

# Planbestemmelser

## Plan 291 - VEA NORD I

**Arkivsak:** 99/2204  
**Arkivkode:** PLANR 291  
**Sakstittel:** REGULERINGSPLAN FOR VEA NORD I- OMRÅDET MELLOM FV852 OG VEDAVÅGEN OG MELLOM VEA SJOARVEG OG SÆVIKVIK.

*Godkjent i Karmøy kommunestyre sak 0077/03 – 30.09.03*

*Endret 28.09.2006 – delegert - plan 291-2.*

*Endret 12.11.2010 – delegert – plan 291-8.*

*Endret 06.06.2013 – HTS -m.e. – plan 291-11.*

*Endret 20.08.2014 – delegert – plan 291-12.*

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål :

### I. BYGGEOMRÅDER

- A. Område for boligbebyggelse
- B. Område for konsentrert boligbebyggelse

### II. TRAFIKKOMRÅDER

- A. Kjøreveger
- B. Gang- og sykkelveger / fortau
- C. Annet trafikkareal
- D. Område for støyvoll/ skjerm

### III. FRIOMRÅDER

- A. Område for fri lek/ rekreasjon
- B. Lekeplasser
- C. Balløkke

### IV. SPESIALOMRÅDER

- A. Område for bevaring – steingard

## B. Friluftsmål med hensynssone - potetkjeller

C. Område for tekniske anlegg

D. Frisiktsoner

## V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

## VI. FELLESBESTEMMELSER

### **I. BYGGEOMRÅDER**

#### **A. Områder for boligbebyggelse**

- § 1. I boligområde skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sokkelleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det.
- § 2. Tillatt bebygd areal ( BYA ) skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod medregnet). Innenfor hvert delområde skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet.
- Tillatt bebygd areal ( BYA ) for B1 skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal (garasje/carport, bod medregnet).
- § 3. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra tilstøtende eksisterende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 5 m og maks. mønehøyde 8 m.
- På gnr. 3 bnr. 504 kan bebyggelsens gesimshøyde være maks 5,8 m og mønehøyde maks 8 m.
- § 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Eksisterende eldre steingarder skal søkes bevart.
- § 5. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på sit. plan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 6. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 7. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Garasje parallellt med veg kan plasseres nærmere ( inntil 1m ) fra regulert vegkant, dersom dette ikke hindrer sikt i egen eller naboers avkjørsel.

§ 8. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig, 1 i tillegg for enebolig med sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

### **B. Områder for konsentrert boligbebyggelse**

- § 9. I områder for konsentrert boligbebyggelse skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. På gnr. 3 bnr. 332 kan det bygges terrassehus med 3 boenheter.
- § 10. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0m fra tilstøtende eksisterende terrengs laveste punkt.
- § 11. Tillatt bebygd areal ( BYA ) skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal. Innenfor hvert delområde skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet. Garasje/ carport og boder inngår i beregningen av BYA.
- § 12. Før utbygging kan igangsettes, skal det for hvert delområde foreligge en disposisjonsplan godkjent av kommunen. Disposisjonsplanen skal vise bygningers (inkl. garasjers) plassering og takform, avkjørsel, evt. felles parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser, eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon. Innenfor hvert delområde skal bebyggelsens plassering, utforming og fargesetting gi et helhetlig inntrykk. Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Eksisterende eldre steingarder skal søkes bevart.
- § 13. Ved byggemelding skal garasje vises selv om den ikke oppføres samtidig med bolig. Parkeringsbehovet pr. boenhet er 1,5 ( inkl. garasje ).
- § 14. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Det tillates felles garasjeanlegg.
- § 15. Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje mot veg.
- § 16. Lekeplasser i området skal opparbeides i henhold til kommunal norm, og være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Plan over dette skal godkjennes av kommunen.

## **II TRAFIKKOMRÅDER**

### **A. Veger**

§ 17. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

### **B. Gang- og sykkelveger / fortau**

§ 18. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg og fortau. Gang- og sykkelveger som er vist i planen skal ikke beferdes med motorkjøretøy når ny kjøreveg til boliger er opparbeidet. Gang- og sykkelveg/ fortau langs veger skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.

### **C. Annet trafikkareal**

- § 19. Annet trafikkareal kan være rabatt mellom fylkesveg og gang- og sykkelveg, dråpeøy i kryss, fylling og skjæring m.v. Disse arealene skal matjorddekket og isås med plen eller annen vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

### **E. Område for støyvoll/ skjermer**

- § 20. Langs fylkesvegen skal det ved utbygging eller endring i de berørte boligområdene anlegges støyvoll/ skjermer som vist i planen. For ny bebyggelse skal ingen bebygde areal ha høyere utendørs støynivå enn 55 dB(A). Ved fasadeendring/ påbygg av eksisterende bebyggelse skal det kreves støytiltak som vist i planen dersom innendørs ekvivalent støynivå overstiger 42 dB(A). Dette kan være aktuelt for boliger på gnr/bnr. 5/28, 4/79 og 4/20.

## **III. FRIOMRÅDER**

### **A. Område for fri lek/ rekreasjon**

- § 21. Områdene skal nyttes til rekreasjon og fri lek. Nødvendige byggverk og anlegg (skilt, stier, gangveger ) for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates etter kommunens skjønn.

### **B. Lekeplasser og C. Balløkker**

- § 22. Lekeplasser / balløkker skal opparbeides når det opparbeides veg frem til og langs lekearealet i henhold til kommunal norm. Plan over dette skal godkjennes av kommunen.
- § 23. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbaner og andre eventuelle farer før de tas i bruk.

## **IV. SPESIALOMRÅDER**

### **A. Område for bevaring – steingard**

- § 24. I områder regulert til spesialområde – bevaring av steingard skal steingardene bevares og det tillates ikke inngrep i dette området som kan skade dem. Der steingarder må krysses for å gi adkomst til boligområde, skal bevaringsverdige steingarder som grenser til gis en naturlig avslutning.

### **B. Friluftsmål med hensynssone - potetkjeller**

- § 25. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til hensynssone – potetkjeller. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kommuneantikvaren eller kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

### **C. Område for tekniske anlegg**

§ 26. På området v/ Sævikevik kan oppføres pumpe-stasjon og renseanlegg. Øvrige områder skal nyttes til installasjoner for tele- og kraft.

#### **D. Frisiktsoner**

§ 27. 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.

### **V. FELLESOMRÅDER**

#### **A. Felles adkomstveger**

§ 28. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som har vegrett fram til offentlig veg.

### **VI. FELLESBESTEMMELSER**

§ 29. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart.

§ 30. Terrenghvået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøttingsmurer, fyllinger, m.v. Forstøttingsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant.

§ 31. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.

§ 32. Når særlige grunner taler for det kan det faste utvalget for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelser innen rammen av Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.