfri løsning.
- Sjøppel punkt skal ikke legges lengre enn >5 m fra offentlig kjørevei.

### **3.1 3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-2)**

- § 23 I området BK1-2 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, med 8-10 boenheter.
- § 24 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 25 Total byggehøyde skal være maks 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +30 m.
- § 26 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en utenomhusplan (Målestokk 1:200). Denne planen skal vise:
- Bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming.
  - Adkomst fra kommunal veg og internt vegsystem.
  - Biloppstillingsplasser og tilhørende snuarealer.
  - Antall boenheter totalt.
- § 27 For felt BK1-2 skal det dokumenteres min. 1.5 parkeringsplass pr. boenhet på f\_P1. Hver boenhet skal ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og det skal etableres HC parkeringsplasser tilsvarende 5 % av den den totale parkeringsdekningen, eller minimum 1 HC parkeringsplass.

Det skal tilrettelegges for minst 1 sykkelparkeringssplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være overbygget og plassering skal løses innenfor BK1-2.

### **3.1 4 Annet uteopphold (f\_AUTE1)**

- § 28 Områdene f\_AUTE1 er felles for rettighetshavere innenfor planområdet. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates og området vedlikeholdes av alle innenfor planområdet.
- § 29 Innenfor arealformålet f\_AUTE1 skal det etableres nærlekeplass på min. 360 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.

Kvalitet på overflater og utstyr i uteoppholdsområdet skal være høy. Uteoppholdsgrupper og nærlekeplass skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

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

### **4.2.1 Kjøreveger (felt o\_KV1, f\_KV2, f\_KV4 og KV3)**

- § 30 Avkjørsel til fv. 4830 skal opparbeides som vist i plan, 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.
- § 31 Kjøreveg o\_KV1, f\_KV4 og f\_KV2 skal opparbeides som vist i planen, iht. kommunal norm.
- § 32 Kjøreveg KV3 skal være privat adkomstvei for 5/83, 443 og 352.

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

- § 33 Arealene reguleres til felles Annen veggrunn teknisk skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Feltene omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene.

#### **4.2.3 Annen Veggrunn Grønt (felt o\_AVG1-2)**

- § 34 Innenfor området tillates etablert rabatter, tekniske installasjoner, fyllinger og skjæringer, frisiktsoner mot vegkryss, gangforbindelser og det skal være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.  
Oppføring av støyskjermer tillates oppført innenfor formålet.

#### **4.2.4 Parkering (felt f\_P1)**

- § 35 Parkering f\_P1 er felles for rettighetshaverne i felt BK1-2.

#### **4.2.5 Renovasjon (felt f\_R1)**

- § 36 Planformålet f\_R1 skal fungere som felles renovasjon området for bolig formålene BK1-2 og BF/BK1. Søppel punkt skal være skjermet/innebygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f\_R1 ligger i formåls grensen.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Blå/grønnstruktur (felt f\_GR1)**

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

#### **4.3.2 Turveg (felt f\_T1)**

- § 38 Turveg (f\_T1) skal opparbeides som vist i planen, innenfor området skal det tilrettelegges gangvei som leder arealformålene BF1-2 BF/BK1 og BK1-2 ut av planområdet. områdene er felles for rettighetshaveren innenfor området BF1-2 BF/BK1 og BK1-2.  
Turveg (f\_T1) skal ikke brukes med motorkjøretøy.  
Turveien skal opparbeides med 2m fast dekke og tilpasses eksisterende vei (KV3).

### **4.4 Kombinerte hovedformål (§ 12.5)**

#### **4.4.1 Kombinerte frittliggende og konsentrerte småhusbebyggelse (felt; BF/BK1)**

- § 39 I området skal bebyggelsen bestå av maks 4 boenheter enten frittliggende småhusbebyggelse eller horisontal-/vertikalt konsentrert småhusbebyggelse.
- § 40 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 41 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.
- § 42 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.
- § 43 Boliger tillates oppført i nabogrense så lenge gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge brannrapport som angir utførelse av branncellevegg med klasse.

§ 44 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en utenomhusplan (i målestokk 1:200). Denne planen skal vise:

- Bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming.
- Adkomst fra kommunal veg og internt vegsystem.
- Biloppstillingsplasser og tilhørende snuarealer.
- Eget privat uteoppholdsareal for hver boenhet.
- Antall boenheter totalt.

§ 45 Parkering i arealformålet BF/BK1 skal løses på følgende måte;  
For arealformålet skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet (garasje plass medregnet).  
Garasjer/carport tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5 m 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/carports plassering 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.

§ 46 Internvei innenfor BF/BK1 kan benyttes som snuplass for tilhørende boenheter.

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

---

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

#### 5.1.1 Sikringssone - Frisiktsone (felt frisikt)

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

#### 5.1.2 Støysone – Gul og Rød støysone (felt H220\_1 og H210\_1)

§ 48 Gul og Rød støysone iht. T-1442 og utformet jf. Støyrapport hvor bebyggelse og uteoppholdsrom skal forholde seg til § 08

§ 49 Det tillates å etablere støyfølsom bebyggelse innenfor hensynssonene H210 og H220 dersom kravene i § 08 kan tilfredsstilles, og løsning for dette skal komme frem i byggesak.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før igangsettingstillatelse

§ 50 Før utbygging må det foreligge en godkjent teknisk plan.

- § 51 For tiltaket avkjørsel som berører fylkesveier, skal det foreligge teknisk plan iht. § 30 godkjent av Rogaland fylkeskommune før igangsetting.
- § 52 Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av fremmede organismer innenfor hele planområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifiserte botanikere 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 man forsvarlig skal fjerne fremmede arter. Kartleggingen av fremmede arter skal skje i sommerhalvåret, fortrinnsvis mellom 1. mai og 1. oktober.
- § 53 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.
- § 54 Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforakter før det gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av planen.

## **5.2 Før bebyggelse tas i bruk**

- § 55 Etter at KV1-2 er ferdig opparbeidet, skal avkjørsel fra BF1 til fv. stenges og ny avkjørsel etableres mot f\_KV2.
- § 56 Offentlig o\_KV1, o\_AVT1-3 og o\_AVG1-2 areal skal være ferdig opparbeidet, og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før det gis brukstillatelse på boenheter BF2, BK1-2 og BF/BK1, arealformålet BF1 unntas fra denne bestemmelsen.
- § 57 Fellesarealer f\_KV2, f\_KV4, f\_AUTE1, f\_T1, f\_P1, f\_GR1 og f\_R1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1-2 og BF/BK1 tas i bruk..
- § 58 Fellesarealer f\_KV2, f\_KV4, f\_T1, og f\_AUTE1 skal være ferdig opparbeidet, før nye boliger i området BF2 tas i bruk.
- § 59 Anlegg som fremgår av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger (BF2, BK1-2 og BF/BK1) i planområdet tas i bruk.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyrapporten – AKU-01 rev0 110351,00 dat. 13.04.2022 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

(Som henvist til i § 09)