

## Planbestemmelser

### Plan 5079- Spannadalen

---

Godkjent i Karmøy kommunestyre 5.2.2018

endret i HTM 5.3.2019- Plan 5079-1 (§41-utregning av BRA)

Planforslag datert 14.04.2021

#### 1. Planens hensikt

---

Reguleringsplanen er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven §12-3.

Formålet med planen er å kunne bygge ut området til næringsbebyggelse, forretning, bensinstasjon og undervisningsformål.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert:

## **Området reguleres til følgende formål:**

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

- a. Forretninger
- b. Næringsbebyggelse
- c. Bensinstasjon
- d. Undervisning

### **Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

- a. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (KBA)

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

- a. Kjøreveger
- b. Fortau
- c. Gang- og sykkelveg
- d. Parkering

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

- a. Sikringsone – friskt

### **Fellesbestemmelser**

### **Rekkefølgekrav**

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

#### a. Forretning (FOR1 og FOR2)

§ 1 I felt FOR1 og FOR2 tillates det etablert service-, verksted-, lager- og handelsformål. For handelsformål tillates det kun etablert forretning for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og plasskrevende varer. Varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer er her definert som virksomheter hvor varespekteret er begrenset til primærvarene og tilsvarende varer. Tilsvarende varer omfatter for eksempel motorsykler, campingvogner, båthengere, anleggsmaskiner, stein, grus og sement

Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller andre forurensninger, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder. Støynivå og eventuelle tiltak skal være innenfor de retningslinjer som er gitt i T-1442.

§ 2 Det tillates inntil 0,5 parkeringsplasser per 100 kvm bruksareal.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes til bruk for bevegelsehemmede. Disse skal plasseres lett tilgjengelig og maksimalt 20 m fra hovedinnganger.

I tillegg skal det i tilknytning til hovedinnganger etableres 1 sykkelparkeringsskilt pr 100 m<sup>2</sup> brutto bruks- / forretningsareal.

§ 3. FOR2 skal ha felles parkering med UND1 på felt f\_P1. Det tillates etablert 10% handicap – parkering i tilknytning til innganger, samt parkeringsplasser for nyttekjøretøy for de næringsdrivende som er avhengig av biler med utstyr (eks. elektrikere, rørleggere, snekkere el). Det skal dokumenteres behov for parkeringsplasser for nyttekjøretøy, og antall parkeringsplasser for nyttekjøretøy skal ikke overstige bedriftens antall kjøretøy.  
~~Dersom det etableres kontor på F/K1 skal antall parkeringsplasser i tilknytning til kontorarealet ikke overstige 1,2 parkeringsplasser per 100 kvm kontorareal. Disse skal etableres på felt P1.~~

## **b. Næringsbebyggelse (NÆR1)**

- § 4. Det tillates oppført veikro/fastfood – kro i området.
- § 5. Gangarealer skal så langt som mulig være atskilt fra kjørearealer.
- § 6. Byggegrense mot Fv~~4848873~~ og kjøreveg o\_SKV1 gjelder ikke for prismast / reklamemast og for vimpelstenger med reklamelogo for bensinstasjon og for vegkro/Fast-Food. Disse kan etter søknad til vegeier oppføres på egen eiendom 2 meter fra eiendomsgrense og med en høyde på inntil 12 meter. Prismast / reklamemast skal kun vise bedriftens logo, åpningstider og drivstoffpriser. Vimpler skal kun vise bedriftens logo. Prismaster og reklamemaster tillates ikke i frisiktsoner.
- § 7. Ved søknad om rammeløyve for vegkro / Fast-Food skal det i tillegg til krav i § 40 fremlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser:
- Evt. uteserving som er soleksponert og skjermet i fht vegtrafikkstøy
  - Uteområder med beplantning og utforming i fht bygninger og parkeringsareal / kjøreveger
  - Dersom det legges opp til "Drive-through" skal dette være separat fra parkering og gangarealer.
- § 8. For vegkro / Fast-Food kan det etableres inntil 6 parkeringsplasser pr. årsverk. For vegkro/Fast-Food skal det etableres 0,5 sykkelparkeringss plass pr årsverk innendørs eller under tak.

## **c. Bensinstasjon (BV)**

- § 9. Det tillates oppført bensinstasjon/veiservicesenter i området.
- § 10. Gangarealer skal så langt som mulig være atskilt fra kjørearealer.
- § 11. Byggegrense mot Fv~~4848873~~ og kjøreveg o\_SKV1 gjelder ikke for prismast / reklamemast og for vimpelstenger med reklamelogo for bensinstasjon og for vegkro/Fast-Food. Disse kan etter søknad til vegeier oppføres på egen eiendom 2 meter fra eiendomsgrense og med en høyde på inntil 12 meter. Prismast / reklamemast skal kun vise bedriftens logo, åpningstider og drivstoffpriser. Vimpler skal kun vise bedriftens logo. Prismaster og reklamemaster tillates ikke i frisiktsoner.
- § 12. Ved søknad om rammeløyve for bensinstasjonen skal det i tillegg til krav i § 40 fremlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser:

- Kjørespor for dimensjonerende kjøretøy i avkjørsel og inne på bensinstasjonsområdet
- Størrelse og plassering av tankanlegg
- Oppstillingsplass for tankbil ved levering av drivstoff samt påfyllingsordninger for tankanlegget
- Plassering av drivstoffpumper og eventuelle miljøstasjoner
- Plassering av utendørs flaskelager for propan og emballert brannfarlig vare
- Plassering av oljeutskillere og oppsamlingssystem for brannfarlig vare
- Plassering av evt. ladestasjon for EL-biler
- Varelevering og håndtering av spesialavfall
- Plassering av prismast, vimpelstenger mv.

Ved søknad om rammeløyve skal det utføres vurdering i fht støyproblematikk ved bruk og drift av anlegget. ~~spesielt i fht en evt. truckstop.~~ Om nødvendig skal det foretas nødvendig skjermingstiltak inne på bensinstasjonens område.

Det skal i byggesaken dokumenteres i hvilken grad sterk belysning fra området vil virke forstyrrende på tilliggende veganlegg og bebyggelse.

Videre skal det gjøres rede for brann- og eksplosjonsfare. Evt. nødvendige sikringstiltak i fht lagring og håndtering av brann- og eksplosive væsker og gasser skal dokumenteres.

- §13. For bensinstasjon skal det for småbilkunder etableres 1,0 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvareal, eksklusiv areal for vaskehall. ~~og fasiliteter knyttet til truckstop.~~ For bensinstasjon skal det etableres 0,5 sykkelparkingsplass pr årsverk innendørs eller under tak.

~~Ved etablering av truckstop skal oppstillingsplasser for større kjøretøy plasseres atskilt fra område for småbilkunder. I forbindelse med oppstillingsplass skal det etableres snuplass tilknyttet truckstop.~~

#### **d. Undervisning (UND1)**

- § 14. Området skal brukes til privat undervisning. Som en del av undervisningslokalene eller som frittstående bygning kan det innenfor området oppføres / bygges idrettshall / flerbrukssal.
- § 15. Flerbrukssal og deler av arealer brukt som undervisningsformål kan benyttes som forsamlingslokale / bedehus.
- § 16. For bygning med undervisningslokale kan takareal utgjøre 40 % av skolens utearealer jfr. § 19. Det forutsettes at det kan dokumenteres akseptable utendørs støy- og støvnivåer, jfr. § 17 og § 18. Dersom gesims mindre enn 2,0 meter høyere enn

tilgrensende takflate, skal eventuell støyskjerm og uteareal på tak trekkes inn minimum 3 meter i forhold til bygningens hovedfasade mot gravplassen og minimum 1 meter i forhold til bygningens øvrige hovedfasader. Dersom gesims er mer enn 2,0 meter høyere enn tilgrensende takflate og ikke har åpning/glassfelt mot gravplassen, kan hovedgesims fungere som støyskjerm / avgrensing av uteoppholdsareal for skolen.

Ved gesimshøyde på 16 meter og der takareal tas i bruk som uteoppholdsareal tillates i tillegg til teknisk rom/trapperom også oppført bod / lagerrom / støyskjerm i tilknytning til uteoppholdsarealet. Videre tillates oppført evt. støyskjermer på taket, jfr § 16. Maksimalt tillatt bruksareal for bod/lagerrom tilknyttet uteoppholdsarealet er 100 kvm. Eventuell støyskjerm / uteoppholdsareal og bod / lagerrom skal trekkes inn minimum 3,0 meter i forhold til bygningen hoved fasader mot gravplassen og minimum 1,0 meter i forhold til bygningens øvrige hoved fasader. Maksimal høyde for slike teknisk rom og/eller heis-/trapperom / støyskjermer er 3,0 meter målt fra bygningens maksimale gesimshøyde. Veggliv for slike bygningsdeler skal trekkes inn i fht bygningens gesims.

Ved etablering av uteoppholdsareal på tak skal arealene sikres i fht fall fra bygningen. Løsninger for sikker bruk av takarealene skal dokumenteres i byggesaken. **Det tillattes etablering av 750m2 undervisningslokale i en tredje etasje.**

- § 17. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for innendørs støy i skolens undervisningsrom og for skolens uteoppholdsarealer. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for undervisnings-lokaler.
- § 18. Det skal ved rammesøknad for bygning til undervisning fremlegges utredning i forhold til faren for svevestøv fra Fv~~8734848~~ Nødvendige tiltak for å oppnå akseptabelt nivå for svevestøv skal være ferdigstilte før det gis brukstillatelse for undervisningslokalene.
- § 19. Det skal ved rammesøknad for bygning til undervisning fremlegges utredning i forhold til anbefalt størrelse på uteareal i Veileder IS-2073 – "Miljø og helse i skolen". Avvik fra anbefalingene i Veilederen skal begrunnes.
- § 20. For undervisningsformål skal det anlegges minimum 0,5 parkeringsplass pr. årsverk. Minimum 10 % av parkerings-plassene skal utformes til bruk for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres lett tilgjengelig og maksimalt 20 m fra hovedinngangen til skolen. Andre bilparkeringsplasser skal etableres på felt P1 og tillates ikke etablert innenfor UND1.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. årsverk og minimum 0,2 sykkel-parkeringsplass pr. elev. Sykkelparkering skal opparbeides med stativ under tak på felt P2.

- § 21. For forsamlingslokale kan det etableres 0,1 sykkelparkeringsplass pr. sitteplass i tilknytning til inngangsparti.

## Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

### a. KBA

#### § 22. KBA1

Det kan innenfor området etableres forretning, lager, annen næring eller en kombinasjon av disse. Ved etablering av forretning eller lager gjelder samme bestemmelser som for FOR1.

Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhørere de nevnte plasskrevende varegruppene i FOR1, tillattes solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 500m<sup>2</sup> BRA

- § 23. Parkering etableres på egen grunn. Det tillates inntil 0,5 parkeringsplasser per 100 kvm bruksareal. I tillegg skal det i tilknytning til hovedinnganger etableres 3 sykkelparkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> brutto bruks- / forretningsareal.

#### § 24. KBA2

Det kan innenfor området etableres forretning, idrettsanlegg/anlegg for fysisk aktivitet (treningscenter el. tilsvarende), eller lager med tilhørende kontorfunksjon. Ved etablering av forretning gjelder samme bestemmelser som for FOR1.

Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhørere de nevnte plasskrevende varegruppene i FOR1, tillattes solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 500m<sup>2</sup> BRA

- § 25. KBA2 skal ha tilkomst over P1. Parkering etableres på egen grunn eller i område P1 etter nærmere avtale. Det tillates inntil 0,5 parkeringsplasser per 100 kvm bruksareal. I tillegg skal det i tilknytning til hovedinnganger etableres 3 sykkelparkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> brutto bruks- / forretningsareal.

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

### a. Kjøreveger

- § 26. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm. Det tillates etablert avkjørsler til byggeområder. Det tillates inntil 2 avkjørsler pr. tomt og i den grad det er mulig bør avkjørsler være felles for flere virksomheter. Det tillates etablert avkjørsler til tilgrensende byggeområder når disse inngår i en godkjent reguleringsplan.

~~Dersom det etableres truckstop i tilknytning til bensinstasjon bør det av trafikksikkerhetsmessige årsaker etableres separate avkjørsler for personbiler og yrkeskjøretøy.~~

Vegeier kan i den grad det er nødvendig iverksettes tiltak / skilting som hindrer gjennomkjøring mellom Norheimsvegen og Fv.4848 873.

### b. Fortau

- § 27. Området skal nyttes til fortau. Det tillates etablert avkjørsler over fortauet til tilgrensende byggeområder når disse inngår i en reguleringsplan.

### c. Gang- og sykkelveg

- § 28. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig og ferdigstilles i forbindelse med tilgrensende utbygging. ~~innenfor UND1 og F/K1.~~

### d. Parkering (felt P1)

- § 29. Parkeringsplass P1 er felles parkering for område UND1 og FOR2.

~~Parkeringsplass P2 er felles sykkelparkering for område UND1 og F/K1~~



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

---

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

#### a. Sikringsone - Frisiktone

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

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 31. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Etappevis godkjenning av teknisk plan kan godkjennes etter nærmere avtale med kommunen. I forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan skal det sannsynliggjøres at området har tilstrekkelig brannvannskapasitet. Ved søknad om tiltak for bygninger med krav om sprinkleranlegg skal det i byggesaken dokumenteres tilstrekkelig brannvannsforsyning.
- § 32. Det skal gjøres rede for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir til overs som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk. Plan for bruk av matjord skal godkjennes av kommunens landbruksforvalter før det blir gitt igangsettingstillatelser.
- § 33. Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- § 34. Steingarder skal det den grad det er mulig bevares.
- § 35. Ved planlegging av bygninger, funksjoner og uteområder skal man i den grad det er hensiktsmessig legge inn Kriminalitetsforebyggende tiltak som kan fjerne noen av årsaker til at det blir begått kriminelle handlinger. Dette kan være i fht belysning og særskilte tiltak knyttet til den enkelte virksomhet.

- § 36. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, samt kjøreveger og gang- og sykkelveger.
- § 37. Trafokiosker/nettstasjoner tillates etablert innenfor alle formål i planområdet.
- § 38. Innenfor viste grenser for bebyggelse kan ny bebyggelse med hovedformål ~~kontor/forretning~~ næringsbebyggelse, forretning, KBA eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde på terrenget rundt bygget. For bygninger med grunnflate opp til 1500 m<sup>2</sup> tillates etablert inntil 50 m<sup>2</sup> til teknisk rom og/eller heis-/trapperom over maksimal gesimshøyde. For bygninger med grunnflate over 1500 m<sup>2</sup> tillates etablert inntil 150 m<sup>2</sup> til teknisk rom og/eller heis-/trapperom over maksimal gesimshøyde. Maksimal høyde for slike teknisk rom og/eller heis-/trapperom er 3,0 meter målt fra bygningens maksimale gesimshøyde. Veggliv for slike bygningsdeler skal trekkes inn i fht bygningens gesims.
- § 39. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 100 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting. Utvendige parkeringsarealer inkludert i %-BYA.
- Ny bebyggelse skal ligge innenfor byggegrensene på plankartet. Mindre konstruksjoner, murer mv. kan ligge utenfor viste byggegrensener.
- § 40. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- § 41. Utomhusanlegg og bygninger med publikumsfunksjoner skal gis universell utforming i samsvar med gjeldende teknisk forskrift. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Materialbruk på gangareal og ledelinjer skal illustreres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- ~~§ 41. Det tillates maksimalt bygg på 15 000 kvm samlet bruksareal innenfor planområdet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.~~
- ~~Det ligger ved planbestemmelsene en oversikt over BRA som er 'brukt' i de ulike byggesakene.~~
- § 42. Utomhusanlegg skal gis en helhetlig, ryddig og god estetisk utforming med god materialbruk.

Ubebygde areal skal holdes ryddig og i stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Gangareal som skiller gående fra trafikk skal være gjennomtenkt og lede folk til bygningene fra parkeringsplasser/fortau eller gang - sykkelveger. Store asfalterte flater skal i den grad det er mulig brytes opp slik at parkeringsplasser, kjørevei og gangareal er klart definerte, fortrinnsvis med rabatter eller annen tydelig markering.

§ 43. I forbindelse med søknad om tillatelse skal det leveres detaljerte planer i målestokk 1:500 som viser:

- Plassering og utforming av avkjørsel
- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengarrondering med 0,5 m koter før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger)
- Parkering for bil og sykkel
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utomhus materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Vegetasjon og beplantning. Det tillates ikke brukte planter som er svartelistet
- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann

§ 44. I område for støyskjerm langs GS1 er området avsatt til skjerming.

§ 45. Nasjonale retningslinjer gitt i T-1442 for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres gjeldende for området. ved plassering av bebyggelse for støyfølsom bruk innenfor planområdet, skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå er lavere enn grenseverdiene i veileder T-1442.

### ~~Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr.10)~~

---

~~§ 46. Byggeområdene skal opparbeides iht. godkjent situasjonsplan for det enkelte tiltak.~~

§ 44. — Før det gis brukstillatelse for hele eller deler av ny bebyggelse innenfor UND1 og F/K1 skal o\_SGS mellom undergang på Fv873 og Norheimsvegen være ferdig opparbeidet.

§ 45. — Før det gis brukstillatelse for hele eller deler av ny bebyggelse innenfor planområde 5079 skal kjøreveg o\_SKV1 med fortau og tilhørende anlegg fra rundkjøring på Fv-873 og vestover være ferdig opparbeidet til og langs de parseller / delområder av planområdet som omsøkt bebyggelse er plassert på. Ved slik etappevis utbygging skal det etableres midlertidig snuplass / vendehammer for lastebil i enden av o\_SKV1.

§ 47. — Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.

Oversikt over BRA innenfor planområdet. § 41 henviser til denne:

Eiendom/bruksnummer	BRA	Status
1040	2023 (+750)	Godkjent og ferdigstilt— mulig utvidelse ved reguleringsendring
1046	+	Godkjent og ferdigstilt— del med nytt formål ved reguleringsendring
1038	3754	Godkjent og ferdigstilt
1037	5760	Godkjent og ferdigstilt
1036	768+	Eks tiltak godkjent og ferdigstilt— del med nytt formål ved reguleringsendring
1035	440	Godkjent og ferdigstilt
Sum	12 745	

Ved endringer må oversikten oppdateres. Fordelingen er ikke bindende, to eller flere eiendommer kan gå sammen om å endre BRA så lenge summen er i henhold til § 41.