

# Planbestemmelser

## 2052-3 – SØRBØ - gnr 4/19 mfl.

Arkivsak: ACOS-sak 20/27008 (ESA-sak 11/2102)  
Arkivkode: PLANR 2052  
Sakstittel: DETALIREGULERING FOR SØRBØ, GNR 4/19 MFL.

Godkjent i Karmøy kommunestyre 17.9.2013  
- endret 4.11.2020 – sak 20/4034 – plan 2052-1  
- endret 25.05.23 – dok.nr 22/10152-17 - plan 2052-2  
- endret 25.09.23 – sak xx/xxxx - plan 2052-3

§1. Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

§2. Området reguleres til følgende formål:

### I. FELLESBESTEMMELSER

### II. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- b. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- c. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse – BK12
- d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- ~~d. Undervisning~~
- e. Religionsutøvelse
- f. Energianlegg
- g. Lekeplass

### III. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a. Kjørveg
- b. Fortau
- c. Gatetun
- d. Gang-/sykkelveg
- e. Annen veggrunn – grøntareal

### IV. GRØNNSTRUKTUR

- a. Friområde

### V. HENSYNSSONER

- a. Sikringssone - støy
- b. Frisiktsone

### VI. BESTEMMELSESOMRÅDER

- a. Bestemmelsesområde – Utforming (#1)
- b. Bestemmelsesområde – Villkår (#2)

### VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## **I. FELLESBESTEMMELSER**

- §3. Før oppstart av anleggsarbeid skal Haugaland Kraft kontaktes vedrørende eksisterende 22 kV linje med tanke på kabling.
- §4. Det kan være fornminner i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8,2 ledd i kulturminneloven.
- §5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- Terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,0 meter uten kommunens tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss.
- §6. For arealer langs Fv 4832 som ligger innenfor angitt sikringssone - støy på plankartet må det ved søknad om tiltak kunne dokumenteres støyskjermingstiltak etter retningslinjene i miljøverndepartementet, T 1442.
- §7. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet.
- §8. Bebyggelsen i planområdet skal utformes slik at det oppnås godt samspill og sikres gode helhetsløsninger i forhold til nabolaget.
- §9. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.
- §10. Veganlegg i tilknytning til fylkesveg skal kun skje ihht detalplaner godkjent av Rogaland fylkeskommune. Veganlegg som berører riksveg eller fylkesveg skal utformes i tråd med håndbok 017.

## **II. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **a. Frittliggende småhusbebyggelse – BF3 - BF7**

- §11. Boligarealene skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse.
- I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel med frisiktsone, nye bygninger, uteoppholdsareal, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.
- §12. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA= 40%. BYA regnes på grunnlag av hver enkelt tomts nettoareal. Parkeringsareal, garasjer og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA.

- §13. Bygninger med møne kan oppføres med maksimal byggehøyde på 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 23-45 grader ved saltaksløsning. Bygninger med pult eller flatt tak kan oppføres med maksimal byggehøyde på 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §14. Ved byggemelding skal garasje vises på situasjonskart selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Byggehøyde på garasje eller uthus skal ikke overstige 5 meter og kan ikke inneholde rom for varig opphold. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §15. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje.
- §16. Utendørs oppholdsarealer skal anlegges i henhold til kommunal norm.

b. Konsentrert småhusbebyggelse- BK01 – BK11

- §17. Boligarealene skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse. Det skal etableres minimum 2,0 bolig/daa innenfor hvert delfelt. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel med frisiktsone, nye bygninger, uteoppholdsareal, parkeringsareal, evt. forstøtningsmur, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

Felles renovasjonspunkt skal vise på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Samleplassen skal være skjermet/innebygget. Inngjerding av samleplass kan etableres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra vegkant.

BK03, BK10 og BK11 skal ha avkjørsel via fellesveg.

- §18. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA= 60%. % BYA regnes på grunnlag av hver enkelt tomts nettoareal. Parkeringsareal, garasjer og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA.
- §19. Bygninger med møne kan oppføres med maksimal byggehøyde på 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 23-45 grader ved saltaksløsning. Bygninger med pult eller flatt tak kan oppføres med maksimal byggehøyde på 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §20. Ved byggemelding skal parkering og evt. garasje/carporter vises på situasjonskart, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligene. Garasje, carport og uthus tillates innenfor område, byggehøyde skal ikke overstige 5 meter og kan ikke inneholde rom for varig opphold. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §21. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport eller 1,5 per bolig i fellesanlegg.
- §22. Utendørs oppholdsarealer skal anlegges ihht kommunal norm.

c. Konsentrert småhusbebyggelse- BK12

- §23. Boligarealene skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse. Det skal etableres minimum **3,0 bolig/daa innenfor hvert delfelt**. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel med frisiktsone, nye bygninger, uteoppholdsareal, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

Felles renovasjonspunkt skal vise på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Samleplassen skal være skjermet/innebygget. Inngjerding av samle plass kan etableres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra vegkant.

- §24. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA= 60%. % BYA regnes på grunnlag av hver enkelt tomts nettoareal. Parkeringsareal, garasjer og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA.
- §25. Bygninger med møne kan oppføres med maksimal byggehøyde på 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 23-45 grader ved saltaksløsning. Bygninger med flatt tak kan oppføres med maksimal byggehøyde på 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger med pulttak kan oppføres med laveste gesims maks 7 meter og høyeste gesims maks 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates maks 2 etasjer.
- §26. Ved byggemelding skal parkering og evt. garasje/carporter vises på situasjonskart, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligene. Garasje, carport og uthus tillates innenfor område, byggehøyde skal ikke overstige 5 meter og kan ikke inneholde rom for varig opphold. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §27. Det skal avsettes min. 1,5 og maks 2,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- §28. Utendørsoppholdsarealer skal anlegges ihht kommunal norm.

d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål—BF/BK1 – BF/BK2

- §29. Frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og flermannsbolig med tilhørende anlegg tillates innenfor området. Det skal etableres minimum 2,0 bolig/daa innenfor hvert delfelt.

I forbindelse med byggesøknad for det enkelte delfelt skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan feltet er tenkt utnyttet med plassering av bygninger, avkjørsel med frisiktsone, uteoppholdsareal, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av delfeltet. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

Felles renovasjonspunkt skal vise på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Samleplassen skal være skjermet/innebygget. Inngjerding av samle plass kan etableres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra vegkant.

BF/BK2 skal ha avkjørsel via fellesveg.

- §30. For frittliggende eneboliger skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA= 40%. For rekkehus, kjedehus, flermannsboliger med tilhørende anlegg skal BYA ikke overstige 60%. BYA regnes på grunnlag av hver enkelt tomts nettoareal. Parkeringsareal, garasjer og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA.
- §31. Bygninger med møne kan oppføres med maksimal byggehøyde på 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 23-45 grader ved saltaksløsning. Bygninger med pult eller flatt tak kan oppføres med maksimal byggehøyde på 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §32. Ved byggemelding skal parkering og evt. garasje/carport vises på situasjonskart, selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig med boligen. Garasje, carport og uthus tillates innenfor område, byggehøyde skal ikke overstige 5 meter og kan ikke inneholde rom for varig opphold. Garasje, carport og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- §33. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport eller 1,5 per bolig i fellesanlegg.
- §34. Utendørs oppholdsarealer skal anlegges i henhold til kommunal norm.

e. Undervisning (privat)

- §29. ~~I området tillates oppført bebyggelse for skoleformål i privat regi. Ved byggesøknad skal det framlegges detaljert situasjonsplan i M: 1:500 som viser all utendørs opparbeidelse, herunder bl.a. parkering for biler og sykler, uteoppholdsareal, renovasjonsløsninger m.v.~~
- §30. ~~Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 36.~~
- §31. ~~Parkeringsdekning skal være min. 1 parkeringsplass for bil og 2 for sykkel per 100m<sup>2</sup> BRA. 5% av bilparkeringsplassene skal tilfredsstille kravet til parkering for funksjonshemmede. Parkeringsplasser utenfor egen tomt kan medregnes så fremt avstand ikke overstiger 50 meter og tilgang til og bruksrett på parkeringsareal kan dokumenteres.~~

e. Religionsutøvelse (privat)

- §35. I området tillates oppført bebyggelse for bedehus og barnehage. Ved byggesøknad skal det framlegges detaljert situasjonsplan i M: 1:500 som viser all utendørs opparbeidelse, herunder bl.a. parkering for biler og sykler, uteoppholdsareal, renovasjonsløsninger m.v.
- §36. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 15 meter (eksklusiv kors/spir).
- §37. Parkeringsdekning skal være min. 0,2 bilparkeringsplasser og 0,1 sykkelparkeringer per sitteplass. 5% av bilparkeringsplassene skal tilfredsstille kravet til parkering for funksjonshemmede.

Commented [A1]: Justere nedover

f. Energianlegg

§38. Det skal anlegges trafostasjon i området. Bygg for trafo skal plasseres utenfor frisktsonen.

g. Lekeplass

§39. Lekeareal skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Lek 1- Lek 4 skal opparbeides som kvartalslekeplasser. Lek 5 og Lek 6 skal opparbeides som nærlekeplasser. ~~Innenfor Lek 3 skal det etableres en balløkke på min. 1 daa.~~ Detaljplan for lekeplasser skal godkjennes av kommunen. Soldiagram skal sendes inn ved rammesøknad for å dokumentere tilstrekkelig solforhold iht. kommunalnorm.

§40. Lek 1 er felles for område BK01, BK02 og BF/BK1. Lek 2 er felles for område BK03, BF/BK2, BF3, BK04 og BK05. Lek 4 er felles for område BF4 –BF7, BK10 - BK11. Lek 5 er felles for område BK06 og BK07. Lek 6 er felles for område BK08 og BK09. Lekeplasser skal vedlikeholdes av rettighetshaverne i områdene.

§41. ~~o\_Lek 3 skal opparbeides og ferdigstilles før bebyggelse innenfor BK12 kan tas i bruk. Lek 3 skal disponeres og vedlikeholdes av skolen, men være åpne for allmennheten.~~

### III. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a. Kjøreveg

§42. Området skal nyttas til kjøreveg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm.

§43. Offentlig kjøreveg skal overtas av Karmøy kommune. Felles kjøreveg skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller eiendommer som vegen betjener, frem til offentlig veg.

§44. Private avkjørsler skal opparbeides iht. kommunal norm, friskt skal ivaretas. Ved søknad om tiltak skal avkjørsel og tilhørende friskt vises på situasjonsplan. Der avkjørsel krysser fortau skal siktsonen mot fortauet også vises i situasjonsplan.

b. Fortau

§45. Fortau skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Fortau skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig.

c. Gatetun

§46. Gatetun f\_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Gatetunopparbeidelsen skal gis en glidende overgang mot tilgrensende arealer. Kjørebane skal ikke markeres med kantstein eller annet som gir høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer. Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for

Commented [A2]: endre



ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil. Gatetun tillates brukt som snuareal ved helhetlig planlegging av tilgrensende boliger, slik at en sikrer god frisikt.

Det skal følge en detaljert plan for utforming av gatetun ved søknad om tiltak.

d. Gang/sykkelveg

- §47. Gang/sykkelveg skal opparbeides som vist i planen ihht kommunal norm.
- §48. Offentlige gang/sykkelveger skal sikre forbindelse til eksisterende gangveg og veg vest for området. Offentlig gang/sykkelveg skal overtas av kommunen.
- §49. Felles gang-/sykkelveg er felles for område BF4 og område BF5. Gang-/ sykkelvegen skal vedlikeholdes av rettighetshaverne i områdene.

e. Annen veggrunn – grøntareal

- §50. Annet trafikkareal kan være rabatt, fylling og skjæring, siktsoner mot vegkryss m.v. Arealene skal matjorddekkes og isås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

**IV. GRØNNSTRUKTUR**

a. Frrområde

- §51. Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Anlegg for dette (stier, gangveger og skilt m.v.) kan tillates etter kommunens skjønn. Det tillates ikke oppført bebyggelse med unntak av bygg/anlegg for tekniske innretninger som bidrar til å høyne arealenes anvendelse og som ikke vil være til hinder for fortsatt bruk.

**V. HENSYNSSONER**

a. Sikringssone – støy

- §52. Ved søknad om tiltak innenfor sonene, H190\_1 og 2, må det kunne dokumenteres støyskjermingstiltak etter retningslinjene i miljøverndepartementet, T 1442. Innenfor sone H190\_2 skal det etableres støyvoll eller tilsvarende støyskjermingstiltak.

b. Frisiktsone

- §53. 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.

**VI. BESTEMMELSESMRÅDER**

a. Bestemmelsesområde – Utforming (#1)

- §54. Det skal etableres en balløkke på o\_LEK3 innenfor bestemmelsesområde #1

b. Bestemmelsesområde – Vilkår (#2)

§55. Det skal etableres en gangforbindelse mellom o\_LEK3 og f\_LEK4 innenfor BK11 og BK12

**VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- §56. Alle fellesarealer, kjøreveger, private avkjørsler med frisiktsoner, lekeplasser og gang/sykkelveger skal opparbeides som vist i planen og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene kan tas i bruk.
- §57. Før støyutsatt bebyggelse og uteoppholdsareal kan tas i bruk, skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger iht. retningslinjene i miljøvern departementet, T 1442. Støyvoll eller tilsvarende støyskjermingstiltak langs område BK01 – BK02 skal etableres sammenhengende innenfor sone H190\_2 før innflytting.
- §58. Høyspent i luftlinje må fjernes/kables før det kan bygges ut i ~~BK12 område for undervisning~~ og i BK05, samt i deler av BK04 og BK06.
- §59. Kryss til Fv 4832 og et trygt krysningspunkt i plan skal opparbeides iht. detaljplan godkjent av Rogaland fylkeskommune og ferdigstilles før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.