

Planbestemmelser

PLAN 1016 – Steiningsholmen vest – gnr. 57 bnr. 569 mfl.

Arkivsak: 20/4056
Arkivkode: Plan 1016
Sakstittel:

Siste revisjon: 15.07.2021

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ca. 80 boenheter i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende uteområder, lekeplasser, parkering og infrastruktur. Videre legger planen opp til oppføring av naust, småbåthavn og opparbeiding av kaianlegg langs sjø.

Planen legger også opp til trafiksikringstiltak langs offentlig adkomstveg fram til byggeområdet.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (B1-19)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

Uteoppholdsareal (f_UTE1-6)

Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK3)

Industri (IND1)

Renovasjonsanlegg (f_R1-3)

Energianlegg (o_E1)

Uthus/naust/badehus (N)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (B/K/I1)

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

Veg (f_V1, o_V2, f_V3 og f_V4)

Kjøreveg (o_KV1-5)

Gatetun (f_GT1-2)

Fortau (f_F1-6)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Parkering (f_P1-4)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frionråde (o_FRI1)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Farleder (o_FAR1)

Småbåthavn (SBH1-3)

Småbåthavn/Badeanlegg i sjø (BAD/SBH)

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

Sikringssone - Frisiktsone (H140)

Angitt hensynsone - støytiltak (H210, H220)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- §1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §2 For alle byggeområder skal det ved søknad om tiltak foreligge en utomhusplan med målestokk 1:200. Illustrasjonsplanen som er vedlagt (sist revidert 01.07.21) skal være retningsgivende for utarbeidelse av utomhusplanen.

Utomhusplanen skal vise:

- bygningers plassering
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- opparbeidelse av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek og gatetun som sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper
- materialbruk på overflater/overganger
- allergivennlig beplantning
- nødvendig belysning av felles og offentlige utearealer (belysning kan alternativt fremstilles i egen belysningsplan)
- biloppstillingsplasser
- plassering og utforming av renovasjonspunkt

Utomhusplanen skal inneholde en beskrivelse av universell utforming, deriblant avvik fra universell utforming.

- §3 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet skal valgt løsning fremgå i teknisk plan.
- §4 Konstruksjoner under laveste tillatte gulvhøyde skal konstrueres med ikke vannabsorberende materialer.
- §5 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.

Støyverdier skal i bygge- og anleggsperioden ikke overstige aktuelle grenseverdier gitt i retningslinjen.

- §6 Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i *Lov om havner og farvann* skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter *Forurensningsloven* er gitt.

Tiltak i sjø som kan være til skade eller ulempe for miljøet som graving, utfylling, pæling, sprengning eller anlegning av småbåthavn, krever søknad etter forurensingsloven og skal søkes til Fylkesmannen i Rogaland.

Mudring innen planområdet tillates ikke.

- §7 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). Gjenstandsfunn i sjø må **varsles** Stavanger Sjøfartsmuseum.
- §8 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- §9 Innenfor formål hvor byggegrense ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen
- §10 På Steiningsholmen tillates eksisterende bebyggelse revet. For ny bebyggelse langs sjø skal 4 av 5 bygg ha gavlside mot sjø. Resterende bygg skal ha langside parallelt med kaikant. Det tillates maks. to bygg med langside mot sjø ved siden av hverandre.
- §11 Det skal etableres minimum 8 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet.
- §12 For B10-16 skal privat uteoppholdsareal på bakkenivå ha minimum dybde på 3 meter. For B17-19 skal privat uteoppholdsareal på bakkenivå i ha minimum dybde på 6 meter.
- §13 Privat uteoppholdsareal skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- §14 For B10-B19 og BB1 skal det samlet sett etableres minimum 60 og maksimum 79 boenheter.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (B1 -B9)

- §15 For området B1 – B9 gjelder bestemmelsene i tilgrensende reguleringsplan.

Boligbebyggelse (B10 - B13)

- §16 I områdene B10 - B13 kan det oppføres frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Det kan også oppføres naust innenfor formålet. Det vises til § 25 for bestemmelser om naust.
- Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming.
- §17 Tillatt bebygd areal (BYA) for B10 skal ikke overstige 100% av tomtas nettoareal.
- Tillatt bebygd areal (BYA) for B11 - B13 skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal.
- §18 Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 11,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Innen B10 – B12 skal byggets høyeste punkt ikke overskride kote + 13,5 m. Innen B13 skal byggets høyeste punkt ikke overskride kote + 13,9 m.
- §19 For B10 tillates ikke beboelsesrom under kote + 2,1 m.
- For B11-B13 tillates ikke beboelsesrom under kote + 2,4 m.
- §20 Fasader skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse. Fasadematerialer og detaljer må tilpasses til klima og kulturlandskap. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i byggesøknad. Tak skal utformes som saltak. Tak skal ha nøytral fargebruk. Det tillates bruk av rød teglstein. Det tillates innfelte takterrasser. Åpninger i fasaden skal ha tradisjonell utforming med tanke på størrelse, utstrekning og plassering.
- §21 For frittliggende enebolig skal takvinkel være mellom 30 – 45 grader. Fasadene skal i all hovedsak kles med trepanel og være hvitmalt. Det skal benyttes liggende kledning.
- §22 For konsentrert bebyggelse skal takvinkel være mellom 35 – 45 grader. Fasadene skal i all hovedsak kles med trepanel og være malt i oker, rødt eller hvitt. Hver enkelt fasade kan ha enten liggende eller stående kledning. For bygg med gavl mot sjø tillates det at deler av fasaden er intrukket mot sjø. Det tillates større vindusfelt innen intrukket del. Disse skal plasseres i midten av fasaden og ha en maks. bredde på 2,5 meter.
- §23 For eneboliger skal det etableres 2 biloppstillingsplasser. For rekkehus og annen konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser. Av kravet skal minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet etableres innenfor formålsfeltene B10-B13. Resterende parkering for B10-B12 skal etableres i felt f_P2 og resterende parkering for B13 skal etableres i felt f_P3. Parkeringsplasser innenfor feltene B10-B13 skal ha ladepunkt for ladbare motorvogner.

- §24 Det tillates etablert garasjer med maks. mønehøyde inntil 4,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel ved saltak skal være mellom 30 – 40 grader. Ved flate tak skal maks. gesimshøyde være 2,5 meter. Det tillates takterrasser over garasje. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- §25 Naust skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og tilhørende utstyr.
Det tillates bygd fellesnaust som skal innredes med boder.
Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Naust tillates innredet med utslagsvask og toalett.
Naust skal om mulig samles i grupper. Ved plassering av naust skal det legges særskilt vekt på terrengtilpasning. Større utsprengning-/utfyllingsarbeider tillates ikke.
Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer. Naust i samme område skal tilpasses hverandre i utforming, materialvalg og farge.
Naust skal kles med trepanel og være malt i oker, rødt eller hvitt. Hver enkelt fasade skal ha enten liggende eller stående kledning.
Naust tillates etablert over byggegrense mot sjø.
Bebygd grunnflate for enkeltnaust skal ikke overstige 30 m². Mønehøyder skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Gesimshøyden skal være maks 2,5 m over kainivå/terreng mot sjø.
Takvinkel for enkeltnaust skal være 30 – 40 grader.
Bebygd grunnflate for fellesnaust skal ikke overstige 110 m². Fellesnaustet skal deles inn i seksjoner på minimum 5 m² og maksimum 30 m². Mønehøyder skal ikke overstige 10,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Gesimshøyden skal være maks 6,5 m over kainivå/terreng mot sjø.
Takvinkel for fellesnaust skal være 35 – 45 grader. Det tillates utvendig trappeløp eller åpne trappeløp innfelt i fasaden. For fellesnaust med gavl mot sjø tillates det at deler av fasaden er inntrukket mot sjø. Det tillates at deler av fellesnaust utformes som tilbygg.
Takvinkel for denne delen av bygget skal være mellom 10 og 45 grader.
For B11 og B13 tillates naust etablert som båtgarasje. Båtgarasje defineres som et naust helt eller delvis plassert på sjø slik at båt kan kjøre inn under tak.
- §26 Privat uteoppholdsareal som grenser direkte til turveg langs sjø skjermes for innsikt ved en høydeforskjell mellom turveg og uteoppholdsareal på minimum 1 meter, samt gjerde plassert i formåls grensen.

Boligbebyggelse (B14-19)

- §27 Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med opptil tre plan.
- §28 Ved søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan for det enkelte delfelt tiltaket ligger. Denne planen skal vise bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming.

- §29 For B19 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 70 % av tomtas nettoareal. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §30 For B14-15 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 70 % av tomtas nettoareal. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §31 For B16 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §32 For B17 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggenes høyeste punkt skal ikke overskride kote + 11,4 m. Det tillates ikke beboelsesrom under kote + 2,4 m.
- §33 For B18 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §34 For B19 skal byggets høyeste punkt ikke overskride kote + 13,5 m. Det tillates ikke beboelsesrom under kote + 2,1 m.
- §35 For B14-16 og B18 skal byggets høyeste punkt ikke overskride kote + 13,9 m. Det tillates ikke beboelsesrom under kote + 2,4 m.
- §36 Fasadematerialer og detaljer må tilpasses til klima og kulturlandskap. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i byggesøknad. Åpninger i fasaden skal ha tradisjonell utforming med tanke på størrelse, utstrekning og plassering. Tak skal utformes som saltak. Tak skal ha nøytral fargebruk. Det tillates bruk av rød teglstein. Det tillates innfelte takterrasser.
- §37 Takvinkel for B14-16 og B19 skal være 35 – 45 grader. Byggene skal i all hovedsak kles med trepanel og være malt i oker, rødt eller hvitt. Hver enkelt fasade kan ha enten liggende eller stående kledning. For bygg med gavl mot sjø tillates det at deler av fasaden er inntrukket mot sjø. Det tillates større vindusfelt innen inntrukket del. Disse skal plasseres i midten av fasaden og ha en maks. bredde på 2,5 meter.
- §38 Takvinkel for B17-18 skal være 35 – 45 grader. Fasader skal i all hovedsak kles med trepanel og være hvitmalt. Det skal benyttes liggende kledning. Eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning.
- §39 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 parkeringsplass skal etableres innen byggeområdet. Resterende skal for B19 etableres innen f_P2 og for B14-B18 innenfor f_P3.
- §40 Garasjer tillates oppført med maks. mønehøyde inntil 4,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel ved saltak skal være mellom 30 – 40 grader. Ved flate tak skal maks. gesimshøyde være 2, 5 meter. Det tillates takterrasser over garasje. Garasje skal ikke

benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Det tillates takterrasser på garasjer og garasjeanlegg.

- §41 For feltene B14-15 og B19 skal privat uteoppholdsareal som grenser direkte til turveg langs sjø skjermes for innsikt ved en høydeforskjell mellom turveg og uteoppholdsareal på minimum 1 meter.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)

- §42 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates lavblokk med inntil 4 etasjer. Ved søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise bygningers (inkl. boder, uthus, drivhus o.l.) plassering og utforming.
- §43 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 75 % av tomtas nettoareal. Gesimshøyden skal ikke overstige 18,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +20,9. Det tillates ikke beboelsesrom under kote +2,4 m.
- §44 Flate tak tillates. Ved bruk av saltak skal takvinkel skal være 35 – 45 grader. Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse. Fasader skal i hovedsak ha liggende kledning som er hvitmalt. Fasadematerialer og detaljer må tilpasses til klima og kulturlandskap. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i byggesøknad.
- §45 Det skal anlegges 1,25 parkeringsplasser per boenhet innen f_P2, f_P3 og f_P4.

Uteopphold (f_UTE1-6)

- §46 Formålsfeltene f_UTE1 – f_UTE5 skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm og skal være felles for rettighetshaverne innen planområdet.
- §47 For f_UTE1 – f_UTE5 skal utomhusplan godkjennes av kommunen.
- §48 Innen f_UTE1 – f_UTE5 kan mindre grillhytter, stier, gangveger, sitteplasser, skilt, beplantning, bord, benker, mindre overbygde uteplasser og lekeplasser tillates. Så langt det er råd, skal eksisterende terrengform og vegetasjon tas vare på. Steder for ferdsel og opphold innenfor delfeltene skal ha tilstrekkelig belysning.
- §49 For f_UTE6 gjelder bestemmelsene i tilgrensende reguleringsplan.
- §50 Innen f_UTE1 – f_UTE5 tillates det etablert turstier. Disse skal ha maks. 1 m ferdig opparbeidet bredde og skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng. Turstier

tillates opparbeidet med grusdekke og skal være belyst. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av kommunen.

Lekeklass (f_LEK1 – f_LEK3)

- §51 Felt f_LEK1 og f_LEK3 skal opparbeides som kvartalslekeklass.
- §52 Felt f_LEK2 skal opparbeides som nærlekeklass.
- §53 Lekeklasser opparbeides i henhold til kommunal norm. Lekeklasser skal lyssettes. Utomhusplan der lekeklasser framgår og teknisk plan skal godkjennes av kommunen.
- §54 Lekeklasser skal plasseres min. 15 meter fra trafo (o_BE1).
- §55 Overkant dekke på lekeklasser skal ikke ligge lavere enn kote 2,3. Deler av lekeklasser kan tillates etablert lavere for tilpassing til eksisterende terreng og nedtrapping mot sjø.

Industri (IND1)

- §56 For området gjelder bestemmelsene i tilgrensende reguleringsplan. Det tillates satt opp støyskjerm eller støyvoll innen formålet.

Renovasjonsanlegg (f_R1 – f_R3)

- §57 Områdene f_R1 – f_R3 skal tilrettelegges for og benyttes til oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil.

Områdene skal ha et underlag som er asfaltert og i plan, ikke ha hindringer som terskler og lignende, og ha tilstrekkelig manøvreringsareal. Den skal sikres for vind og innsyn ved hjelp av inngjerding. Områdene skal ha tilstrekkelig belysning.

- §58 Område f_R1 er felles for felt B10-B12 og B19.
Område f_R2 er felles for felt BB1 og B18.
Område f_R3 er felles for felt B13-17.

Energianlegg (E1)

- §59 I området skal det etableres transformator for strømforsyning. Området skal overtas av netteier.

Naust (N)

- §60 I området skal det oppføres naust med tilhørende anlegg. Det tillates bygd fellesnaust som skal innredes med boder.

- §61 Naustene skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og tilhørende utstyr. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Naust tillates innredet med utslagsvask og toalett.
- §62 Naust skal om mulig samles i grupper. Ved plassering av naust skal det legges særskilt vekt på terrengtilpasning. Naustene skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel i strandsonen. Større utsprenning-/utfyllingsarbeider tillates ikke. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger karnapper eller andre fasadeelementer. Naust i samme område skal tilpasses hverandre i utforming, materialvalg og farge.
Naust skal kles med trepanel og være malt i oker, rødt eller hvitt. Hver enkelt fasade skal ha enten liggende eller stående kledning.
- §63 Det skal dokumenteres minimum 0,5 biloppstillingsplass pr. enhet på egen eller felles eiendom eller gjennom tinglyst avtale innen en radius på 1 km. Parkeringsløsning skal komme klart frem av byggesøknad /situasjonsplan.
- §64 Bebygd grunnflate for enkeltnaust skal ikke overstige 30 m² (BYA). Mønehøyder skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Gesimshøyden skal være maks 2,5 m over kainivå/terreng mot sjø. Takvinkel for enkeltnaust skal være 30 – 40 grader.

Bebygd grunnflate for fellesnaust skal ikke overstige BYA = 110 m². Fellesnaust skal deles inn i seksjoner på minimum 5 m² og maksimum 30m² BYA. Mønehøyder skal ikke overstige 10,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Gesimshøyden skal være maks 6,5 m over kainivå/terreng mot sjø. Takvinkel for fellesnaust skal være 35 – 45 grader. Det tillates utvendig trappeløp eller åpne trappeløp i fasaden. For fellesnaust med gavnl mot sjø tillates det at deler av fasaden er inntrukket mot sjø. Det tillates at deler av fellesnaust utformes som tilbygg. Takvinkel for denne delen av bygget skal være mellom 10 og 45 grader.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (B/K/I1)

- §65 For området gjelder bestemmelsene i tilgrensende reguleringsplan.

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

Veg (f_V1, o_V2, f_V3, og f_V4)

- §66 Område f_V1, f_V3 og f_V4 skal nyttes til fellesveggrunn. Vegen skal opparbeides som vist i planen. Over f_V1 skal etableres en tilrettelagt kryssing av veien som vist i plankart.
- §67 Området o_V2 skal nyttes til veg. Vegen skal opparbeides som vist i planen. Området o_V2 skal overtas av Karmøy kommune.

Kjøreveg (o_KV1 – o_KV5)

- §68 Området o_KV1-5 skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjørevegen skal opparbeides som vist i planen. Det skal etableres tilrettelagt krysningspunkt over KV1 fra o_V2 til o_F4.
Området o_KV1-5 skal overtas av Karmøy kommune.

Gatetun (f_GT1 og f_GT2)

- §69 Området f_GT1 – f_GT2 skal nyttes som adkomst til boliger i planområdet. f_GT1 – f_GT2 er kombinert kjøre- og gangadkomst.
- §70 Gatetun f_GT1 er felles for rettighetshaverne i B19 og N. Gatetun f_GT2 er felles for alle rettighetshavere innen planområdet rettighetshaverne.
- §71 Utforming av gatetunet skal fremgå av teknisk plan/utomhusplan og være utformet etter kommunalteknisk norm. Gatetunet skal opparbeides som vist i planen.
- §72 Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring. Inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av kantstein.
Kjørebane i gatetun som henvender seg mot felles uteoppholdsareal skal ikke være rettlinjert. Gatetunsopparbeidelsen skal gis en glidende overgang mot opparbeidelsen av disse områdene.
Gatetun skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter gjennom variasjon i materialbruk.
Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil.
I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer. Gatetunet inkl. overgangen til inntilliggende områder skal utstyres med parkmessig møblering eller beplantning der dette er hensiktsmessig.
Det tillates etablert sykkelparkering innen formål gatetun.
Gatetun tillates brukt som snuareal for tilgrensende byggeområder.

Fortau (o_F1 – F6)

- §73 For område o_F1 og o_F2 gjelder bestemmelsene i tilgrensende reguleringsplan.
- §74 Områdene o_F3 – o_F6 skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med veganlegget forøvrig. Arealene skal overtas av Karmøy kommune.
- §75 Ved etablering av gangbru i tilknytning til Steiningsholmen bru skal det foreligge fagkyndig dokumentasjon på at brua tåler ny belastning. Innenfor formålsområde o_F5

skal bro planlegges og konstrueres iht. Statens vegvesens håndbok serie blant annet N400 bruprosjektering.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- §76 Annen veggrunn – teknisk anlegg er skulder langs kjøreveg eller fortau. Området er offentlig og skal overtas av Karmøy kommune

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

- §77 Annen veggrunn – grøntareal består av fyllinger. Arealene skal matjorddekket og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og overtas av Karmøy kommune.

Parkering (P1 – f_P2 – f_P4)

- §78 Området P1 skal nyttes til privat parkering. Parkeringen skal opparbeides som vist i planen.
- §79 Område f_P2 – f_P4 skal opparbeides som vist i planen, i henhold til kommunal norm og skal nyttes til felles parkering.
Parkeringsplass f_P2 skal være felles for boliger i felt B10-12, B19 og BB1, samt naust i felt N.
Parkeringsplass f_P3 skal være felles for boliger i felt B13-18 og BB1.
Parkeringsplass f_P4 skal være felles for boliger i felt BB1, småbåthavn SBH1 og småbåthavn /badeanlegg i sjø BAD/SBH.

Innen områdene tillates det oppført felles garasjeanlegg. Disse må plasseres slik at de ikke hindrer tilkomst til tilgrensende byggeformål. Garasjer tillates oppført med maks. mønehøyde inntil 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel ved saltak skal være mellom 30 – 40 grader. Ved flate tak skal maks. gesimshøyde være 2, 5 meter. Kantsoner og rabatter innenfor feltet skal ha parkmessig opparbeidelse med vegetasjon. Minimum 5% av parkeringsplassene skal avsettes til kjøretøy for personer med nedsatt funksjonsevne.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (o_FRI1)

- §80 For området gjelder bestemmelsene i tilgrensende reguleringsplan.

Turveg (o_T1-f_T6)

- §81 Turveger skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.
- §82 Turveger skal ha tilstrekkelig belysning.
- §83 Feltene f_T1 og f_T2 skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,2. Innenfor hvert felt skal det opparbeides minst 2 stiger fra sjø opp på kai. Dekke på kai kan være trebord, betong eller naturstein.
- §84 Feltet f_T3 skal opparbeides med asfalt eller plasstøpt betong
- §85 Feltene f_T4-5 og f_T8-9 skal opparbeides med brostein, heller av naturstein eller plasstøpt betong.
- §86 Feltene f_T6-7 skal opparbeides med grus, brostein, heller av naturstein eller plasstøpt betong.
- §87 Feltene f_T1-6 skal være felles for formålsfeltene B10-19 og BB1.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Farled (o_FAR1)

- §88 Område regulert til farleder skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

Småbåthavn (SBH1 – SBH3)

- §89 Området SBH1 skal nyttes til småbåthavn.
Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig.
Det kan etableres brygger innenfor området.
Før det tillates etablert brygger skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal.
Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.
Flytebrygger inkludert forankring skal holdes innenfor formålsgrensen.
Det skal anlegges 0,2 parkeringsplass per båtplass.
Det er ikke tillatt med vedlikehold av båter innen formålet.
- §90 Området SBH2 -SBH3 skal nyttes til småbåthavn. Det tillates ikke flytebrygger innen formålet. Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.
Det er ikke tillatt med vedlikehold av båter innen formålene.

Småbåthavn/Badeanlegg i sjø (BAD/SBH)

- §91 Delområdet kan nyttes til kombinert småbåthavn og badeanlegg i sjø.
Det kan etableres brygger innenfor området.
Før det tillates etablert brygger skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal.

Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.
Flytebrygger inkludert forankring skal holdes innenfor formålsgrensen.
Det skal anlegges 0,2 parkeringsplass per båtplass.
Det er ikke tillatt med vedlikehold av båter innen formålet. Sikringstiltak må etableres der det er nødvendig ved konflikt mellom badeanlegg og småbåthavn. Det tillates badehus, badstu og flytende badebasseng innenfor formålsgrensen.

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

Sikringssone - frisiktssone (H140)

§92 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.

Angitt hensynssone - støytiltak (felt H210, H220.)

- §93 Det tillates etablert støyfølsom bebyggelse innenfor hensynssonene H210 og H220 dersom følgende krav kan tilfredsstilles:
- Støynivå ved fasade skal ikke overskride grenseverdi for rød støysone.
 - Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
 - Boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligg mot stille side.
 - Boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- §94 Tekniske plan for støyskjermingstiltak skal godkjennes av kommunen.
- §95 Støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk. Eier av anlegget har drifts- og vedlikeholdsansvaret.

5. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse

§96 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for nye tekniske anlegg innen planområdet.

- §97 Før arbeid kan igangsettes skal det gjennomføres grunnundersøkelser av aktuelle byggeområder med fokus på bæreevne, fare for utglidning og forurensing i grunnen.
- §98 Ved graving i forurenset grunn gjelder kapittel 2 i forurensningsforskriften. Nødvendige tiltaksplaner skal godkjennes av kommunen.
- §99 Før arbeid kan igangsettes innenfor feltene B10 - B19 og BB1 skal det foreligge brannkonsept for som viser valgt brannløsning.

Før bebyggelse tas i bruk

- §100 Nye, ferdig opparbeidede og godkjente offentlige arealer innenfor planområdet skal overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før bebyggelsen tas i bruk, unntatt o_BE1, som skal overføres netteier.
- §101 Tiltak i første kolonne i rekkefølgematrisen skal være ferdigstilt før bebyggelse og anlegg innenfor tilsvarende formålsfelt i øverste rad kan tas i bruk:

Tiltak	N	B19	B10	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	BB1
o_KV1-5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
o_F1-F6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_GT1	X	X										
f_GT2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_P1												
f_P2	X	X	X	X	X							X
f_P3						X	X	X	X	X	X	X
f_P4												X
f_UTE1		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_UTE2		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_UTE3		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_UTE4		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_UTE5							X	X				
f_LEK1		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_LEK2		X	X	X	X							
f_LEK3		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_T1	X	X	X	X	X							
f_T2-3						X	X	X	X	X	X	X
f_T4-6		X	X	X	X							

Tiltak	N	B19	B10	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	BB1
f_T7		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_T8-9						X	X	X	X	X	X	X
f_E1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f_R1		X	X	X	X							
f_R2											X	X
f_R3						X	X	X	X	X		

- §102 Anlegg som fremgår av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.
- §103 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan skal være ferdig opparbeidet og godkjent fram til nye boliger i planområdet, før disse tas i bruk.
- §104 Det skal anlegges min, 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet før bebyggelsen tas i bruk. Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, og skal fortrinnsvis være under tak nær inngang til boligene.
- §105 Før boliger innenfor reguleringsplanen tas i bruk må nødvendige støyreducerende tiltak være oppfylt.
- §106 Kravene til tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap jf. TEK17 §11-17 må være på plass før bygninger innen planområdet tas i bruk.
- §107 Eksisterende industriområde skal være fysisk utilgjengelig og avskjermet fra framtidig byggeområde for uvedkommende.

6. Dokumenter som blir gjort retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Illustrasjonsplan sist revidert den 01.07.2021. utarbeidet av Petter J. Rasmussen AS