

Planbestemmelse

Plan ID 4092 – Detaljreguleringsplan for Fiskå bolig –
– gnr./bnr. 90/165.
KARMØY KOMMUNE

Arkivsak:

Arkivkode:

Sakstittel:

Sluttbehandling 17.01.2023

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

Området reguleres til følgende formål:

- I. Hensikt med planen**
- II. Fellesbestemmelser**
- III. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**
 - a. Boligbebyggelse, - Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1)
- IV. Grønnstruktur**
 - a. Friområde (felt; FRI1)
- V. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**
- VI. Rekkefølgebestemmelser**

I. Hensikt med planen

- § 1 Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse.

II. Fellesbestemmelser

- § 2. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Ved bratt terreng kan kommunen gjøre unntak.
- § 3. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.
- § 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. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 6. I forbindelse med byggesak skal det foretas grunnundersøkelse for å sikre at grunnforholdene for framtidige bygg og anlegg blir stabile og at ras, setninger, overvannsskader etc. unngås.
- § 7. Innenfor **bestemmelsesområde #4** skal det etableres trapp som tillater almen tilgang til kystlinjen, det tillates at trappen avviker fra prinsippet om universell utforming. Det tillates at trappen bygges ut over byggelinje mot kystlinjen.

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

a. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1)

- § 8. I arealformålene BF1 skal det føres opp frittliggende bolighus med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det.
- § 9. Avkjørsel fra arealformålet skal prosjekteres iht. SVV. Håndbok N100.
- § 10. Bebygdt areal (BYA) skal ikke overstige 40% av arealformålet BF1.
- § 11. Tillatt maks byggehøyde for bolig er kote + 15 og laveste gulvhøyde er kote +5. Gesimshøyder tillates maks 3 meter til høyeste tilliggende terreng og 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal anlegges med flatt tak og etableres med 3. etasjer iht. illustrasjoner i kap.5.6 beskrivelse.
- § 12. Bygningene skal plasseres inn i terrenget med god terrengtilpasning. Det tillates oppført støttemurer innenfor arealformålet med høyde inntil 1,5 meter.
- § 13. Boligene skal ha skjermet og soleksponert uteplass med god kvalitet for brukerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 14. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). Bil skal kunne snus på egen grunn. Dersom det blir opprettet sekundær boenhet, skal det anlegges 1 biloppstillingsplass ekstra for sekundær boenhet iht. kommunal veg norm KAP 3.8.1.

§ 15. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsens utforming, materialbruk og fargevalg skal gi et helhetlig uttrykk. Byggets 3. etasje skal ha en kontrast farge for å illustrere tak f.eks. svart eller grått.

§ 16 Det skal etableres oppstillingsområde for privat renovasjonsdunker innenfor BF1
Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget, med nøkkelfri løsning.

Søppelpunkt skal ikke legges lengre en >5m fra offentlig kjørevei.

IV. Grønnstruktur

a. Friområde (felt; FRI1)

§ 17 Arealformålet Friområde (FRI1) skal fungere som turområde.

§ 18 Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates. Det tillates å legge VA trase gjennom arealformålet.

IV Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

§ 19 Byggegrenser mot Møllevegen er regulert til 3 meter. Byggegrenser mot kystlinjen er plasserte øst i formålsgrensen til BF1.

V. Rekkefølgebestemmelser

§ 20 Før utbygging må det foreligge en godkjent situasjonsplan i M 1:200. Denne skal vise, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold med friskt og stigning, garasje/carport med biloppstillingsplass, opparbeidelse av renovasjonsområde, trapp ned til kystlinjen og lignende.

§ 21 Før utbygging må det foreligge en brannprosjektering av boligen. Dersom planlagt brannløsning krever utbygging av kommunaltekniske VA anlegg, skal det foreligge godkjente tekniske plan ved byggesøknad.

§ 22 Trapp iht. §7 skal være ferdig opparbeidet før ny bolig innenfor planområdet tas i bruk.

§ 23 Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av fremmede organismer, innenfor hele planområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt (jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4), byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne fremmede arter. Kartleggingen av fremmede arter skal skje i sommerhalvåret, fortrinnsvis mellom 1. mai og 1. oktober.