

# Planbestemmelser

Plan ID 2124 – Detaljreguleringsplan for Årvoll sør –  
– gnr./bnr. 15/353 mfl.  
KARMØY KOMMUNE

Arkivsak: Acos-websak 20/4003 esa-sak 19/5579  
Arkivkode: PLANR 2124  
Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Årvoll sør– gnr./bnr. 15/353 m.fl.

## Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av lavblokk, eller andre typer konsentrert bebyggelse som rekkehus og flermannsboliger mm. /eventuelt kombinasjon av lavblokk og konsentrert bebyggelse.

## Området reguleres til følgende formål:

### Eierform PBL 2008:

o\_ Offentlig  
f\_ Felles  
Annen eierform

### **I. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**

- a. Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1 - 2)
- b. Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse (felt; BK1 - 2)
- c. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Boligbebyggelse, blokkbebyggelse kombinert med konsentrert småhusbebyggelse. (felt; BB/BK1)
- d. Annet uteoppholdsareal (felt; f\_AUTE1)

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

- a. Kjørevei (felt; f\_KV1-2)
- b. Fortau (felt; o\_F1-2)
- c. Gang og sykkelveg (felt o\_GS)
- d. Renovasjon (felt; f\_R1)
- e. Annen veggrunn grønt (felt; f\_AVG)

### **III. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)**

- a. Sikringsone – Frisiktsone (140)

### **IV. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**

- a. Bestemmelsesområdet – Hensyn til eksisterende vei (felt; #1)
- b. Bestemmelsesområdet – Midlertidig bygge- og anleggsområde (felt; #2)

### **V. Rekkefølgebestemmelser**

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg-, vann- og avløpsnett samt plan for overvannshåndtering/flomvann skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.
- § 2 Det skal etableres felles fordøyingssystem innenfor planområdet.
- § 3 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).
- § 4 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 5 Boliger tillates ikke under flomsone på kote +9 m.
- § 6 Fellesarealer skal driftes og vedlikeholdes av rettighetshavere innenfor planområdet.
- § 7 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, adkomstforhold, uteareal samt kjøreveger så langt det er mulig. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret som fravik i søknad om tiltak.

## Bestemmelser til arealformål

### **I. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**

#### **a. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1 og 2)**

§ 8 Planbestemmelser for tilgrensende plan gjøres gjeldende.

#### **b. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt; BK1 og 2)**

§ 9 Planbestemmelser for tilgrensende plan gjøres gjeldende.

#### **c. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Boligbebyggelse, blokkbebyggelse kombinert med konsentrert småhusbebyggelse. (felt; BB/BK1)**

§ 10 I området kan bebyggelsen bestå av blokkbebyggelse og av konsentrert småhusbebyggelse. For å sikre tetthet iht. ATP skal det oppføres min. >10 boenheter.

Dersom det skal være flere enn 10 boenheter i blokkbebyggelsen må det avsettes ytterligere 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor formålet, i tilknytning til f\_AUTE1.

§ 11 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.

§ 12 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan (M1:200) som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Bygningers plassering og utforming inkl. garasje/carport
- Materialbruk på fasader
- Nødvendig belysning av fellesareal
- Privat terrasse/balkong og privat uteoppholdsareal

- Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- Parkering og snumuligheter inkl. sykkelparkering
- Frisiktsone i avkjørsler i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles uteoppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles lekeplass i henhold til kommunal norm
- Felles renovasjonspunkt
- Plan for overvannshåndtering/flomvann
- Plan for slokkevann/brannprosjektering med dokumentasjon på brannvannskapasitet (der bebyggelsen trenger forsterket brannvannskapasitet skal løsning fremgå) og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr (dersom dette ikke inngår i teknisk plan)

§ 13 Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet felles og privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.

§ 14 Støygrenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Søndre del av planområdet ligger i gul sone for vegtrafikkstøy fra Åkravegen, og løsning for dette må komme frem i byggesak.

- Alle boenheter skal ha tilgang til et privat uteområde med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Lekeplass skal ha støynivå på  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Alle boliger i støyuutsatt sone 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.
- Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Støyskjerming kan etableres utover avsatt byggegrense til kjøreveg iht. kommunal norm. Vedlikeholdsansvar for støyskjerming ligger hos tilgrensende rettighetshavere innenfor BB/BK1.

#### **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)**

§ 15 Blokkbebyggelse kan plasseres nord for  $f_{UTE}$ .

§ 16 Total byggehøyde skal være maks 10.0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +22. Utover satt byggehøyde kan inntil 5 % av bebygd areal godkjennes med større høyde for etablering av tekniske installasjoner i byggene.

§ 17 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.

Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom. Dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton, repeterende og lang bygningskropp. Øverste etasje skal være inntrukket og ha kledning som bryter med underliggende etasjer og samspiller med omkringliggende tak.

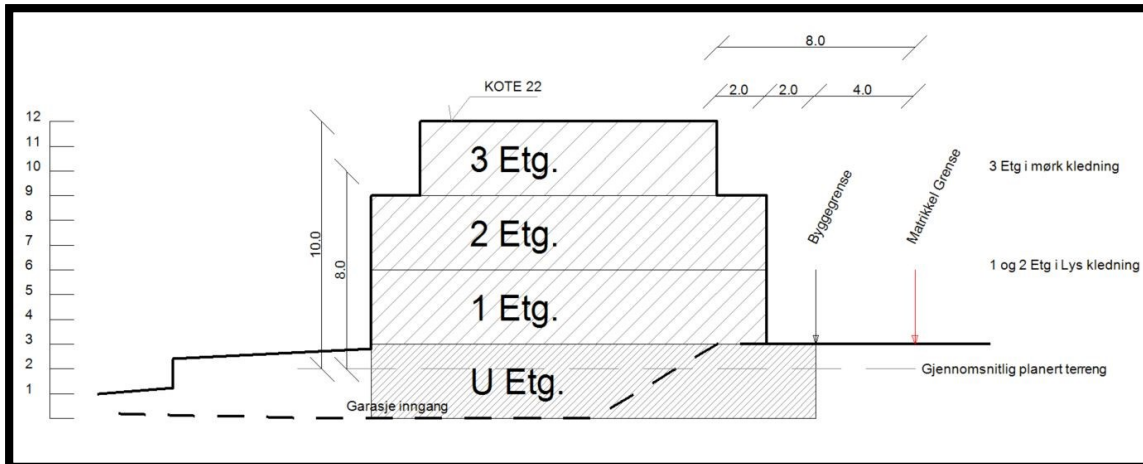
Blokken kan plasseres 4 meter fra nabogrenser mot øst og vest.

Underetasjen kan bygges 4 meter fra nabogrenser.

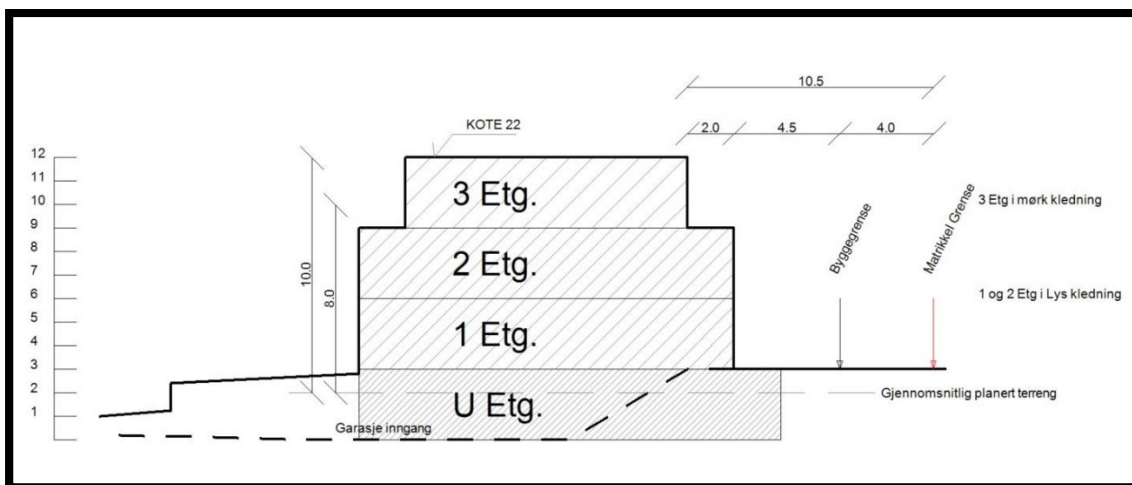
Fasade i 1. og 2. etasje mot nord-øst skal være inntrukket >6 m fra nabogrensen og >6.5 m fra nabogrensen i nord-vest.

Ved byggehøyder over 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng, skal fasadens øverste etasje i nord-øst være trukket inn >8 m fra nabogrensen og >10,5m fra nabogrensen i nord-vest.

Øverste etasje skal ikke overgå 75 % av grunnflaten.



Nord-øst, prinsipp



Nord-vest, prinsipp

§ 18 Hver boligenhet skal ha tilgang til felles parkeringsareal, hvor det skal anlegges min. 1.25 biloppstillingsplasser pr. boligenhet og 1,5 sykkelparkeringss plass pr. boligenhet.

§ 19 Privat terrasse/balkong skal være på min. 8 m<sup>2</sup>.

### **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)**

§ 20 Total byggehøyde skal være maks 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak eller pulttak og total byggehøyde skal ikke overskride kote +20.

- § 21 Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av flere sammensatte trappede boligvolumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton, repeterende og lang bygningskropp. Trapping skal forekomme både i fasade så vel som i bebyggelsens høyde.
- § 22 Det skal anlegges 1.5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- § 23 Privat terrasse/balkong skal være på min. 8 m<sup>2</sup>. Privat uteareal skal være min. 30m<sup>2</sup> og ha dybde på min. 6 m.

**d. Annet uteopphold (felt; f\_AUTE1)**

- § 24 Området skal nyttes til felles sammenhengende uteareal, med et minimum på 150 m<sup>2</sup> nærlekeplass.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.

- § 25 Det tillates å lage gangvei til husene som beboerne kan anvende til nyttekjøring, men området skal normalt være avsperrert fra biltransport. Opparbeidelsen av området skal ikke bære preg av at det tillates nyttekjøring, og ikke få redusert kvalitet av den grunn.

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

**a. Kjørevei (felt; f\_KV1 - 2)**

- § 26 Vegen f\_KV1 skal fungere som avkjørsel for 15/413 og 529.
- § 27 Vegen f\_KV2 skal fungere som avkjørsel for BB/BK1 og opparbeides som kryss vist i plan iht. kommunal norm.

Løsning og tilpasning til eksisterende veg skal tas i teknisk plan dersom Åkravegen ikke er opparbeidet iht. gjeldene plan når tiltak innenfor planområdet skal iverksettes (se planbeskrivelsens kap.5.7.1 Fortau, kryss og felles avkjørsel).

**b. Fortau (felt; o\_F1-2)**

- § 28 Området skal nyttes til offentlig fortau.

**c. Gang og sykkelvei (felt; o\_GS)**

- § 29 Planbestemmelser for tilgrensende plan (Plan ID 211) gjøres gjeldende.

**d. Renovasjon (felt; f\_R1)**

- § 30 Det skal etableres felles renovasjonsområde for beboerne i BB/BK1. Området (f\_R1) skal tilrettelegges for og benyttes til oppstilling av renovasjonsdunker for innsamling av avfall med renovasjonsbil.

Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget, med nøkkelfri løsning og utforming av renovasjonsområdet skal dokumenteres og avklares med renovatør.

Byggegrense ligger i formålsgrensen.

**e. Annen veggrunn grønt (felt; f\_AVG)**

§ 31 Arealene reguleres til felles annen veggrunn grønt. Feltene omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene. I f\_AVG skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende fortau og vegers planum.

**III. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)**

**a. Sikringsone – frisikt**

§ 32 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.

**IV. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**

**a. Bestemmelsesområde – Hensyn til eksisterende vei (felt; #1)**

§ 33 Innenfor bestemmelsesområde tillates ikke byggetiltak, før Åkravegen med fortau er bygd slik som regulert. Innenfor området tillates utvidelse av f\_KV2 inkludert frisikt sone.

Bestemmelsesområde faller bort når Åkravegen med fortau er ferdigstilt.

**b. Bestemmelsesområde – Midlertidig anleggs- og tiltaksområde (felt; #2)**

§ 34 Bestemmelser i tilgrensende plan gjøres gjeldende.

**V. Rekkefølgebestemmelser**

§ 35 Før utbygging må det foreligge en godkjent utomhusplan i M 1:200, utformet iht. krav i § 12.

§ 36 Tilrettelagt krysningspunkt over Åkravegen fra planområdet og over til gang- sykkelveg på sørsiden av Åkravegen skal være opparbeid før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

§ 37 Felles arealer iht. §12 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

§ 38 Det skal tas hensyn til den vedlagte støyrapporten ved byggesøknad. Situasjonsplan for dette iht. § 14 skal godkjennes av kommunen. Nødvendige støytiltak skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk.

§ 39 Offentlig areal skal være ferdig opparbeidet, og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før det gis brukstillatelse på boenheter i planområdet.

§ 40 Det skal etableres fordøyingsystem, før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

§ 41 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent utomhusplan iht. § 12 og teknisk plan iht. § 1 (dersom aktuelt).

§ 42 Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent og overtatt før bygninger innen planområdet tas i bruk.

**Dokument som er gjort retningsgivende gjennom tilvisning i planbestemmelser**

Støyrapporten -AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.