

Planbestemmelser

Plan 4012-4

Endring av reguleringsplan for Storasund havn

Godkjent i Karmøy Kommunestyre 09.02.10

Revidert: 23.03.12

Sist revidert: 10.06.2022

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

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – tjenesteyting/sjøboder

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass
- Molo
- Parkering

Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdse
- Småbåthavn
- Badeområde

Hensynssoner

- Frisiktsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområder

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

Fellesbestemmelser

§ 1.1 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak, herunder opparbeiding av felles uterom, skal det legges vekt på god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Universell utforming skal tilstrebes. Avvik kan tillates som beskrevet i planbeskrivelsen, kap. 5.7.

§ 1.2 Teknisk plan

Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann, avløp og overvann, strømtilførsel og trafo, samt offentlige og felles lekeplasser og renovasjonsanlegg, skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Teknisk plan skal være godkjent før tiltak innenfor området kan settes i gang.

§ 1.3 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise avkjørsel til parkeringskjeller, parkering på terreng, gangveier, trapper og ramper, oppholds- og lekearealer, beplantning, belysning, vannavrenning, gjerder, støttemurer, støyskjermende tiltak og trafo. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Det må avsettes areal for praktiske funksjoner som lagerplass og sykkelparkering innenfor fellesområdene.

Utomhusplan – boligdelen og utomhusplan – strandarealene datert 12.04.2022 skal være retningsgivende for utforming av utearealene.

§ 1.4 Gangforbindelse

Det skal etableres et felles gangvegnett gjennom området, fra krysningspunkt ved Storasundvegen og fram til offentlig friområde (FRI1). Gangvegen kan etableres innenfor arealer vist til gatetun (GT1), fortau (FO8), felles lekeplass (LEK1) og turveg (TV1) i plankartet, og skal realiseres før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 1.5 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter Forurensingsloven er gitt.

Alle tiltak i sjø, inkludert fortøyning, skal skje innenfor planavgrensningen.

§ 1.6 Byggegrense langs sjø

Byggegrense mot sjø samsvarer med formålsgrense der den ikke framgår av plankartet.

§ 1.7 Trafo

Trafo kan etableres innenfor områder for *Bebyggelse og anlegg*, foruten i område avsatt til *Lekeplass* (LEK1).

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 2. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

§ 2.1

Innenfor områdene skal bestemmelser for plan 405 Storesund fremdeles gjelde.

§ 3. Bolig – blokkbebyggelse (BB)

§ 3.1 Bebyggelse og formål

Innenfor området skal det etableres blokkbebyggelse med til sammen minst 60 og maksimalt 80 boenheter.

§ 3.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 6000 BRA innenfor BB1 og 3500 innenfor BB2. Fellesanlegg som ligger helt eller delvis under bakkenivå skal ikke regnes med ved utregning av bruksareal.

§ 3.3 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Tillatt byggehøyde er vist med kotehøyde i plankartet.

Parkeringsanlegg under bakkenivå og murer med høyde på inntil 1,5 m kan etableres utenfor byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrenser og felles veg. Gjerde kan settes opp inntil 1 m fra veg.

§ 3.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Ved byggesøknad skal det redegjøres for utforming, material- og fargevalg samt hvordan bebyggelsen forholder seg til eksisterende nabobebyggelse. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke inntil 3 meter over angitte maksimumshøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten.

§ 3.5 Parkering

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller. Det skal opparbeides minst 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert gjesteparkering, innenfor fellesområdene for bolig i planen. Minst 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-parkering.

Det skal etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet innenfor boligområdene i planen.

§ 3.6 Lek og uteopphold

Det skal opparbeides lekeplasser på minimum 20 m² pr. boenhet og minst 150 m² innenfor boligområdene og tilhørende fellesarealer. Lekeklassene skal tilfredsstille gjeldende norm for lekeplasser og lekeutstyr når det gjelder sikkerhet.

Det skal opparbeides felles ute/oppholdsareal tilsvarende 30 m² pr. boenhet innenfor området. Arealene skal fortrinnsvis opparbeides innenfor boligområdene og tilhørende fellesarealer. Inntil 15 % av arealbehovet kan dekkes innenfor område vist til offentlig friområde.

Minst 50 % av lek- og uteoppholdsarealene skal være solbelyst ved høst- og vårjevndøgn (21. mars/ 21. sept.) kl. 15.00 iht. norm.

Hver boenhet skal ha minst 8 m² privat balkong eller terrasse, med solforhold og kvaliteter iht. kommunal norm.

§ 3.7 Støyskjerming

Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for utendørs og innendørs støy skal oppfylles, jf. T-1442. Dette innebærer at utendørs støyforhold ikke skal overstige 55 dBA, og innendørsforhold ikke overstige 30 dBA, i begge tilfeller ekvivalent nivå i gjennomsnitt for døgnet.

Støyskjerm skal etableres som vist i plankartet. Bevaring av eksisterende terreng med tilsvarende høyde kan erstatte støyskjerm. Nødvendige støytiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

§ 4. Renovasjonsanlegg (RA)

§ 4.1

Området skal tilrettelegges for håndtering og henting av avfall. Anlegget skal være belyst og skjermet med inngjerding og tak. Plassen skal være felles for blokkbebyggelsen.

§ 5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

§ 5.1

Området kan opparbeides med kai og kjørbart dekke og skal være felles for brukerne av småbåthavna. Det tillates tilrettelegging for sjøsettingsrampe på området. Det skal ikke etableres stengsel som hindrer alminnelig ferdsel i området.

Ved tilrettelegging for spyling og vedlikehold av båter innenfor området, skal det etableres tilfredsstillende system for oppsamling av partikler og rensing av vannet før utslipp til sjø. Absorbsjonsmiddel og utstyr for oppsamling av søl skal være lett tilgjengelig.

§ 6. Lekeplass (LEK)

§ 6.1

Området skal opparbeides med lekeplass og tursti, og være felles for blokkbebyggelsen i planen. Lekeplassen skal utformes og opparbeides i henhold til kommunal norm for kvartalslek. Turstien skal være belyst og ha fast dekke i en bredde på minst 1,8 m. Det kan etableres murer med høyde på inntil 2,5 m innenfor området.

Det skal ikke etableres stengsel som hindrer alminnelig ferdsel gjennom området.

§ 7. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Tjenesteyting / sjøboder (KRA)

§ 7.1 Bebyggelse og formål

Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse som felleshus for blokkbebyggelsen i planen, samt funksjoner for småbåthavnen (boder, toaletter, skur, møterom m.m.).

§ 7.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Bebyggelsens utnyttelse kan være maks 450m² BYA. Bygning for tjenesteyting kan ha maks gesimshøyde 5,5 meter og maks mønehøyde 7 meter fra ferdig planert terreng. Sjøboder kan ha maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5 m fra ferdig planert terreng. Sjøbodene skal ha minimum størrelse på 3 m² og maks 20 m² BRA. Før utbygging skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser minst 30 boder i ulike størrelser. Bygningene skal ha overkant gulv på minst kote +2,5.

§ 7.3 Utforming

Bebyggelse må utformes med sjøhuskarakter og med tradisjonell materialbruk. Bygningene skal gis en utforming som ikke stikker seg ut som fremmedelementer i området omkring gravhaugen mot nord.

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

Veganleggene skal opparbeides som vist i planen, og i henhold til håndbok N100 og gjeldende vegnorm. Avvik fra gjeldende regelverk kan godkjennes ved behandling av teknisk plan, for tilpassing til eksisterende situasjon ved o_KV1 Storasundvegen og for o_KV5 på strekningen langs eksisterende

småbåthavn. Detaljert plan for utforming av veganlegget i horisontal- og vertikalplanet, skal godkjennes av aktuell vegmyndighet.

§ 8 Kjøreveg (KV)

§ 8.1

Kjøreveger skal opparbeides som vist i plankartet. Asfaltert overflate skal være på minst kote +1,86.

§ 8.2

Felles kjøreveg KV6 skal være felles for blokkbebyggelsen i planen.

§ 8.3

Innenfor offentlig kjøreveg o_KV5 skal det etableres fartsdumper ved inn- og utgangen av regulert innsnevring ved gnr. 142/97.

§ 9 Fortau (FO)

Fortau skal opparbeides som vist i plankartet. Felles fortau f_F8 skal være felles for blokkbebyggelsen i planen. Det skal ikke etableres stengsel som hindrer alminnelig ferdsel gjennom området.

§ 10 Gatetun (GT)

Området skal opparbeides som gatetun og være felles for blokkbebyggelsen i planen. Området skal utformes med fartsreducerende tiltak, inn- og utkjøring skal skje ved kryssing av kantstein. Det tillates etablert gatemøblering, beplantning, lekeutstyr, bord og benker innenfor området. Det skal sikres tilfredsstillende adkomst til boligene, inkludert snuplass. Parkeringsplasser innenfor området skal være oppmerket.

Det skal ikke etableres stengsel som hindrer alminnelig ferdsel gjennom området.

§ 11 Gang – og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i plankartet og være felles for blokkbebyggelsen i planen.

§ 12 Annen veggrunn (AVG og AVT)

Annen veggrunn kan være rabatter, fyllinger og skjæringer, terrengmurer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon. Støyskjerm kan etableres innenfor området som vist i plankartet.

§ 13 Kollektiv holdeplass (KH)

Innenfor området skal det etableres plattform med leskur for bussholdeplass. Bussholdeplassene skal utformes som kantstopp.

§ 14 Molo (MO)

Innenfor området kan det etableres molo. Moloen skal utformes med hensyn til tilgrensende badestrand og gli mest mulig inn i miljøet. Sørsiden av molo skal tilrettelegges som strandpromenade med forbindelse til badestrand. Teknisk rapport for Storasund Havn datert 20.12.2021 skal være retningsgivende for utforming av moloen.

Langs BAD1 skal det legges til rette for badeaktivitet.

Det skal ikke etableres stengsel som hindrer alminnelig ferdsel i området.

§ 15 Parkering (P)

Innenfor området kan det etableres felles parkering for småbåthavna og byggeområdet for tjenesteyting og sjøboder. Parkeringen skal ikke være til stengsel for adkomst til småbåthavna. Minst 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-parkering.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 16 Turveg (TV)

Området skal opparbeides som turveg med fast dekke. Vegen skal være kjørbær og nyttes som adkomst til gnr. 142 bnr. 755.

§ 17 Friområde (FRI)

Områdene skal benyttes som offentlig tilgjengelige grøntområder, turveger, lekeplass, ballbane og badestrand. Anlegg for dette kan tillates innenfor områdene. Byggegrense mot sjø samsvarer med formålsgrensen der den ikke framgår av plankartet. Det kan etableres murer med høyde på inntil 1 m innenfor området.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)

§ 18 Ferdsel (FE)

Området skal være åpent for alminnelig ferdsel i sjø. Navigasjonsinnretninger kan etableres innenfor området av ansvarlig myndighet.

Innenfor FER1 tillates utfylling i sjø.

§ 19 Småbåthavn (SH)

Området kan tilrettelegges med båtplasser etter detaljplan godkjent av kommunen. Innenfor planområdet skal det etableres minst 0,2 parkeringsplasser for bil pr. båtplass. Innenfor SBH1 tillates utfylling i sjø.

§ 20 Badeområde (VBAD)

Innenfor området kan det tilrettelegges for bading. Badeområdet skal avmerkes i vann mot kryssende båttrafikk.

Innenfor BAD1 tillates utfylling i sjø.

Hensynssoner (§§12-6 og 11-8)

§ 21 Frisiktsoner

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.

§ 22 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H 570)

Hensynssone H570 omfatter vernesone for automatisk freda kulturminne innenfor H730. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygg/anlegg eller gjennomføre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnet, jf. Lov om kulturminner §3 (KML). Benker, gruslagt sti og skilt med informasjon om kulturminnet kan settes opp. Eksisterende steingard i eiendomsskillet mellom gnr. 142/20 og 142/651 skal bevares. Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. KML §8. Tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av reguleringsendring.

§ 23 Båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

I området finnes et automatisk freda kulturminne i form av en gravhaug (ID 23740). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet, jf. KML §3. Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/grunnen i området avsatt til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. KML §8. Tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av reguleringsendring.

Bestemmelsesområder

§ 24 Midlertidig bygg- og anleggsområde (#)

Innenfor bestemmelsesområde tillates midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av tilgrensende veianlegg. Området skal tilbakeføres mest mulig til opprinnelig standard, senest 1 år etter at veianlegget er ferdigstilt og tatt i bruk.

Rekkefølgebestemmelser

§ 25

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan.

§ 26

Vegarealer for KV1, 5 og 6, FO2-3 og 5-8, GT1, GS1 og KH1-2, inkludert kryssingspunkt for gående og sykklende over Storasundvegen, kryss og avkjørsel ved KV2 og 3 og tilhørende frisiktsoner skal være ferdig etablert i samsvar med godkjent teknisk plan før brukstillatelse til boligene kan gis.

§ 27

Nødvendig støyskjerming langs Storasundsvegen skal opparbeides før brukstillatelse til boligene kan gis.

§ 28

Felles leke- og uteoppholdsarealer tilknyttet det enkelte boligbygg og LEK1 skal være opparbeidet iht. § 3.6 og utomhusplan før brukstillatelse kan gis til boliger innenfor BB1 og BB2. Offentlig badestrand med ballfelt FRI1, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bolig nr. 25 innenfor BB1 og BB2.

§ 29

Ved transport av jordmasser ut av området skal det utarbeides egen plan for disponering av matjord. Planen skal godkjennes før arbeidet kan igangsettes.

§ 30

Rettighet for kjøring på offentlig turveg T1 for grunneiers adkomst til gnr. 142 bnr. 755 skal være tinglyst før eiendommen kan overdras til kommunen.

Vedlegg

Utomhusplan – boligdelen og utomhusplan – strandarealene datert 12.04.2022 .
Teknisk rapport for Storasund Havn datert 20.12.2021