

Planbestemmelser

2024 HÅSTØ

Arkivsak: 05/2750
Arkivkode: PLANR 2024
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR HÅSTØ

Forslag til endringer er markert med rød tekst, COWI 18.03.21

Godkjent Karmøy kommunestyre 17.06.2008.

- endret i HTS 24.04.14 – plan 2024-3.

- endret i KST 10.06.14 – plan 2024-4.

- endret i xxxxxxxxxx – plan 2024-7.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER

- A. Område for boligbebyggelse - frittliggende ~~eneboliger~~ småhusbebyggelse
- B. Område for boligbebyggelse - konsentrert ~~boligbebyggelse~~ småhusbebyggelse
- C. Område for boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- D. Område for industri/ lager

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- A. Kjøreveg
- B. Fortau
- C. Gang- og sykkelveg

III. GRØNNSTRUKTUR

- A. Vegetasjonsskjerm

IV. FRIOMRÅDER

- A. Lekeplass
- B. Friområde

V. SPESIALOMRÅDER

- A. Friluftsområde på land
- B. Friluftsområde i vassdrag

~~C. Parkbelte~~

~~C. Teknisk anlegg~~

~~D. Frisiktsoner~~

VI. KOMBINERTE FORMÅL

~~A. Offentlig/ Almennyttig formål – barnehage~~

~~A. Forretning/ kontor~~

VII. FELLESOMRÅDER

- A. Felles parkering
- B. Felles lekeplass

VIII. LINJESYMBOL

A. Støyskjerm

IX. FELLESBESTEMMELSER

X. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Område for boligbebyggelse - frittliggende eneboliger-småhusbebyggelse

- § 1. I boligområde skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sokkelleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det.
- § 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod medregnet).
- § 3. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Takform skal være ens for en gruppe bebyggelse.
- § 4. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- § 5. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15. Bomiljøet skal tilpasses universell utforming.
- § 6. Utendørs oppholdsarealer skal plasseres og anlegges slik at de de skjermes mot trafikkstøy. Ved byggemelding av boliger langs Grindhaugvegen skal det vises støy-skjermingstiltak for utendørs oppholdsareal på minimum 10 kvm som holder støyen under 55 dBA, og som skal oppføres samtidig med bebyggelsen.
- § 7. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 8. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 9. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet), 1 i tillegg for enebolig med sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.
- § 10. Gnr/bnr 15/612 skal ha adkomst fra f_V2.

B. Område for boligbebyggelse - konsentrert boligsmåhusbebyggelse

- § 11. I områder for konsentrert boligbebyggelse skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelsen som kjedehus eller rekkehus, eller 4- mannsboliger.
- § 12. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det tillates ikke beboelsesrom under kote 11 for område BK1-BK4.

- § 13. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Tillatt bebygd areal (%BYA) innenfor område BK 4 skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal. Garasje/ carport og boder inngår i beregningen av BYA.
- § 14. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15. Bomiljøet skal tilpasses universell utforming.
- § 15. Før utbygging kan igangsettes, skal det for hvert delområde foreligge en disposisjonsplan godkjent av kommunen. Disposisjonsplanen skal vise bygningers (inkl. garasjer) plassering og takform, avkjørsel, evt. felles parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser, eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon. Innenfor hvert delområde skal bebyggelsens plassering, utforming og fargesetting gi et helhetlig inntrykk. Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- § 16. Ved byggemelding skal garasje vises selv om den ikke oppføres samtidig med bolig. Parkeringsbehovet pr. boenhet er 1,5 (inkl. garasje).
- § 17. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Det tillates felles garasjeanlegg.

Følgende bestemmelse gjelder i tillegg for område BK 4:

- § 18. Det skal ikke etableres kjørbare adkomster til område BK 4 fra tilgrensende kjøreveger. Innenfor område BK 4 skal det i den tekniske planen avsettes felles område for renovasjonsanlegg mot tilgrensende veg i nord.

C. Område for **boligbebyggelse - blokkbebyggelse**

- § 19. I området skal det oppføres blokkbebyggelse som flermannsboliger, leilighetsbygg, lavblokker.
- § 20. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal.
- § 21. Total byggehøyde skal ikke overstige kote 20. Kommunen kan fravike disse høydebestemmelsene for mindre bygningselementer som tekniske rom/ heistårn i den grad planens intensjon ikke svekkes. Det tillates ikke beboelsesrom under **kote 10,5 11**. Garasjeanlegg under bakkenivå tillates. Garasjeanlegget må sikres mot flomfare.
- § 22. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Bebyggelsens plassering, utforming, materialbruk og fargesetting gi et helhetlig inntrykk.

- § 23. Før det kan igangsettes utbygging skal det innenfor det foreligge en godkjent disposisjonsplan. Denne planen skal vise:
- Bygningers plassering og utforming
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
 - Felles garasjeanlegg og parkeringsplasser
 - utforming av felles utendørs oppholdsarealer ihht kommunalteknisk norm
 - private uteplasser ihht kommunalteknisk norm
- § 24. Alle boligene skal ha privat uteareal på min 8 kvm, som skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
Bomiljøet skal tilpasses universell utforming.
- § 25. Det skal opparbeides plass for 1,25 bil pr. bolig (garasjeplass medregnet) på fellesareal samtidig med boligene.
- § 26. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Fellesarealene skal vedlikeholdes av rettighetshaverne.

D. Område for industri/ lager

- § 27. Innenfor området kan det oppføres industribygg, lagerbygg og tilhørende anlegg som etter kommunens skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for nærliggende områder.
- § 28. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. Bygninger skal ikke være høyere enn kote 24, innenfor sone A og B skal bebyggelsen ikke være høyere enn kote 26. Innenfor sone C kan det tillates bebyggelse opp til kote 27.
Kommunen kan for bygg tilknyttet industriproduksjonen, når tilstrekkelig begrunnet behov foreligger og byggene forøvrig kan tilpasses omgivelsene på en tilfredsstillende måte, tillate høyere bebyggelse.
- § 29. I forbindelse med utbygging skal det legges fram en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål, plassering, takform, adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, fremtidig og eksisterende terreng, og vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- § 30. Avkjørsel til Grindhaugvegen skal bygges som vist i planen før utbygging innenfor området kanskje. Veganlegg i tilknytning til fylkesveg skal kun skje ihht. detaljplaner godkjent av Statens Vegvesen. Veganlegg som berører riksveg eller fylkesveg skal utformes i tråd med håndbok 017.
- § 31. Med hjemmel i pbl § 12-7 nr 3, skal Miljøverndepartementets støyretningslinjer T-1442 gjelde for planområdet og boligområdene utenfor.

- § 32. Det skal opparbeides 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og 1 parkeringsplass pr. 75 m2 brutto gulvflate for kunder/ besøkende. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for vare- og lastebiler. All manøvrering, lasting og lossing skal kunne foregå på egen grunn.
- § 33. Areal som er ubebygd skal holdes i ryddig og ordentlig stand.
- § 34. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet i området som medfører støy ved tilliggende boliger som overstiger 55 Lden ved jevn støy. For virksomhet med impulslyd (skarpe smell ofte) skal støy ikke overstige 50 Lden. Dersom støynivået kommer over denne grense og fører til ulempe for den omkringliggende boligbebyggelse kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn kreve skjermingstiltak på industriområdet. Kommunen kan kreve at industrivirksomheten bekoster støymåling.
- § 35. Langs de deler av det regulerte området hvor det ikke er vist støyskjerm eller vegetasjonsskjerm skal det etableres murer som hindrer tilsig til åna. Murene skal tilpasses og opparbeides med tanke på omgivelsene. Opparbeidelse skal kreves i forbindelse med godkjenning av nye bygninger og anlegg i området, og være fullført før bebyggelsen tas i bruk.
- §36 Det tillates oppført skjermingstiltak mot friluftsområdet og åna utenfor vist byggegrense.

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

A. Kjøreveg

- § 37. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm. Der kjøreveg krysser Årvollsåna og gangveg skal det anlegges bro, slik at ånas kvaliteter ikke ødelegges eller forringes. Bro må legges på ca kote 12,5.

B. Fortau

- § 38. Området skal nyttes til fortau. fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.

C. Gang- og sykkelveg

- § 39. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveger skal ikke beferdes med motorkjøretøy. Gang- og sykkelveg og fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.
- § 40. Gang- og sykkelveg langs Årvollsåna skal opparbeides samtidig med utbygging av tilgrensende områder. Området skal ha gatelys ihht kommunal norm. Der gangveg krysser Årvollsåna skal det anlegges bro, slik at ånas kvaliteter ikke ødelegges eller forringes.

- § 41. f_G/S1 skal fungere som tilkomst til BK 4. Det tillates at arealet kan disponeres for nyttekjøring til BK 4.

III. GRØNNSTRUKTUR

A. Vegetasjonsskjerm

- § 42. Området skal nyttes til isolasjonsbelte/vegetasjonsskjerm i tilknytning til industriområdet.
- § 43. Vegetasjonsskjerm skal opparbeides med skjermvegg mot industriområdet. Arealet for øvrig skal tilpasses terrenget evt. med jordvoll, og beplantes. Tiltak skal godkjennes av kommunen.
- § 44. Opparbeidelse skal kreves i forbindelse med godkjenning av nye bygninger og anlegg i området, og være fullført før bebyggelsen tas i bruk. Vegetasjonsskjerm rundt det sørvestre hjørne (nedre del) skal opparbeides i forbindelse med at ny adkomstveg i sør etableres.
- § 45. Areal for vegetasjonsskjerm skal ikke nyttes til bebyggelse eller til lagring. Eksisterende bygninger kan dog stå.

IV. FRIOMRÅDER

A. Lekeplass

- § 46. Lekeplasser skal opparbeides når det opparbeides veg frem til og langs lekearealet i henhold til kommunal norm. Plan over dette skal godkjennes av kommunen.

B. Friområde

- § 47. Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg for dette (balløkke, lekeapparater, stier, sitteplasser og skilt m.v.) kan tillates etter kommunens skjønn. Beplantning som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde er tillatt. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

V. SPESIALOMRÅDER

A. Friluftsområde på land

- § 48. Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.
- § 49. I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

- § 50. Beplantning, skilt og opparbeiding av mindre rasteplasser kan tillates. Plan for dette skal godkjennes av kommunen.

B. Friluftsområde i vassdrag

- § 51. Bestemmelsene for friluftsområde i vassdrag omfatter vannflate, vannsjikt, bunn og kantsone. Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbilde, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.
- § 52. Biotopforbedrende tiltak for fisk tillates. Slike tiltak skal skje i samarbeid med kommunens naturforvalter.
- § 53. Ledningsnett skal så langt som mulig legges i gangveg eller vest for gangveg slik at arbeider/ skade i elveløpet unngås. Overvannsutslipp til Åna skal anlegges på en skånsom måte, slik at ånas kvaliteter ikke ødelegges eller forringes.

C. Teknisk anlegg

- § 54. I området skal det etableres transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon m.v.

D. Frisiktsoner

- § 55. 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.

VI. KOMBINERTE FORMÅL

~~A. Offentlig/ Almennyttig formål—barnehage~~

- ~~§ 54. I område for kombinert formål skal det bygges barnehage.~~
- ~~§ 55. Tillatt bebygd areal skal være maksimalt 30% BYA av tomta sitt nettoareal.~~
- ~~§ 56. Mønehøyde skal ikke overstige 6 m fra gjennomsnittlig tilstøtende terreng.~~
- ~~§ 57. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk og farge.~~
- ~~§ 58. Det skal opparbeides 0,5 bilplass pr. ansatt og 0,15 bilplass pr. barn.~~
- ~~§ 59. I forbindelse med utbygging skal det legges fram en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål, plassering,~~

~~takform, adkomst, parkering, snuplass for varetransport og øvrig utomhusanlegg, fremtidig og eksisterende terreng, og vegetasjon. Bygningene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet. Uteplasser skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn. Bomiljøet skal tilpasses universell utforming. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.~~

~~§ 60. Utendørs oppholdarealer skal plasseres og anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 dBA, og som skal oppføres samtidig med bebyggelsen.~~

A. Forretning/ kontor

- § 56. Området skal nyttes til forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer eller lignende.
- § 57. Tillatt bebygd areal skal være maksimalt 50% BYA av tomta sitt nettoareal. Etableringer eller utvidelser av forretningslokaler skal være tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland. Det tillates ikke etablering av kjøpesentre med samlet bruksareal på mer enn 800 kvm. Det skal ikke tillates større bruksareal enn parkeringsdekningen ut fra normen gir rom for.
- § 58. Bygninger skal ikke være høyere enn 9 m over gjennomsnittlig terreng. En skal tilpasse seg nabobebyggelsens høyder på en god måte.
- § 59. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate i næringsvirksomhet (forretning, kontor,), 1 parkeringsplass pr. 200 m² for lager.
- § 60. I forbindelse med utbygging eller endring skal det legges fram en plan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål og plassering, samt adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, terrenginngrep, eksisterende og ny vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

VII. FELLESOMRÅDER

A. Felles parkering

- § 61. Arealene skal tilrettelegges for parkering i samsvar med kommunalteknisk norm. Felles parkeringsareal skal være felles for beboerne i det tilliggende boligområde. f_P1 og f_P2 er felles for område BK 4, og vedlikeholdes av de som har bruksrettigheter. Eierskapet tinglyses på eiendommene.
- § 62. Det tillates oppføring av garasjer/carporter etter en samlet plan der det er tilstrekkelig areal til det.

B. Felles lekeplass

- § 63. Felles lekeplass skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Detaljplaner for dette skal godkjennes av kommunen. Arealene skal være solrike og lune og ferdigstilles med utstyr før boliger tas i bruk. Lekeplassen skal disponeres og vedlikeholdes av rettighetshaverne i området.
- § 64. f_LEK1 og f_LEK2 skal være felles for områdene BK 1 – BK 4, og vedlikeholdes av de som har bruksrettigheter. Eierskapet tinglyses på eiendommene.
f_LEK1 og f_LEK2 skal være åpne for allmennheten.
f_LEK1 og f_LEK2 skal ferdigstilles før ny bebyggelse innenfor område BK 1 – BK 4 kan tas i bruk.

VIII. LINJESYMBOL

A. Støyskjerm

- § 65. Støyskjerm skal etableres som vist i planen. Høyder defineres av behovet for støyskjerm fra industrien ihht. § 32.

IX. FELLESBESTEMMELSER

- § 66. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 67. Terrengnivået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss og avkjørsler.
- § 68. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet.
- § 69. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser
- § 70. Fremmede organismer

Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

Den som er ansvarlig for transport av organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, skal sørge for at organismene oppbevares eller emballeres slik at de ikke kan slippe ut i miljøet under transporten.

X. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 71. Ny samleveg - Grindhaugvegen med tilhørende anlegg skal sikres opparbeidet som vist i planen før utbygging innenfor planområdet kan skje. Utbygging kan sikres gjennom en utbyggingsavtale.