

Planbestemmelser

Plan 2126 Detaljregulering for Amfi Terrasse,

gnr. 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl.

27.09.2022

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og fortetting innenfor planområdet. Planen legger opp til etablering av lavblokk med inntil 4 etasjer og tilhørende anlegg for parkering og areal for lek og felles uteopphold.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjon
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn
- Parkering
- Kollektivholdeplass

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

- Sikringsone - Frisiktsone
- Angitte hensynsoner - støytiltak

Bestemmelser til bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- § 2 Utbygging av offentlig samferdselsanlegg, felles lekeplass og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 3 Fellesarealer innenfor planområdet skal betjenes og vedlikeholdes av BB1 i fellesskap.
- § 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 Før flytting av løsmasser ut eller inn av området skal massene undersøkes for fremmede organismer (jf. Forskrift om fremmede organismer § 24 (4)). Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen, og videre arbeid innenfor planområdet utføres i tråd med tiltaksplanen.

3. Krav til utfyllende planer og dokumentasjon

- § 6 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet. Ved søknad om godkjenning av teknisk plan skal det framgå hvordan brannvannsdekning ivaretas.
- Tekniske tegninger for alle tiltak langs Fv. 547, skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn og godkjenning. Håndbok R700 må legges til grunn.
- § 7 Ved søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 for hele området. Planen skal oppfylle fastsatte krav til størrelse og kvalitet. Planen skal vise:
- Bygningers plassering og utforming
 - Utforming av felles lekeplass i henhold til kommunalteknisk norm
 - Utforming av felles og privat uteoppholdsarealer i henhold til kommunalteknisk norm
 - Nødvendig belysning av fellesarealer
 - Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for alle trafikanter
 - Avkjørsel iht. kommunal norm
 - Felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - Støyskjerm
 - Utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
 - Plan for overvannshåndtering, samt vise håndtering av flomvann
- § 8 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til utvendige og innendørs støynivå tilfredsstilles iht. tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

- § 9 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. For utbygging gjelder bestemmelser gitt i tilgrensende planer for samme eiendom.

4.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)

- § 10 I området skal det oppføres blokkbebyggelse for 14-16 boenheter, med tilhørende parkeringskjeller i underetasje.
- § 11 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. Byggegrense samsvarer med formålsgrense.
- § 12 Gesimshøyden skal ikke overstige kote +23 m. Ut over fastsatt byggehøyde kan inntil 5 % av bebygd areal godkjennes med større høyde, for etablering av heis eller andre tekniske installasjoner.
- § 13 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.
- Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom. Dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer. Det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton, repeterende og lang bygningskropp. Øverste etasje skal være inntrukket og skal ikke overstige 75 % av grunnflaten.
- § 14 Alle boenheter i støyutsatt sone (H210 og H220) skal ha minst et soverom med luftemuligheter mot stille side. Det vil si støynivå ved vindu er $L_{den} \leq 55$ dB. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygningen, eller ved lokal avskjerming av vindu.
- § 15 Det skal etableres minimum 50 m² felles leke- og uteoppholdsareal og 8 m² privat, skjermet uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Privat uteoppholdsareal på balkong kan være innglasset. Privat uteoppholdsareal skal være soleksponert 5 timer ved vår- og høstjevndøgn.
- § 16 Det skal anlegges maksimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet i felles anlegg. Minst 10 % av plassene skal etableres for handicapparkering.
- § 17 Det skal anlegges minst 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet innenfor planområdet. Felles sykkelparkering kan være inngjerdet og/eller overbygget.

4.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA1)

- § 18 I området kan det etableres bygg for sykkelparkering. Byggegrensen går i formålsgrensen så langt den ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.

4.1.4 Renovasjonsanlegg (RA1)

- § 19 Området skal tilrettelegges for håndtering og henting av avfall. Anlegget skal være belyst og skjermet med inngjerding og overbygning. Byggegrensen går i formålsgrensen.

4.1.5 Uteoppholdsareal (UTE1)

- § 20 Området skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal i henhold til kommunalteknisk norm og med utgangspunkt i tilhørende *utendørsplan*, datert 12.04.2021. Området skal være felles for beboerne i BB1. Skal støyskjerm oppføres, må støyskjerm, med fundament, etableres innenfor formålet UTE1.

4.1.6 Lekeplass (LEK1)

- § 21 Lekeplassen skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunalteknisk norm. Plassen skal være felles for beboerne i Tverrbekkvegen. Teknisk plan for lekeplassen skal godkjennes av kommunen.

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

4.2.1 Kjøreveg (KV1)

- § 22 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunalteknisk norm.

4.2.2 Fortau (F1-3)

- § 23 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunalteknisk norm, samtidig med veganlegget for øvrig. Murer langs fortau skal sikres med gjerde. Fortau skal være belyst i henhold til norm.

4.2.3 Annen veggrunn (AVG1-2)

- § 24 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon.

4.2.4 Kollektivholdeplass (KH1)

- § 25 Innenfor området kan det etableres venteskur for kollektivtrafikk.

4.2.5 Parkeringsplass (PP1)

- § 26 Området skal nyttes til parkering, nedkjøring til parkeringskjeller, samt henting av avfall. Anlegget skal være felles for beboerne i BB1. Avkjørsel med frisikt skal etableres i henhold til kommunalteknisk norm.

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

5.1 Sikringsone - Frisiktsone (H140)

- § 27 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.

5.2 Angitt hensynsone - støytiltak (H210 og H220)

- § 28 Området ligger i rød (H210) og gul (H220) støysone. Støyskjermingstiltak skal etableres som vist i planen. Støyskjerm skal ha en høyde på 3,2 m over fylkesvegens senterlinje.

For vestvendt felles uteoppholdsareal kan det aksepteres støynivå inntil $L_{den} = 60$ dB for inntil 5% av nødvendig uteoppholdsareal. Møblering for lek og varig opphold skal legges til arealer med $L_{den} \leq 55$ dB.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

- § 29 Områdene for midlertidige rigg- og anleggsområder vist med skravur på plankartet, kan i anleggsperioden for utbyggingsprosjekt knyttet til samferdselsanlegg innenfor plan 2109 benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Områdene kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.

Etter avsluttet anlegg skal det midlertidige reguleringsformålet opphøre. Reguleringsformålet for områdene går da over til formål som vist på plankartet. Områdene istandsettes/tilbakeføres med samme kvalitet som de har i dag eller bedre, senest 1/2 år etter at tiltak i samsvar med denne reguleringsplanen er ferdigstilt.

Bestemmelsesområdet bortfaller senest 10 år etter vedtak av planen.

7. Rekkefølgebestemmelser

- § 30 f_{UTE1} og f_{RA1} skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt BB1 tas i bruk. Dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, skal f_{UTE1} beplantes senest innen påfølgende vår.
- § 31 Kjøreveg o_{KV1} , fortau o_{FO1} og o_{FO2} og lekeplass f_{LEK1} skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i felt BB1 tas i bruk.
- Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige anlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune/vegmyndigheten.
- § 32 Før støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsareal blir tatt i bruk skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger i henhold til T – 1442 og § 28.
- § 33 Før bebyggelsen innenfor BB1 tas i bruk skal pumpestasjonen i Tjøsvollvegen 7 være skiftet ut.