

Planbestemmelser

Plan-ID 2069-1 – Tjøsvolltunet, Åkra - gnr/bnr. 13/686

22.11.2022

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Endringer foretatt etter 1. gangbehandlingen vises med rødt.

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Barnehage (BH1)

Renovasjonsanlegg (RA1)

Annet uteoppholdsareal (AUT1)

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

Kjøreveg (KV1-2)

Fortau (FO1-3)

Parkering (P1)

3. Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområde (§§ 12-6 og § 12-7)

Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområde #1 -2

Krav om infrastruktur (H410_1-2)

Støttemur

4. Fellesbestemmelser

5. Rekkefølgebestemmelser

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

1.1 Boligbebyggelse

§ 1 Området skal nyttes til boligbebyggelse.

1.2. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- § 2 BKS1 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Boliger tillates utformet i to etasjer som horisontaldelte og vertikaldelte 6- og 8- manns boliger. Det skal være egen inngang per boenhet.
- § 3 Bebyggelse skal oppføres i en tun-løsning med 20 boenheter. Tillatt grad av utnyttelse BYA i BK1 er 75 %, inkludert boder.
- § 4 Takvinkel kan være saltak og/eller pulttak og/eller flate tak.
- § 5 Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.
- § 6 Det er krav til privat terrasse/balkong/hage pr boenhet på 8 m².
- § 7 Det tillates montert levegger mellom boenhetene.
- § 8 Det tillates oppført boder, disse skal plasseres med avstand til bolig som gir adkomst for utrykningskjøretøy. **Boder skal plasseres slik at kryssende offentlig vannledning har minimum 4 meter bred passasje for fremtidig vedlikehold.**
- § 9 Byggegrense går i formålsgrense der ikke annet er vist i plankartet. Mot sør kan bolig plasseres til bestemmelsesgrense (Bestemmelsesområde #1), mens boder kan plasseres inni bestemmelsesområde.

1.3 Barnehage (BH)

§ 10 Området skal nyttes til barnehage.

1.4 Renovasjonsanlegg (RA1)

- § 11 Arealet skal benyttes som felles renovasjonsanlegg for BK1. Byggegrensen går i formålsgrensen.
- § 12 Oppsamlingsplass for renovasjon skal ha belysning.
- § 13 **Renovasjonshenting tillates betjent direkte fra Tostemvegen, det skal etableres adkomst over fortau etter avtale med Karmøy kommune.**

1.5 Annet uteoppholdsareal (AUT1)

- § 14 Arealet skal nyttes som felles leke- og uteoppholdsareal og opparbeides som vist i plan iht. kommunalteknisk norm. Området skal være felles for BK1.
- § 15 Det er tillatt oppført pergola/lekehytte/gapahuk **på maks 5 % av arealet.**
- § 16 **Annet uteoppholdsareal skal ved vårjevndøgn kl. 15.00 ha minimum 50 % sol.**

- § 17 Det skal settes av minimum 150 m² nærlekeplass som klart avgrenses fra felles annet uteoppholdsareal. Nærlekeplassen skal ved vårjevndøgn kl. 15.00 ha minimum 50 % sol.
- § 18 Annet uteoppholdsareal skal skjermes fra parkering med gjerde.

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

2.1 Kjøreveg (KV1-KV2)

- § 19 Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjørevegen skal opparbeides som vist i plankartet iht. kommunalteknisk norm.
- § 20 Adkomst til BK1, P1 og barnehagen skal være gjennom KV2 .

2.2 Fortau (FO1-FO3)

- § 21 Fortau skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen samtidig med nye veganlegg og opparbeides iht. kommunalteknisk norm med belysning iht. veglysnorm/vegnorm.

2.3 Parkering (P1)

- § 22 Det skal opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkering skal løses på bakkeplan. Parkeringsplasser kan ikke anlegges slik at det hindrer fremkommeligheten til utrykningskjøretøy.
- § 23 Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal avsettes til HC.
- § 24 Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.
- § 25 Mellom parkeringsplass (P1) og fortau (FO2) skal det fysisk deles med gjerde, høy rabatt eller annet skille. Skillet skal hindre at det kjøres over fortau, rygges eller parkeres ut i fortau.

3. Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder (§§ 12-6 og § 12-7)

3.1 Frisiktsone (H140)

- § 26 I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende samferdselsanlegg. Frisiktsone skal opparbeides iht. krav til friskt i den kommunaltekniske normen til Karmøy Kommune.

3.2 Bestemmelsesområde (#1)

- § 27 Bestemmelsesområde #1, mot sør, skal ivareta behov for midlertidig anleggs- og tiltaksområde og deponering av masser ved bygging av planlagt omkjøringsveg på tilgrensende planområde 2107 Fv.47 Åkra sør – Veakrossen.
- § 28 Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates det boder, med byggehøyde maks 3.5 meter. Det tillates ikke boder i området som ligger over AUT1.

3.3 Bestemmelsesområde (#2)

- § 29 Det tillates oppført boder som oppføres samtidig med bebyggelsen. Bodene skal ha maks byggehøyde 3,5 meter. Bodene skal tilpasses bebyggelsen i BK1 når det gjelder takform og materialvalg. Bodene skal ikke anlegges som en massiv, sammenhengende vegg, men skal deles opp og oppføres i grupper.

3.4 Krav om infrastruktur (H410_1)

- § 30 Innenfor infrastrukturene H410_1 skal det legges om en hovedvannledning. Sonen skal sikre fremtidig vedlikehold av offentlig vannledning. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningene ved grave- og sprengningsarbeid i nærheten av hensynssonen. Tiltak innenfor hensynssonen skal søkes særskilt sektor VAR, før bygging og graving.

3.5 Krav om infrastruktur (H410_2)

- § 31 Innenfor infrastrukturene H410_2 skal det være fri ferdsel for utlegging av brannvesenets slukkeutstyr. Det tillates ikke installasjoner eller stengsler, som hindrer fremkommelighet eller utlegging av slukkeutstyr, innenfor sonen.

3.6 Støttemur

- § 32 Støttemurer kan oppføres i plangrense, som vist i kart.

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 33 For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning til de bebygde næromgivelsene.
- § 34 Det skal stilles krav til Tiltaksklasse 2 for estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg.
- § 35 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet.
- § 36 Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett og lekeplass inne på AUT1, skal skje iht. teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Overvannsplan skal ivareta at Ånå og Tjøssovannet ikke merbelastes med hensyn på overvann. Det er ikke tillatt med tiltak i bekken Ånå, vannet må slippes ut før bekk.
- § 37 Foretatte støyberegninger iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- § 38 Dersom det støtes på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen, må kommuneantikvaren straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- § 39 Dersom det støtes på arter/miljøer som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven under gjennomføring av planen, må arbeidet stanses og kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 40 Innenfor planområdet kan det etableres nødvendige installasjoner og byggverk for pumpestasjon, strømforsyning eller annen teknisk infrastruktur. Slike installasjoner skal ikke

oppføres innenfor AUT1. Pumpestasjoner skal oppføres som private anlegg og være felles for rettighetshaverne i området.

- § 41 Det skal gjøres rede for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir til overs som følge av utbygging, skal sikres et forsvarlig gjenbruk etter egen plan godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.
- § 42 Situasjonsplan for utbygging skal godkjennes av Karmøy kommune. Av planen skal det fremgå; målsatt plassering av bygninger, renovasjonsstasjon, inndeling av parkering, materialvalg, overflater, beplantning og belysning. Alternativt kan beplantning og belysning godkjennes som egne planer i forbindelse med igangsettingstillatelse. Anlegg skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.
- § 43 Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige arealer innenfor planområdet skal fradeles og overskjøtes til Karmøy kommune.

5. Rekkefølgebestemmelser

- § 44 Kommunaltekniske anlegg skal være etablert iht. godkjente tekniske planer før byggearbeid på tomt kan igangsettes.
- § 45 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det vises hvordan vann- og avløpsnett samt overvannshåndtering skal løses. Dette skal gå frem i en teknisk plan som skal godkjennes av Karmøy kommune.
- § 46 FO2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i område BK1 gis brukstillatelse.
- § 47 KV2, med kryss til KV1, skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i område BK1 gis brukstillatelse.
- § 48 Annet uteoppholdsareal med lekeplass (AUT1), RA1 og P1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1 gis brukstillatelse.
- § 49 For støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer kan tas i bruk, skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger iht. retningslinjene i Miljøverndepartementets, T1442.