

# Planbestemmelser

## 3049 BYGNES HAGEBY

**Arkivsak:**

**Arkivkode:** PLANR 3049

**Sakstittel:**

Ark. BHB AS 07.04.2021, [Rev. A Ark BHB AS 27.05.2021](#)

### 1. Planens hensikt

---

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

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

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Trafo (E)

Renovasjon (R)

Uteopphold (UTE)

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

[Veg \(V\)](#)

Kjøreveg (KV)

Fortau (F)

Gatetun (GT)

Gangadkomst (G)

Parkering (P)

##### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Friområde (Fri)

##### **Sikrings-, støy- og faresone (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

Sikringsone – Frisikt

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

##### **Bestemmelsesområde**

Bestemmelsesområde nærlek (#1 - #2)

[Bestemmelsesområde tråkk \(#3\)](#)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

§ 1 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, [renovasjonspunkt og lekeplasser](#) skal skje i henhold til godkjent **teknisk plan** (M 1:200).

Håndtering av overvann skal dokumenteres i teknisk plan.

§ 2 Etablering av utearealer skal skje i henhold til godkjent **utomhusplan** (M 1:200). Denne planen skal vise:

- bygningers plassering
- opparbeidelse av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek og gatetun
- materialbruk på overflater/overganger
- allergivennlig beplantning
- nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen **belysningsplan**)
- biloppstilling (ved boligen eller på f\_P1)
- utforming av renovasjonspunkt

[Foreløpig utendørsplan dat. 27.05.2021 er retningsgivende for innredning av fellesarealer.](#)

§ 3 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.

§ 4 Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmonerer. [Ved første byggesøknad innenfor planområdet skal det følge en estetisk redegjørelse som skal være bestemmende for material- og fargevalg for hele planområdet.](#)

§ 5 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).

§ 6 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.

- § 7 Matjord skal ivaretas vha. **deponeringsplan**. Planområdet skal kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Ved søknad om deponering av matjord skal vedlegges rapport utført av fagkyndig. Ved funn av fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en **tiltaksplan**. Tiltaksplanen skal følge søknad om deponering.
- § 8 Det skal etableres fysisk sperring på foreviste plasser, mellom feltene f\_GT1 og f\_G1, samt mellom feltene f\_UTE2 og o\_F1.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1)**

- § 9 I felt BF1 skal det oppføres frittliggende småhus – eneboliger, 3 boenheter.
- § 10 For hver tomt tillatets areal innenfor grense «planlagt bebyggelse» utbygget i sin helhet. **Lave installasjoner, slik som terrasser på terreng, murer med høyde < 0,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng, gjerder og frittliggende bod inntil 6 kvm BYA tillates etablert utenfor grense «planlagt bebyggelse».**
- § 11 Boligen skal ha flatt tak. Boligens maks. gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 12 Felt BF1 skal dokumentere 2 p-plasser pr. boenhet innenfor grense «planlagt bebyggelse», i carport/garasje integrert i boligen eller på terreng. Carport/garasje skal tilrettelegges for el-billading.

##### **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 – BK3)**

###### BK1 – BK2:

- § 13 I felt BK1 – BK2 skal det oppføres konsentrert småhus – rekkehus, 10 boenheter.

- § 14 Tillatt bebygd areal for felt BK1 er maks. **60 %BYA**.  
Plan 3049 – Detaljregulering for Bygnes Hageby

Tillatt bebygd areal for felt BK2 er maks. 60 %BYA.

- § 15 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsens maks. gesimshøyde skal ikke overstige 7,00 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde regnes boenhet for boenhet.
- § 16 Bygningenes hovedfasade skal ligge innenfor byggegrense.  
*Lave innstallasjoner, slik som terrasser på terreng/murer med høyde < 0,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng* og gjerder tillates etablert utenfor byggegrense.
- § 17 Det skal *dokumenteres totalt min. 6 m hagedybde, som kan være fordelt foran- og bak boligen*. Hver boenhet skal ha tilgang til uteplass på min. 8 kvm. Uteplass skal være soleksponert min. 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn.
- § 18 Felt BK1 – BK2 skal dokumentere 2 p-plasser pr. boenhet, i carport/garasje eller på terreng. Carport/garasje skal tilrettelegges for elbil-lading.

### BK3:

- § 19 I felt BK3 skal det oppføres konsentrert småhus – *3 stk.* 4-mannsboliger, 12 boenheter.
- § 20 Tillatt bebygd areal for felt BK3 er maks. 45 %BYA.
- § 21 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsens maks. gesimshøyde skal ikke overstige 7,00 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 22 Bygningenes hovedfasade skal ligge innenfor byggegrense.  
*Lave innstallasjoner, slik som terrasser på terreng, murer med høyde < 0,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng* og gjerder tillates etablert utenfor byggegrense.
- § 23 Det skal *dokumenteres totalt min. 6 m hagedybde, som kan være fordelt foran- og bak boligen*. Hver boenhet skal ha tilgang til uteplass på min. 8 kvm. Uteplass skal være soleksponert min. 5 timer med hovedtyngde rundt kl. 15.00 på vår-/høstjevndøgn.

- § 24 Felt BK3 skal dokumentere 1,5 p-plasser pr. boenhet på felt f\_P1. [Det skal etableres min. 4 sykkelparkeringsplasser ved adkomsten til hver av 4-mannsboligene.](#)

#### **Trafo (felt o\_E1)**

- § 25 I felt o\_E1 skal det oppføres trafo med tilkomst for vedlikehold fra o\_KV1.
- § 26 Felt for trafo er offentlig.

#### **Renovasjon (felt f\_R1)**

- § 27 I felt f\_R1 skal etableres renovasjonspunkt med tilkomst for tømning fra o\_KV1.
- § 28 Felt for renovasjon er felles for rettighetshaverne i felt BF1 og BK1 – BK3.

#### **Uteopphold (felt f\_UTE1 – f\_UTE2)**

- § 29 Innenfor felt f\_UTE1 – f\_UTE2 skal det etableres nærlek/uteopphold med utstyrsnivå minimum i henhold til kommunens norm.
- § 30 [Terrengformasjoner/hauger](#) i felt f\_UTE1 – f\_UTE2 skal tilstrebes opprettholdt i naturtilstand for å kunne brukes til frilek.
- § 31 Felt f\_UTE1 – f\_UTE2 er felles for rettighetshaverne i felt BF1 og BK1 – BK3.

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

### Veg (felt V1)

§ 32 Felt V1 skal nyttes til veg for rettighetshavere.

§ 33 Felt V1 er ikke belagt med rekkefølgekrav ved utbygging iht. denne detaljregulering.

### Kjøreveg (felt o\_KV1)

§ 34 Felt o\_KV1 skal nyttes til kjøreveg.

§ 35 Kjøreveg er offentlig.

§ 36 Vestgående arm i felt o\_KV1 tillates brukt som snuareal for maks. 2 boliger lengst øst i felt BK1 – BK2.

### Fortau (felt o\_F1)

§ 37 Området o\_F1 skal nyttes til fortau.

§ 38 Fortau er offentlig.

### Gatetun (felt f\_GT1)

§ 39 Felt f\_GT1 skal nyttes som kjøre-/gangadkomst.

§ 40 Felt f\_GT1 tillates brukt som snuareal for boliger i felt BF1 og BK1 – BK2.

§ 41 Gatetunet er felles for rettighetshaverne i felt BF1, BK1 – BK3.

§ 42 Felt f\_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Utforming av gatetunet skal fremgå av teknisk plan/utomhusplan, jfr. §§ 1 og 2.

Krav ved utforming av felt f\_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- All inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av brustein eller lignende.
- Kjørebane skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer. Det skal være glidende overganger fra opparbeidelsen i gatetunet og mot opparbeidelsen av feltene BF1 og BK1 – BK3 og f\_UTE1.

### **Gangadkomst (felt f\_G1, o\_G2)**

§ 43 Felt f\_G1 og o\_G2 skal nyttes til gangadkomst.

§ 44 Felt f\_G1 er felles for rettighetshaverne i felt BF1, BK1 – BK3.  
Felt o\_G2 er offentlig.

### **Parkering (felt f\_P1)**

§ 45 Felt f\_P1 skal nyttes til parkering.

§ 46 På felt f\_P1 tillates det oppført biltak på forevist plass. Biltak kan ha maks. gesimshøyde 3,0 m. Det tillates ikke etablert vegger på bygningens kortside eller skillevegger mellom p-plassene. Biltak skal tilrettelegges for elbil-lading. Biltak skal oppføres i sin helhet, trinnvis utbygging tillates ikke.

§ 47 Parkeringen er felles for rettighetshaverne i felt BK3.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **Friområde (felt Fri1)**

§ 48 Felt Fri1 skal opprettholdes i naturtilstand og

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

---

### **Sikringsone - Frisikt**

- § 49 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. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

### **Faresone - høyspenningsanlegg**

- § 50 I faresone H370\_1 kan det ikke etableres bygninger. Bestemmelsen faller bort ved flytting av luftspenn, eller ved etablering av jordkabel på strekket. Håndtering av høyspenningsanlegg i faresonen skal avklares sammen med netteier, pr. dd. Haugaland Kraft Nett AS.

### **Krav vedrørende infrastruktur – VA (sone H410\_1)**

- § 51 I sone H410\_1 tillates det ikke etablert faste konstruksjoner (støpte konstruksjoner, natursteinsmurer og lign.) som kan være til hindring for å videreføre offentlig vannledning mot nord.

## 5. Bestemmelsesområder

---

### **Bestemmelsesområde nærlek – Funksjons- og kvalitetskrav (#1 - #2)**

- § 52 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres nærlek. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan/utomhusplan.

### **Bestemmelsesområde tråkk – Funksjons- og kvalitetskrav (#3)**

- § 53 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tråkk i 1 m bredde med enkel opparbeidelse; duk og grus. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan/utomhusplan. Bestemmelsesområdet opphører når veirett V1 er blitt etablert/tatt i bruk slik som regulert.



## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

§ 54 Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter [før godkjenning av første byggesøknad i planområdet](#).

Ved funn av fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal tiltaksplan være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av planen.

§ 55 Anlegg som [fremkommer](#) av godkjent teknisk plan/godkjent utomhusplan skal være etablert og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

§ 56 Ved trinnvis utbygging skal [dog](#) alltid va-anlegg for hele planområdet, adkomst til byggetrinnet, renovasjonsstasjon [inkl. tiltak i Klossteinvegen som fremkommer av § 58](#) være etablert og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

Fellesareal f\_UTE1 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før boliger innenfor felt BF1 og BK1 – BK2 tas i bruk.

Fellesareal f\_UTE2 [inkl. tiltak som fremkommer av § 53](#) skal være ferdig opparbeidet og godkjent før boliger innenfor felt BK3 tas i bruk.

§ 57 Ferdig opparbeid offentlig veiareal skal overføres Karmøy kommune vederlagsfritt. Område for trafo skal overføres netteier [vederlagsfritt](#) (pr. d.d. Haugaland Kraft Nett AS).

Rekkefølgekrav utenfor planens avgrensning:

§ 58 Eksisterende fortau som følger Klossteinvegen, og som ligger utenfor planens avgrensning, skal utvides til regulert/asfaltert bredde 2,0 m hvor dette mangler, det skal etableres nedsenking av fortau i kryss, det skal etableres LED-armaturer i 6 stk. lysstolper i Klossteinvegen. Tiltak er vist på tegning nr. K1774-09 dat. 06.04.2021, utarbeidet av John Alvseike Rådgivende Ingeniørfirma. Utvidelse skal fremgå av godkjent teknisk plan og være etablert og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.

## Retningsgivende dokument

---

*Foreløpig utendørsplan dat. 27.05.2021, utarbeidet av Ark. Brekke Helgeland Brekke AS*

*Tegning nr. K1774-09 dat. 06.04.2021, utarbeidet av John Alvseike Rådgivende Ingeniørfirma*