

Planbestemmelser

2116 DANIELSEN UNGDOMSSKOLE KARMØY, VEA – 5/7 MFL.

Arkivsak: 20/5855
Arkivkode: PLANR 2116
Sakstittel: PLAN 2116 - DETALJREGULERING FOR DANIELSEN
UNGDOMSSKOLE KARMØY, VEA - 5/7 MFL.

13.10.2020

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av en skole med tilhørende anlegg i samspill med tilgrensende idrettsanlegg, barnehage og kulturinstitusjon (museum). Planen skal også sikre gode trafikale adkomstforhold for alle brukere av området, samt en sammenhengende grøntstruktur langs sjøen.

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse (B) (1110)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) (1111)
- Barnehage (BHA) (1161)
- Undervisning (UND) (1162)
- Kulturinstitusjon (Kultur) (1167)
- Idrett (ID) (1400)
- Renovasjonsanlegg (R) (1550)
- Lekeplass (LEK) (1610)

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

- Kjøreveg (KV) (2011)
- Fortau (F) (2012)
- Gang- /sykkelveg (GS) (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG) (2019)
- Leskur (SP) (2026)
- Kollektivholdeplass (KH) (2073)
- Parkering (P) (2080)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3):

Friområde (FRI) (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5):

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) (5100)

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

Sikringssone – frisiktsone (H140)

Sone med særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b):

Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur (H410)

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

Bevaring kulturmiljø (H570)

Sone for båndlegging (§11-8 d):

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (§ 12-7):

Bestemmelsesområder #1-3: maks. byggehøyder

Bestemmelsesområder #M: midlertidig bygge- og anleggsområde

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- § 1 Dersom det ved arbeid i grunnen blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturmyndighetene skal orienteres i samsvar med kulturminneloven § 8 (2).

Det må ikke gjøres gravearbeider eller lignende som kan føre til utglidning av masser ned mot vernesone H570_1 og videre ned mot båndlagt område H730. Dersom det er fare for at gravearbeider kan gjøre skade på H730 må det gjennomføres tiltak før igangsetting av gravearbeidet.

- § 2 Utbygging av anlegg som kjøreveg, gang- /sykkelveg, fortau, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og flomvannshåndtering skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannkapasitet, skal valgt løsning framgå i teknisk plan.
- § 3 Opparbeidelse av offentlige arealer og anlegg skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av kommunen. For veganlegg som berører fylkesveg skal teknisk plan være

i samsvar med håndbok R700, inneholde teknisk grunnlag og godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

- § 4 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, adkomstforhold og utearealer. For alle byggeområder (kulturinstitusjon, barnehage, undervisning og veganlegg) skal det ved byggesøknad foreligge en utomhusplan med målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde en beskrivelse av universell utforming, deriblant avvik fra universell utforming.

Det kan tillates fravik fra universell utforming internt på utearealet på UND1, så lenge det sikres universell utformet tilkomst til tilstrekkelig lekeareal og naturareal i randsonen av utearealet.

- § 5 All matjord i toppdekket skal fjernes og lagres i deponi innenfor planområdet dersom den skal benyttes til opparbeiding av utendørsarealet. Annen bruk av matjorda som innebærer flytting, skal godkjennes av landbruksavdelingen i Karmøy kommune. Ved flytting skal tiltakshaver/entreprenør vise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere som floghavre.
- § 6 Ved utbygging av områdene skal steingarder innenfor planområdet i størst mulig grad bevares.
- § 7 Innenfor formål UND1 (1162) er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen mot LNF-område. Innenfor formål f_R1 (1550) kan det bygges inn til formåls grense.
- § 8 Områdene o_LEK, B1 til B6, o_FRI5, BHA2, o_ID1 og o_ID2 er tatt med i plankartet for å regulere inn siktlinjer og byggegrenser og/eller for å sikre areal til midlertidig bygge- og anleggsområde ifb. opparbeiding av fylkesveg-anlegget. Arealene må ses i sammenheng med tilstøtende reguleringsplaner.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (1110) – B1-6

- § 9 Innenfor områdene tillates boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Se ellers § 8.

Boligbebyggelse - frittliggende småhus (1111) – BF1

- § 10 Innenfor området BF1 tillates boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Se ellers bestemmelse § 49.

Barnehage (1161) – o_BHA1

- § 11 Innenfor området tillates barnehage med tilhørende anlegg.

- § 12 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av arealets totale areal. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter, og maks mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

- § 13 Minstekrav til godkjent leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i tråd med barnehageloven de til enhver tid gjeldende forskrifter og normer.
- § 14 Det kreves opparbeidet 8 parkeringsplasser hvorav 2 HC-parkeringsplasser, alternativ 1 HC-p-plass og en for mini-buss for bringing/henting av barn. I tillegg kreves opparbeidet trygge gangforbindelser langs parkeringsplassene på tomten. Hente- og bringeplassene skal anordnes slik at rygging ikke er nødvendig og at av- og påstigning kan skje mot høyre til fortau, gangvei med direkte forbindelse til porten. Varetransporten til barnehagen skal skje utenfor barnehagens lekeområde.
- § 15 I tillegg kreves det ytterligere 1 p-plass pr. 7 barn som parkering for ansatte. Disse kan opparbeides på tomten eller kreves dokumentert opparbeidet og tinglyst med avtale om bruk i gangavstand fra tomten.
- § 16 Det skal opparbeides sykkelparkering under tak og nær inngang for 30 % av de ansatte pluss 5 gjesteplasser.

Undervisning (1162) – UND1

- § 17 Innenfor området og byggegrensene tillates oppført skole med tilhørende anlegg.
- § 18 Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 25 % BYA av område UND1 sitt totale areal. Maks. byggehøyder er vist på plankart med bestemmelsesområder #1 til #3 (jf. §12-7 nr. 1).
- I bestemmelsesområde #1 er maks. byggehøyde kote 25,8, i bestemmelsesområde #2 er maks. byggehøyde kote 26,8 og i bestemmelsesområde #3 er maks. bygghøyde kote 30,3. Unntak fra maks. byggehøyde er etablering av ventilasjonsrom på maks. 150 m² og maks. 3,5 meter over toppkote innenfor hvert bestemmelsesområde. Ved byggesøknad kan byggehøyden justeres med opp til 0,5 meter.
- Det tillates oppført bygg i to etasjer. Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrense for delfeltene #1 og #2.
- § 19 Skolens utendørsarealer skal opparbeides slik at de kan benyttes som aktivitetstilbud for lokalbefolkningen utenom undervisningstiden. Utendørsarealer med vegger, stier, anlegg og beplantning tillates oppført nord for byggegrensen mot område Kultur (kulturinstitusjon).
- § 20 Det kan etableres en kjørbare gangveg på østsiden av skolebyggene. Tilkomsten sikres med bom.
- § 21 Varetransport skal skje på en kjørbare adkomst gjennom skoleområdet. Adkomsten skal utformes som gangveg med fast dekke. Det skal settes opp skilt bortenfor HC-parkeringsplass som sikrer at det ikke tillates motorisert ferdsel med unntak fra varebil og HC-parkering lenger inn på skoletomten.

§ 22 Det tillates etablert inntil 5 HC-parkeringsplasser innenfor formålet.

I tillegg kreves det opparbeidet 16 parkeringsplasser i fase 1 og ytterligere 8 parkeringsplasser i fase 2 til ansattparkering. Disse skal dokumenteres opparbeidet og tinglyst med avtale om bruk i en avstand på maksimalt 300 meter fra skoletomten.

§ 23 Det skal opparbeides sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev og 0,25 pr. ansatt.

§ 24 Det tillates oppført en mur øst for skolebyggene, for å tilpasse terrenget i øst. Muren kan være opp til 4,5 meter høy, og det skal etableres rekkverk på toppen av muren der det er nødvendig for sikring.

§ 25 Det tillates oppført trafokiosk innenfor formålet, i samråd med Haugaland Kraft Nett AS.

§ 26 Overvann fra området skal ledes ned til sjøen og gjennom hensynssone H410_2, se bestemmelse § 47. Overvann skal dreies bort fra hensynssone H570_1 og båndlagt sone H730_1, som vist på skisse til teknisk plan.

§ 27 Utbyggingen innenfor UND1 skal utføres med en kvalitet som er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.4.3 (Samspill med landskap, Storhall Karmøy og fiskerimuseet) og 5.4.4 (Farger og materialer) eller tilsvarende kvalitet.

Kulturinstitusjon (1167) – KUL1

§ 28 Innenfor området tillates videreføring av dagens museum med tilhørende anlegg og funksjoner som støtter driften, f.eks. kafé. Innenfor tomten tillates det opparbeidet leke- og oppholdsareal inklusive installasjoner og mindre bygg/anlegg som f.eks. gapahuk.

§ 29 Maksimal utnyttingsgrad BYA for området er 7%. Maksimal byggehøyde er kote 29,5.

§ 30 Eventuelle nye bygninger skal legges med tilstrekkelig avstand og ta hensyn til byggets funksjon som signalbygg i området. Alle tiltak som gjelder utforming av bygningens ytre, eventuelle påbygg, tilbygg eller nybygg på området skal godkjennes av antikvarisk myndighet.

Idrettsanlegg (1400) – ID1-2

§ 31 Innenfor området tillates idrettsanlegg. Se ellers § 8.

Renovasjonsanlegg (1550) – R1

§ 32 Innenfor området tillates det etablert bygg eller konstruksjon med tak til renovasjon. Renovasjonsanlegget skal være skjermet eller innebygd. Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrense.

Lekeplass (1610) – LEK1

§ 33 Innenfor området tillates det etablert lekeplass med tilhørende anlegg. Se ellers § 8.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (2011) – KV1-8

§ 34 Veger skal bygges som regulert og i henhold til tekniske planer.

Fortau (2012) – F1-4

§ 35 Området skal benyttes til fortau.

Gang- og sykkelveg (2015) – GS1-2

§ 36 Området skal nyttes til gang og sykkelveg.

Annen veggrunn – grøntareal (2019) - AVG

§ 37 Områder for annen veggrunn (o_AVG) tilgrensende kommunale veganlegg planlegges og opparbeides sammen med tilgrensende trafikk-/gangareal etter godkjenning gitt av kommunen. Kommunen overtar grunnarealet vederlagsfritt for vedlikehold etter opparbeiding.

§ 38 Områder for annen veggrunn (o_AVG) tilgrensende fylkeskommunale veganlegg skal opparbeides som grøntanlegg eller på annen tiltalende måte og skal planlegges og opparbeides etter godkjenning av fylkeskommunen.

Leskur (SP) (2026) – L1-2

§ 39 Området skal benyttes til leskur tilknyttet busslomme.

Kollektivholdeplass (KH) (2073) – KH1-2

§ 40 Området skal benyttes til busslomme.

Parkering (2080) – P1-2

§ 41 Område o_P2 er parkering for buss.

§ 42 Område o_P1 skal opparbeides og benyttes i samsvar med godkjenning gitt av Karmøy kommune.

GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

Friområde (3040) – FRI1-5

§ 43 Områdene skal benyttes til rekreasjon og fri lek. Tiltak (skilt, stier, gangveger) som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates etter godkjenning fra kommunen.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5)

Landbruks-, natur- og friluftsområde (5100) – LNF1

§ 44 LNF-området skal nyttes utmarksområde.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6 og 12-7)

Sikringssoner (§11-8 a)

Sikringszone - Frisiktsone (H140)

§ 45 Frisiktsoner 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.

Sone med særlige krav til infrastruktur (§11-8 b)

Krav vedrørende infrastruktur – ringledning (H410_1)

§ 46 Hensynssone H410_1 utgjør sikringszone for hovedvannledning som skal eies og driftes av kommunen. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste konstruksjoner som kan velte eller føre til skade på hovedvannledningen. Konstruksjoner som kan flyttes lett og ikke trenger fundamentering er tillatt.

Krav vedrørende infrastruktur – fordrøyning av overvann (H410_2)

§ 47 Innenfor hensynssone H410_2 skal det etableres en enkel terrenggrøft for fordrøyning av overvann ned til sjø, i tråd med skisse til teknisk plan (tegning H02). Terrenggrøften skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis.

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

Bevaring kulturmiljø – vernesone (H570_1)

§ 48 Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesone for automatisk freda kulturminner innenfor H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg innenfor området. Det er videre forutsatt at eventuelle mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Tiltak som krever endring av arealformål må fremmes i form av en reguleringsendring.

Bevaring kulturmiljø - gårdstun (H570_2)

§ 49 Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesone for et verneverdig gårdstun som skal bevares og som er listeført i SEFRAK med numrene 9373799/gardshus, nr. 9376607/løe og nr.17275420/potetkjeller. Alle søknadspliktige tiltak som gjelder utforming av bygningens ytre, eventuelle påbygg, tilbygg eller nybygg på området

skal godkjennes av antikvarisk myndighet. Ved fasadeendring skal man søke å tilbakeføre bygningenes opprinnelige utseende.

Steingarder innenfor hensynssonen skal bevares.

Bevaring kulturmiljø - steingarder (H570 3 til H570 7)

§ 50 Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesoner for steingarder som skal bevares.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 51 Innenfor «hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner» ligger ett bosetnings-/aktivitetsområde med ID 248610. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noen form for fysiske 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, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Slike tiltak skal fremmes i form av reguleringsendring.

BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl. §12-7, nr. 1)

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#M)

§ 52 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#M) er i plankartet satt av for nødvendig areal i forbindelse med gjennomføring av fylkesveganlegget. Bestemmelsesområdet blir avsluttet når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av anlegget er ferdigstilt og det er fattet vedtak om at den midlertidige bruken er avsluttet.

Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene være satt i stand slik at de kan nyttes til de formål de opprinnelig hadde.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7 nr. 10)

Før igangsettelsestillatelse (UND1)

§ 53 Før det gis igangsettelsestillatelse for UND1 og samferdselsanlegg skal det gjennomføres registrering av svartelistede arter. Ved funn av svartelistede arter skal håndtering av disse avklares med kommunen før igangsetting.

§ 54 Før det gis igangsettelsestillatelse til UND1 skal det foreligge en utomhusplan godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og vise bygg med utearealer med beplantning, murer, renovasjon, parkering (bil og sykkel), lek, adkomst, varelevering, samt materialer, terreng, stigningsforhold på veier og overvannsbehandling.

Før igangsettelsestillatelse (BHA1 OG KUL1)

- § 55 Før det gis igangsettingstillatelse for henholdsvis BHA1 og KUL1, skal det gjennomføres registrering av svartelistede arter. Ved funn av svartelistede arter skal håndtering av disse avklares med kommunen før igangsetting.
- § 56 Før det gis igangsettingstillatelse til BHA1 og KUL1 skal det foreligge en utomhusplan godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og vise bygg med utearealer med beplantning, murer, renovasjon, parkering (bil og sykkel), ev. lek, adkomst, varelevering, samt materialer, terreng, stigningsforhold på veier og overvannsbehandling.

Før brukstillatelse eller ferdigstillatelse (UND1)

- § 57 Før det blir gitt brukstillatelse til bygg innenfor UND1 skal alle samferdselsarealer øst for eksisterende rundkjøring være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og tekniske planer godkjent av kommunen.
- § 58 Før det gis brukstillatelse til bygg innenfor UND1 skal alle opparbeidede offentlige arealer øst for eksisterende rundkjøring fradeles og overskjøtes kommunen vederlagsfritt. Dette gjelder arealer som er merket som offentlige innenfor formålene kjøreveg, annen veggrunn, parkering, gang- og sykkelveg og fortau.
- § 59 Teknisk infrastruktur inkludert hovedvannledning inne på UND1 skal være opparbeidet i henhold til tekniske planer godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til byggene.
- § 60 I forbindelse med byggetrinn 1 innenfor UND1, skal resterende utearealer opparbeides slik at skoletomten får en helhetlig utforming med god landskapsmessig kvalitet.
- § 61 Før det gis brukstillatelse for bygg innenfor UND1 skal sykkelparkering med tak være opparbeidet i henhold til elev- og ansatt-tallet i den aktuelle utbyggingsfasen (0,5 plasser pr. elev og 0,25 pr. ansatt).
- § 62 Parkeringsplasser for ansatte skal dokumenteres opparbeidet og tinglyst med avtale om bruk i en avstand på maksimalt 300 meter fra skoletomten før brukstillatelse gis for bygg innenfor UND1. I fase 1 kreves det dokumentert 16 parkeringsplasser og i fase 2 ytterligere 8 parkeringsplasser.
- § 63 Før det gis brukstillatelse til bygg innenfor UND1 skal fortau langs Slettavegen ut til Austre Karmøyveg være utvidet i henhold til plan. Fortau skal overdras vederlagsfritt til kommunen. Opparbeidelsen gjelder utvidelsen samt nødvendig sideareal inklusiv frisikt i kryss og avkjørsler. Samme krav gjelder ved evt. utvidelse av dagens barnehage (BHA1).