

Planbestemmelser

PlanID 2132 – Åkraparken Panorama

Dato 18.09.2023 Ark. BHB AS, rev. 21.11.2023 Arkipelet AS

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en boligblokk i 3 til 4 etasjer, med underliggende parkerings- og bodanlegg, samt andre tilhørende anlegg. Innenfor bestemmelsesområde #4, i 1. etasje, legges det til rette for et areal for priv./off. tjenesteyting, innenfor bestemmelsesområde #2 legges det til rette for felles oppholdsrom og takterrasse.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Uteopphold

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

Kjøreveg
Fortau
Gangveg
Annen veggrunn -grøntanlegg
Parkering

Hensynssoner (§12-6, jf. §11-8)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde – nærlek
Bestemmelsesområde – felles oppholdsrom og takterrasse
Bestemmelsesområde – renovasjonsrom
Bestemmelsesområde – priv./off. tjenesteyting

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 1 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Planen skal vise trafikkanlegg, VA-anlegg inkl. beregning/fordrøyning av overvann, tilgang til tilstrekkelig brannvann og kabelgrøft til trafo. Overflatebaserte overvannsløsninger skal vurderes.

Utenfor planområdet:

Det skal vises nedsenket kantestein i 3 m lengde på fortau som ligger rett over planområdets adkomst.

Det skal vises opphøyet gangfelt med intensivbelysning over Åkravegen ved barneskolen, jf. også vilkår i § 30 andre avsnitt.

Det skal vises at gangveg f_GG1 knytter seg opp til nord/sørlig ganglinje som ligger i Åkraparken i vest.

§ 2 Etablering av fellesarealer skal skje i henhold til situasjonsplan/utomhusplan 1:200 godkjent av Karmøy kommune. Planen skal vise plassering av bygning, utforming av nærlek **min. 150 m²** i bestemmelsesområde #1, adkomster, inndeling parkering, materialvalg på overflater og overganger, terrenghøyder, murer og gjerder, belysning og beplanting. **Det skal plantes min. 5 stk. trær internt i planområdet.** **Allergifremkallende beplantning skal unngås.** Belysningsplan og planteplan kan inngå i utomhusplan, eller de kan leveres kommunen som separate planer for godkjenning. Felles nærlek skal minimum ha innhold som omtalt i kommunal norm.

§ 3 Anlegg for offentlig kvartalslek med lek tilpasset små og større barn på skal etableres integrert i Åkraparken ved oppføring av > 24 boenheter. Lokalisering, omfang og utforming av anlegg og type avtale skal avklares i samråd med Karmøy kommune i tråd med vedtak HTM - 010/23. Signert avtale om gjennomføring skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Etablering av offentlig kvartalslek skal skje i henhold til situasjonsplan/utomhusplan 1:200 godkjent av Karmøy kommune.

§ 4 Etablering av felles renovasjonsrom for boligene i blokkens 1. etasje, innenfor bestemmelsesområde #3, skal skje i henhold til renovasjonsplan godkjent av renovatør (pr. dd. Karmøy kommune).

§ 5 Terrenget i/inntil planområdet har høydeforskjeller. For å ivareta disse forskjellene tillates det etablert murer/gjerder < 4 m fra nabogrense i felt f_AVG1 og murer/gjerder/trapper < 4 m fra nabogrense i felt f_UTE11.

Utbyggingen skal tilpasses eksisterende terreng i tilstøtende park Åkraparken. Etter godkjenning av Karmøy kommune kan det tillates etablert fylling inn mot parken der dette kreves for å oppnå god overgang mellom prosjekt og park. **Døme på tilpassing er vist i retningsgivende prinsippsnitt 11389_422 Prinsipp terrengtilpassning 231214 og foreløpig illustrasjon 11389_401 Illustrasjon 1 231214 av Arkipelet AS.**

§ 6 Planområdet ligger eksponert i Åkrehamn sentrum, ved siden av Åkraparken og innenfor 150 m fra Åkra gamle kirke **som er en listeført kirke**. Bygninger med tilhørende uteareal skal prosjekteres og utføres med høy arkitektonisk kvalitet i samsvar med sin funksjon og tilpasset nærområdets kvaliteter. Byggesøknad skal vedlegges estetisk redegjørelse over material- og fargebruk på bygninger og utomhusanlegg, samt vedlegges illustrasjoner sett fra bakkeplan. **Utforming, material- og fargevalg på prosjekt som søkes i planområdet må dokumenteres å være omforent med Rogaland Fylkeskommune v/Kulturavdelingen.**

§ 7 Det skal dokumenteres min. 1 p-plass/bolig i parkeringsanlegg under terreng og min. 0,25 p-plasser/ bolig felles gjesteparkering på felt f_P1. Min. 5% av totalt antall parkeringsplasser i parkeringsanlegg og på felt f_P1 skal være HC.

Eksklusive parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges for el-bil.

Det skal dokumenteres min. 2 sykkelparkering/bolig, hvorav 10 plasser skal etableres ved blokkens inngang i felt f_UTE3, resterende sykkelparkering avvikles i parkerings-/bodanlegg.

Priv./off. tjenesteyting tillates å avvikle parkering på offentlige p-plasser i nærområdet. Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser ved inngang.

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

§ 9 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).

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

§ 11 Alle fellesarealer er felles for rettighetshaverne til boliger i felt BB1.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB1)

§ 12 Eksisterende bebyggelse i planområdet tillates revet. I området tillates det oppført blokkbebyggelse med underliggende parkerings-/bodanlegg, min. 24 leiligheter – maks. 32 leiligheter.

Jf. pkt. 6.1.2, i bygningens 4. etasje innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablert felles oppholdsrom og takterrasse. Felles oppholdsrom skal gis et fargevalg som er avvikende i forhold til bygningen ellers, slik at bygningsmassen visuelt fremstår oppdelt.

Jf. pkt. 6.1.3 og 6.1.4, i bygningens 1. etasje innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres renovasjonsrom for boligene.

Jf. pkt. 6.1.4, innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres lokale for priv./off. tjenesteyting. Lokalet skal ha aktive fasader mot Austigard og Åkraparken. Mot sør, mot parken, skal det etableres uteplass i hele bestemmelsesområdets lengde.

Terrasser tillates glasset inn etter en samlet byggesøknad for bygningen i sin helhet.

§ 13 Formålsflaten tillates utnyttet i sin helhet innenfor fastsatte byggegrenser. Hvor byggegrense ikke er vist tillates formålsflaten utnyttet inntil formålsgrense.

§ 14 Blokkens maks gesimshøyde skal ikke overstige den maks gesimshøyde som fremkommer av plankartet. **Inntil 2 stk. heis/trappetårn, hvert på inntil 45 m² BRA, samt tekniske installasjoner tillates etablert høyere enn tillatt maks gesimshøyde.**

4. etasje på bygningens kortsider skal være inntrukket med min. 1,0 m. Takoverbygg over terrasser og takoverbygg over svalganger i 4. etasje skal være inntrukket med min. 0,6 m i forhold til underliggende etasjer. Heis/trappetårn omfattes ikke av denne bestemmelse.

- § 15 Hver leilighet skal ha privat uteplass på min. 8 kvm vendt mot sør eller vest. Bevertning skal ha uteplass mot sør, mot Åkraparken, i hele lokalets lengde.

3.1.2 Uteopphold (f_UTE1 – f_UTE3)

- § 16 Innenfor felt f_UTE1 – f_UTE3 tillates det etablert uteoppholdsareal for boligene. Felles nærlek skal opparbeides innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal etableres møteplass/sitteplass i f_UTE2. Øvrige uteoppholdsarealer inkl. restareal rundt blokken skal gis parkmessig opparbeidelse.

- § 17 Dekke under sitteplasser i felt f_UTE1 og f_UTE2 skal ha permeabel overflate.

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

4.2.1 Kjøreveger (felt f_KV1)

- § 18 Felt f_KV1 skal skal nyttes til felles kjøreadkomst til parkering i felt f_P1 og til parkerings-/bodanlegg for leiligheter i blokkbebyggelsen.

4.2.2 Fortau (felt o_FO1)

- § 19 Felt o_FO1 skal er offentlig fortau.

- § 20 Fortau skal være gjennomgående/føres senket gjennom adkomsten til felt f_KV1 og i 2 m lengde der renovasjonsbilen stiller opp for tømning.

4.2.3 Gangveg (f_GG1)

- § 21 Felt f_GG1 skal nyttes til felles gangadkomst for leiligheter i blokkbebyggelsen.

4.2.4 Annen veggrunn (felt f_AVG1)

- § 22 Felt f_AVG1 skal nyttes til murer, fyllinger og skjæringer for å ivareta høydeforskjell mot tilstøtende areal. Arealene skal gis parkmessig opparbeidelse.

4.2.5 Parkering (felt f_P1)

§ 23 Felt f_P1 skal nyttes til felles **gjesteparkering** for leiligheter i blokkbebyggelsen.

§ 24 Arealet skal ha permeabel overflate.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4)

6.1.1 Bestemmelsesområde #1 – nærlek

§ 25 Bestemmelsesområde #1 skal nyttes til felles nærlek for boliger i BB1.

6.1.2 Bestemmelsesområde #2 – felles oppholdsrom og takterrasse

§ 26 Bestemmelsesområde #2 **kan i 4. etasje** nyttes til **heis og** felles oppholdsrom/
takterrasse for boliger i BB1.

6.1.3 Bestemmelsesområde #3 – renovasjonsrom

§ 27 Bestemmelsesområde #3 ligger på gateplan i 1. etasje. Området skal nyttes til renovasjonsrom for boliger i BB1, med tilkomst for tømning mot veien Austigard.

§ 28 Avgrensning av bestemmelsesområde #3 kan justeres ved tilpassing av areal til renovasjonsrom, tilsvarende kan bestemmelsesområde #4 justeres, jf. § 29.

6.1.4 Bestemmelsesområde #4 – priv./off. tjenesteyting

§ 29 Bestemmelsesområde #4 ligger på gateplan i 1. etasje. Området skal nyttes til priv./off. tjenesteyting.

5. Rekkefølgebestemmelser

§ 30 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan, utomhusplan, belyningsplan, planteplan og renovasjonsplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Karmøy kommune før boliger i planområdet tas i bruk. Det kan gis utsatt frist for ferdigstillelse av beplantning om brukstillatelse søkes i vintermåned.

Om Åkra barneskole er i drift på eiendommen gnr. 15 bnr. 177 ved tidspunkt for planens gjennomføring og ferdigstillelse, skal det før boliger i planområdet tas i bruk, være ferdig opparbeidet og godkjent av Karmøy kommune et opphøyet gangfelt med intensivbelysning over Åkravegen ved barneskolen.

§ 31 Ved oppføring av > 24 boenheter skal anlegg for offentlig kvartalslek som fremgår av godkjent situasjonsplan være ferdig opparbeidet og godkjent av Karmøy kommune før bygningen tas i bruk.

6. Retningsgivende dokument som vist til i planbestemmelser

Retningsgivende prinsippnitt 11389_422 Prinsipp terrengtilpasning 231214 og foreløpig illustrasjon 11389_401 Illustrasjon 1 231214 av Arkipelet AS.