

Karmøy kommune

Dato: 06.01.2025

Planbestemmelser

Reguleringsplan for Ershaug

ID 118-5

1. Planens hensikt

Planforslaget legger til rette for endring av en del av gjeldende plan 118.

Det legges til rette for å oppføre 4 eneboliger og 2 tomannsboliger med mulighet for inntil 8 boenheter. Det legges videre til rette for utvidet areal for vegformål, felles lekeplass, oppstilling for avfallsbeholdere på tømmedager, og det settes av plass til pumpestasjon.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med plangrense, og erstatter bestemmelsene i gjeldende plan 118.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

1110 Boligbebyggelse (B1-2)

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

1560 Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_ØK1-2)

1610 Lekeplass (f_LEK1)

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

2010 Veg (o_V1, f_V2)

2018 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1)

2019 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1-4, f_AVG5)

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

Sikringssone – Frisiktsone (H140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann, avløp og overvann, pumpestasjon og renovasjonsanlegg skal skje i henhold til godkjent teknisk plan, jf. rekkefølgekrav 5.2.1.
- 2.2. Uteoppholdsareal og lekeplass skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, jf. rekkefølgekrav 5.3.1. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 med utgangspunkt i situasjonsplan datert 24.11.2024 og vise:
 - Bygningers plassering og utforming
 - Utforming av uterom
 - Nødvendig belysning av felles arealer og veger
 - Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
 - Overvanns- og flomvannshåndtering.
 - Utforming av lekeplass f_LEK1, herunder valg av lekeutstyr, materialtype, møblering av oppholdsplasser, terrenghøyder, dreneringsforhold, valg av beplantning og eventuell leskjerming.
- 2.3. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven skal anleggsarbeid stanses og kommunens naturforvalter straks varsles.
- 2.4. Ferdigstilte offentlige anlegg skal fradeles og overføres til Karmøy kommune.
- 2.5. Overvann i planområdet skal primært håndteres med naturbaserte løsninger på egen tomt. Der andre løsninger blir brukt, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- 3.1.1. Tiltak som bearbeiding av terreng, forstøtningsmurer og mindre, faste strukturer tillates utenfor byggegrensen, men innenfor formåls grensen. Bestemmelsen gjelder ikke mot offentlig veg.
- 3.1.2. Ny bebyggelse skal gis en enhetlig utforming med henhold til materialbruk og takform, og skal være av god arkitektonisk og materiell kvalitet.
- 3.1.3. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- 3.1.4. Det tillates bebyggelse i 1 etasje samt en sokkeletasje. Bygg tillates med byggehøyde opptil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, hvor høyden kan være opptil 8,5 meter fra laveste plassering i terrenget, inkludert fundament over bakken.

- 3.1.5. Tilknyttet hver boenhet tillates det inntil 2 parkeringsplasser for bil. Minimum 1 av disse skal være i under tak.
- 3.1.6. Plasseres frittliggende garasje/carport eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter, og eventuelt møne skal ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- 3.1.7. Garasje/carport og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, materialvalg og fargebruk. De skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.
- 3.1.8. Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- 3.1.9. Ved byggemelding av bolig skal plassering av garasje/carport vises på situasjonsplan selv om disse ikke oppføres samtidig med boligen.
- 3.1.10. Boliger skal ha privat uteplass på minimum 24 m² som er soleksponert i minst 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.
- 3.1.11. Boliger skal ha kjørbart tilkomst via interne tilkomstveger i tråd med prinsipper vist i situasjonsplan datert 24.11.2024.

Boligbebyggelse - felt B1-2

- 3.1.12. For feltene B1-2 skal fortsatt planbestemmelsene for plan 118 datert 17.08.1981 gjelde.

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse - felt BF1

- 3.1.13. I feltet tillates det oppført inntil 4 frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse - felt BF2

- 3.1.14. I feltet tillates det oppført inntil 2 frittliggende tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Øvrige kommunaltekniske anlegg - felt ØK1 (felles)

- 3.1.15. Innenfor formålet skal det etableres oppstillingsplass for avfallsdunker på tømmedag for boligene i felt BF1 og BF2. Plassen tillates skjermet.
- 3.1.16. Arealer som ikke benyttes til renovasjonshåndtering, skal gis god utforming og beplantning med allergivennlige, stedegne planter, som fremmer pollinerende insektarter.

Øvrige kommunaltekniske anlegg - felt ØK2 (felles)

- 3.1.17. Innenfor formålet skal det etableres en pumpestasjon for spillvann som er felles for boliger i BF1 og 2. Oppstillingsplass for bil tillates delvis ut i veg.

- 3.1.18. Arealer som ikke benyttes til pumpestasjon og oppstillingsplass, skal gis god utforming og beplantes med allergivennlige, stedegne planter, som fremmer pollinerende insektarter.

Lekeplass - felt LEK1 (felles)

- 3.1.19. Lekeplass skal være felles for boligene i BF1–2 og øvrige eiendommer med adkomst via vegen o_V1.
- 3.1.20. Lekeplass skal ha universelt utformet tilkomst fra tilgrensende veg.
- 3.1.21. Lekeplass skal ha en tiltalende utforming, god tilpasning mot tilgrensende arealer og skal inneholde sandkasse og minst tre andre lekeapparater tilpasset ulike aldre, samt sitteplasser.
- 3.1.22. 50 % av lekearealet skal være solbelyst ved jevndøgn 21. mars/september klokken 15.00 og fem timer gjennom dagen.
- 3.1.23. Lekeplass skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan. jf. 5.3.1.

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

Veg - felt V1 (offentlig)

- 3.2.1. Området skal brukes til veg. Det tillates oppstilling av renovasjonsbil i veg ved f_ØK1.

Veg - felt V2 (felles)

- 3.2.2. Området skal brukes til veg og skal være felles for boliger i BF1–2.

Annen veggrunn - teknisk anlegg - felt AVT1 (offentlig)

- 3.2.3. Området skal opparbeides med dekke som tåler oppstilling av renovasjonsbil for tømning.

Annen veggrunn - grøntareal - felt AVG1–5 (offentlig og felles)

- 3.2.4. Innenfor formålet tillates det opparbeidelse med grus og singel, eller beplantning med allergivennlige, stedegne planter, som fremmer pollinerende insektarter.
- 3.2.5. Feltet o_AVG3 skal være opparbeidet med permeable masser som tillater infiltrering og bør beplantes som et regnbed for perioder med overvann.
- 3.2.6. Feltet f_AVG5 skal være felles for boliger i BF1–2.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

Sikringssone – Frisiktsone

4.1.1. I frisiktsone H140 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Krav til dokumentasjon

5.1.1. Ved byggesøknad skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning, jf. bestemmelse 2.2.

5.1.2. Ved byggesøknad skal det redegjøres for utforming, material- og fargevalg, jf. bestemmelse 3.1.2.

5.2. Før igangsettingstillatelse

5.2.1. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for lekeplass, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert vann, avløp og overvann, samt belysning etter veglysnormen.

5.2.2. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge avtale med nettselskapet angående løsning for strømforsyning.

5.2.3. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for det respektive byggefeltet, skal det foreligge en rigg- og anleggsplan for byggetrinnet.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1. Før boliger innenfor felt BF1 og BF2 kan tas i bruk, skal felt f_LEK1, f_ØK1-2, o_V1 og f_V2 være ferdig opparbeidet og godkjent iht. teknisk plan, jf. 5.2.1.

Dokumenter som er retningsgivende

- Situasjonsplan datert 24.11.2024