

Planbestemmelser

3049 BYGNES HAGEBY

Arkivsak:

Arkivkode: PLAN 3049

Sakstittel:

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)

Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (§§ 12-5 nr. 5)

LNF-formål kombinert med andre hovedformål (LNF/V1)

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

Sikringsone – Frisikt (H140)

Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

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. **10.11.21** 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 (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 **min./maks.** 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 (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.
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 installasjoner, 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 **min./maks.** 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 installasjoner, 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 **min./maks.** 1,5 p-plasser pr. boenhet på felt f_P1. Det skal etableres min. 6 sykkelparkeringsplasser ved adkomsten til hver av 4-mannsboligene.

Trafo (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 (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 (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 (V1)~~

~~§ 32 Felt V1 skal nyttes til veg for rettighetshavere.~~

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

Kjøreveg (o_KV1)

§ 32 Felt o_KV1 skal nyttes til kjøreveg.

§ 33 Kjøreveg er offentlig.

§ 34 Vestgående arm i felt o_KV1 tillates brukt som snuareal for maks. 2 boliger lengst øst i felt BK1 – BK2.

Fortau (o_F1)

§ 35 Området o_F1 skal nyttes til fortau.

§ 36 Fortau er offentlig.

Gatetun (f_GT1)

§ 37 Felt f_GT1 skal nyttes som kjøre-/gangadkomst.

§ 38 Felt f_GT1 tillates brukt som snuareal for boliger i felt BF1 og BK1 – BK2.

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

§ 40 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 (f_G1, o_G2)

§ 41 Felt f_G1 og o_G2 skal nyttes til gangadkomst.

§ 42 Felt f_G1 er felles for rettighetshaverne i felt BF1, BK1 – BK3. Felt o_G2 er offentlig.

Parkering (f_P1)

§ 43 Felt f_P1 skal nyttes til parkering.

§ 44 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 kortsida eller skillevegger mellom plassene. Biltak skal tilrettelegges for elbil-lading. Biltak skal oppføres i sin helhet, trinnvis utbygging tillates ikke.

§ 45 Parkeringen er felles for rettighetshaverne i felt BK3.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (Fri1)

§ 46 Felt Fri1 skal opprettholdes i naturtilstand.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNF-formål kombinert med andre hovedformål (LNF/V1)

§ 47 Felt LNF/V1 kan nyttes til veg for rettighetshavere, med inntil 4,5 m bredde (2,5 m veg + 1 m grøft på hver side). Området skal for øvrig opprettholdes i naturtilstand.

§ 48 Felt LNF/V1 er ikke belagt med rekkefølgekrav ved utbygging iht. denne detaljregulering.

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

Sikringsone - Frisikt (H140)

- § 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 (H370_1)

- § 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 (H410_1)

- § 51 I sone H410_1 tillates det ikke etablert faste konstruksjoner (støypete 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 LNF/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. 10.11.21, utarbeidet av Ark. Brekke Helgeland Brekke AS

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