

Planbestemmelser

Plan ID 3053 – Detaljreguleringsplan for Sundvegen Boliger – Midtre Eide – gnr./bnr. 69/85.

02.05.2023

1. Planens hensikt

- § 1. Hovedhensikt med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1-2)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt; BK1)
Annet Uteopphold (felt; f_AUT1)

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

Kjøreveger (felt; f_KV1-2)
Annen veggrunn grønt (felt; AVG1)
Parkering (felt; f_P1)
Renovasjon (felt; f_RA1)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frømråde (felt; FRI1)
Blågrønnstruktur (felt; BG1)

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

Sikringssone - Frisiktsone (felt; Frisikt H140)
Støysone – Gul Støy sone (felt; H220_1)
Infrastruktursone – Hensynsone VA infrastruktur (felt; H410_1)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2 Utbygging av samferdselsanlegg, nærlekeplass og teknisk infrastruktur (vann- avløp og renovasjonsanlegg) samt plan for overvannshåndtering/flomvann fra tjern skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres.

- § 3 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent utomhusplan (1:200)

Denne planen skal vise:

- bygningers plassering
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- opparbeidelse av veg.
- opparbeidelse av felles utendørs oppholdsarealer inkl. nærlekeplass og sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper iht. kommunalteknisk norm.
- allergivennlig beplantning (beplantning kan alternativt fremstilles i egen beplantningsplan)
- nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen belysningsplan)
- biloppstilling i fellesanlegg eller ved boligen
- utforming av renovasjonspunkt

- § 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 Karmøy kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.

- § 6 Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

- § 7 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Det vises til støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk.

- Alle boenheter skal ha tilgang til et privat uteområde med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Det kan aksepteres at enkelte boliger i planområdet har uteplass med støynivå som ligger inntil 3 dB over dette.

- Lekeplass skal ha støynivå på $L_{den} \leq 55$ dB. I deler av denne kan det likevel aksepteres støynivå i området 55 – 60 dB.

- Alle boliger i støyutsatt sone (H220) skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er $L_{den} \leq 55$ dB. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygning, eller ved lokal avskjerming av vindu.

- Før søknad om tiltak i vestre del av BF1-2 og BK1 skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

- § 8 Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volumer, material- og fargevalg som harmonerer.
- § 9 Uteoppholdsarealer skal være soleksponert 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn. For alle boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes hagedybde på 6 m.
I planområdet skal det dokumenteres min. 8 kvm privat uteoppholdsareal pr. boenhet på terreng eller terrasse.
- § 10 Innenfor planområdet skal det for hver boenhet avsettes minimum 50 Kvm til felles leke- og oppholdsareal.
- § 11 Bebyggelsen skal bestå av flatt tak.
- § 12 Formålet BF1-2 og BK1 skal ha felles renovasjonsområde som er regulert inn i planen som f_RA1.
- § 13 Byggegrense mot BG1 for BK1 og f_P1 ligger i plangrensen til BG1.
- § 14 Det skal komme frem i teknisk plan hvordan Inngrep i fjellskjæring hensyntar ovenforliggende bebyggelse i PLAN 3000.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-2)

- § 15 I området BF1-2 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, min. 5 boenheter, med tilhørende anlegg.
- § 16 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 17 I BF1 skal bebyggelsens gesimshøyder ikke overstige 7.0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +22m.
- § 18 I BF2 skal bebyggelsens gesimshøyder ikke overstige 7.0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- § 19 Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.
- § 20 Carporter tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 21 På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en plass kan være i carport.

3.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1)

- § 22 I området BK1 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, i form av firemannsbolig, med tilhørende anlegg.
- § 23 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 24 Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- § 25 For felt BK1 skal det dokumenteres min. 2 parkeringsplass pr. boenhet på f_P1. Min. 10% av totalt antall parkeringsplasser er avsatt for funksjonsnedsatte. Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være overbygget og plassering skal løses innenfor BK1.

3.1.3 Annet Uteopphold (felt f_AUT1.)

- § 26 Områdene f_AUT1 er felles for rettighetshavere innenfor planområdet. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates og området vedlikeholdes av alle innenfor planområdet.
- § 27 Innenfor arealformålet f_AUT1 skal det etableres nærlekeplass på min. 180 m², med utstyr tilpasset ulike alders- og funksjonsgrupper. Lekeareal skal sikres med gjerde mot kjørevei og nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan. Lekeplassen skal være universelt utformet både mht. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal komme frem av innsendt materiale.
- Resterende uteoppholdsarealer skal gis parkmessig opparbeidelse. Uteoppholdsgrupper og nærlekeplass skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

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

3.2.1 Kjøreveger (felt f_KV1-2)

- § 28 Kjøreveg f_KV1 skal opparbeides som vist i plan, iht. Statens vegvesen håndbok N100. Før utbygging må det utarbeides teknisk plan for anlegget i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Tekniske planer skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune.
- Vegen skal være felles adkomst for bebyggelse innenfor PLAN 3012 og 3053.
- § 29 Kjøreveg f_KV2 skal opparbeides som vist i planen med 5m fast dekke og den tillates brukt som snuareal for tilgrensende byggeområde.

3.2.2 Annen veggrunn grønt (felt AVG1)

- § 30 Annen veggrunn grønt skal være rabatt mellom kjøreveg og VA anlegg, fyllinger, mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon.

3.2.3 Parkering (felt f_P1)

- § 31 Parkering f_P1 er felles for felt BK1.

3.2.4 Renovasjon (felt f_RA1.)

- § 32 f_RA1 skal fungere som felles renovasjonsområdet for bolig formålene BF1-2 og BK1. Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f_RA1 ligger i formålsgrensen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (felt FRI1)

- § 33 For FRI1 gjelder planbestemmelser for Friluftsmål fra tilgrensende plan (PLAN 3012).

3.3.2 Blågrønnstruktur (felt BG1)

- § 34 BG1 skal anvendes som grøft og være overgang fra formålet vann- og avløpsanlegg i tilgrensende PLAN 379.

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

4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.1.1 Sikringssone - Frisiktsone (felt Frisikt.)

- § 35 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget ellers. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

4.1.2 Støysone – Gul støysone (felt H220_1)

- § 36 Gul støysone iht. T-1442 og utformet jf. Størrapport hvor bebyggelse og uteoppholdsrom skal forholde seg til § 7
- § 37 Det tillates å etablere støyfølsom bebyggelse innenfor hensynssonene H220 dersom kravene i § 7 kan tilfredsstilles, og løsning for dette skal komme frem i byggesak.

4.1.3 Infrastruktursone – Hensynsone VA Infrastruktur (felt H410_1)

- § 38 Innenfor infrastruktursone H410_1 skal det legges overløp fra tjern. Sonen skal sikres fremtidig vedlikehold av overløp. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor traseen ved graving- og sprengningsarbeid i nærhet av hensynssonen.
- Tiltak iht. §§ 29, 32 og 34 tillates innenfor hensynssonen, andre tiltak innenfor hensynssonen skal søkes særskilt sektor VAR, før bygging og graving.

5. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

5.1 Juridiske linjer

5.1.1 Støttemur

- § 39 Regulert støttemur kan oppføres 1m fra eiendomsgrense, som vist i planen, tillates hvis høyde er maks 2m og må sikres mot utvasking fra åpen grøft.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- § 40 Før utbygging må det foreligge en godkjent teknisk plan.
- § 41 For avkjørsel som berører fylkesvei, skal det foreligge en teknisk plan iht. § 28, som er godkjent av Rogaland fylkeskommune før igangsetting.
- § 42 Før byggemodning av tomt, skal eksisterende strømledning omlegges, hvordan dette skal gjøres skal dokumenteres før igangsettingstillatelse er gitt.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- § 43 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan iht. §§ 2, 14, 28 og 29 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger (BF1-2 og BK1) i planområdet tas i bruk.
- § 44 Fellesarealer f_P1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området BK1 tas i bruk.
- § 45 Det skal tas hensyn til støyrapporten ved byggesøknad. Innendørs og utendørs arealer skal oppfylle de til enhver tid gjeldende bestemmelser om støy. Jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Situasjonsplan for dette skal godkjennes av kommunen. Nødvendige støytiltak skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk og plasseres iht. byggesak.
- § 46 Anlegg som fremgår av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger (BF1-2 og BK1) i planområdet tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyrapporten – AKU-01 Oppdrags nr.: 1103354, dat. 06.05.2022 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

(Som henvist til i § 7)