

Planbestemmelser

Plan 5101 - Stølsbakken – detaljregulering - gnr. 149, bnr. 416

ArkivsakID: 20/24760

Godkjent i Karmøy kommunestyre 17.10.2022

§ 1 Planens hensikt

Planforslaget legger til rette for å skille ut 3 tomter i nordre del av eiendommen gnr/bnr: 149/416, for oppføring av boliger i samsvar med gjeldende kommuneplans formål.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

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

o_Fortau

f_Felles avkjørsel

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

f_Friområde

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Angitt hensynsone – H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Angitt hensynsone – H570 Bevaring kulturminner og kulturmiljø – (Vernesone)

Angitt hensynsone – H90 Frisikt

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Terrengstigen stiger i sør. Det skal ikke etableres høye forstøtningsmurer. Det tillates ikke støttemurer, terrengmurer el. over 1 meter i høyde parallelt til friområdet FRI1. Boligene må tilpasse seg og møte terrenget ved å legge deler av kjellerplan inn i terrenget.
- § 2.2 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 2.3 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021* gjøres gjeldende for planen.
- § 2.4 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fortidsminner 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).
- § 2.5 Eventuell matjord som blir til overs etter utbygging skal tas hånd om i henhold til en matjordplan.
- § 2.6 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 2.7 Ved innsending av byggesøknad skal det vedlegges dokumentasjon på at adkomsten til brannkummen holdes åpen også i fremtiden.
- § 2.8 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan.
- § 2.9 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent rørleggermelding.
- § 2.10 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge avtale med Haugaland kraft angående løsning for strømforsyning.
- § 2.11 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge riggplan. Denne skal bl.a sikre at skolebarn kan passere anleggsområdet trykt.
- § 2.12 Før igangsettingstillatelse gis skal området undersøkes av botanisk fagperson for å avklare om det er fremmede arter som krever spesiell håndtering for å hindre spredning. Ved funn av fremmede arter skal det håndteres i henhold til rapporten Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering med fremmede skadelige plantearter utarbeidet av Sweco.
- § 2.13 Skisser og illustrasjoner vedlagt detaljreguleringsplanen gjøres førende for utformingen av bygninger og terreng i planområdet.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. (BF, Tomt 1, 2 og 3).

- § 3.1.1 I området skal det oppføres 3 frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- § 3.1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. BYA regnes på grunnlag av hver enkelt tomts nettoareal.
- § 3.1.3 Det tillates innenfor regulert byggegrense, å plassere boligene 1 meter fra naboeiendom. Forskriftsmessig brannsikring må da skje innenfor egen eiendom.
- § 3.1.4 Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +67,4 m. for tomt 1, kote +69,0 m. for tomt 2 og kote +70,6 m. for tomt 3
- § 3.1.5 Det tillates alle takformer, inkludert flatt tak i maks 2 etasjer. De 3 boligene skal sees i sammenheng. De skal tilpasse seg hverandre på en god estetisk måte. Første godkjenne bolig blir retningsgivende for resten. De tenger ikke være like, men skal tilpasse seg hverandre på en god estetisk måte både i form, størrelse og materiale. Dvs. et beslektet formspråk.
- § 3.1.6 Boligene skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og terreng på en god arkitektonisk måte både i form, volum og høydeplassering.
- § 3.1.7 Boligene skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15. Hver boenhet skal ha minimum 30 m2 privat uteoppholdsareal.
- § 3.1.8 Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 3.1.9 Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 4m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Garasje kan henge sammen med boligen.
- § 3.1.10 På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). Bil skal kunne snus på egen grunn.

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

Fortau (SF) (offentlig)

- § 3.2.1 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm.

Felles avkjørsel (felles)

- § 3.2.2 Området skal nyttes til felles avkjørsel for tomt 2 og 3. Felles avkjørsel skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm. Det foreligger avtale med nabo, gnr/bnr 149/370, om avkjørsel gjennom deres eiendom.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frømråde (FRI1) (felles)

- § 3.3.1 Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.
- § 3.3.2 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.
- § 3.3.3 Beiting tillates dersom dette totalt sett er positivt for områdets bruk som friluftsområde.

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

Angitt hensynsone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne.

- § 4.1 Hensynssone 11 – 8 d) – båndlegging etter kulturminneloven (H730)

I området finnes et automatisk freda kulturminne i form av en gravrøys (ID 54163). 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. Lov om kulturminner §3.@

Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/grunnen i området satt av 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. Lov om kulturminner §8. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring».

- § 4.2 Hensynssone 11-8 c) – bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570)

Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesone for automatisk freda kulturminne innenfor H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg/anlegg eller gjennomføre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnet, jf. KML §3, innenfor området. Benker, gruslagt sti og skilt med informasjon om kulturminnet kan settes opp.

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §8. Tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring».

Angitt hensynsone - Frisikt

- § 4.3 I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

- § 5.1 Fortau skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger tas i bruk.
- § 5.2 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet.