

# FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER

## FOR

### LEITEVÅGEN VED BØ,

#### DELAR AV GNR. 24 I RADØY KOMMUNE (ENDRING)

## ' 1

### GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er markert med stipla linje på kart i mål 1:1000, datert 29.11.01
- Koder i kart og i førsegnene viser til Miljøverndepartementet sine føresegner.
- 1.2 Planen endrar delar av følgande reguleringsplanar:
- Reguleringsplan for Krossneset, stadfesta 17.12.87
  - Reguleringsplan for Nordbø, vedteken av kommunestyret 08.12.94
- 1.3 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande formål:
- Byggjeområde for Overnatting og serveringsstader
  - Byggjeområde for bustad/forretning/kontor/service
  - Privat småbåtanlegg (land)
  - Privat småbåtanlegg (sjø)
  - Naust
  - Offentlege trafikkområde
  - Privat veg og parkering
  - Friområde
  - Spesialområde naturvern
  - Friluftsområde i sjø
  - Spesialområde frisiktsone
- 1.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og førsegnene.

## ' 2

### FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Utforming av bygningar og anlegg:
- Bygningar og uteanlegg skal utformast heilheitleg og tilpassa god byggjeskikk i Radøy med omsyn til materialbruk og fargar, tilhøve mellom høgd og breidd/bygningsvolum og takform.
- Uteareal skal ha gode materialkvalitetar i dekke, kantar, gjerde/ skjerm og anna utstyr og beplantning.

- 2.2 For områda der det er sett krav til utbyggingsrekkefølge skal det med byggjemelding leggjast ved situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:200 som syner korleis ein skal utforme/utnytte og utruste utomhusareala. Planen skal det vise eventuelle støttemurar, gjerde, ny vegetasjon, avrenning, areal for parkering, manøvrering, samt terrenghandsaming med høgder, herunder kva som skal takast vare på av dagens naturmark/berg/strand.
- 2.3 Eksisterande landskap/vegetasjon  
Eksisterande vegetasjon, naturmark, berg, strand skal så langt som mogeleg takast vare på.

· 3

### **BYGGJEOMRÅDE FOR OVERNATTING OG SERVERING**

- 3.1 Utforming.  
Møneretning skal følgje lengderetninga på Leitevågen.
- 3.2 Utbyggingsrekkefølge.  
Uteareal, som veg, parkering, beplantning, skjerm mot nabo i aust, murar og fast dekke skal vere ferdig bygde til same tid som bygningane.
- 3.3 Korleis anlegget vil sjå ut frå vågen og frå første etasje på Gnr. 24 bnr. 78 skal illustrerast med fotomontasje el.l. med sanne storleikstilhøve.
- 3.4 I området for næring kan det oppførast anlegg og bygning for overnatting og servering. Dersom området skal nyttast til andre typar næring, skal verksemdene sin art, utforming og plassering i kvart enkelt tilfelle godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemd som, etter kommunen sitt skjønn, er sjenerande for naboar eller til ulempe for den offentleg ferdsel. Særskilt skal naboar så langt det er mogeleg skjermast for støy fra bilar og uteservering.
- 3.5 Talet på parkeringsplassar skal dekke verksemda sitt behov. All parkering skal skje innafor areal regulert til parkerings-, og næringsformål.
- 3.6 I område Overnatting og servering I kan ein innreide inntil to bustadeiningar.
- 3.7 Tomteutnytting for området er maksimum  $BYA = 25 \%$
- 3.8 Maksimale kotehøgde for husmøne er:  
- for område Overnatting og servering I maksimum kote 13.  
- for område Overnatting og servering II maksimum kote 9.
- 3.9 Sør i området, i aust-vest retning, går det kloakkleidningar i grunnen som ikkje må byggast over utan ved at det vert bygd kulvert som kan godkjennast av kommunen.
- 3.10 Dei ferdslerettane som er markert i området tilhøyrrer Gnr. 24, bnr. 22 og 37 m.fl..

· 4

**PRIVAT PARKERING**

- 4.1 Utbyggingsrekkefølge  
Parkeringsareal med eventuell omramming og utstyr skal vere ferdig bygde til same tid som bygg i område for Overnatting og servering.

· 5

**PRIVAT VEG I (INN TIL OMRÅDE FOR OVERNATTING OG SERVERING)**

- 5.1 Utbyggingsrekkefølge  
Vegareal med eventuell omramming og utstyr skal vere ferdig bygde til same tid som bygg i område for Overnatting og servering.
- 5.1 Bruk av vegen  
Vegen skal nyttast til varetransport, transport av publikum med funksjonshemmingar og til eventuelle to bustadeiningar i nye "Meieriet".  
Vegen skal ikkje vere open for publikum, med unntak av eventuelt funksjonshemma.

· 6

**BYGGJEOMRÅDER FOR BUSTAD/NÆRING**

- 6.1 I områdene for bustad/næring kan det oppførast bustader/forretning/kontor/service med tilhøyrande anlegg .
- 6.2 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar bustad. For hybelhusvære skal opparbeidast 1 parkeringsplass. For næringsverksemd skal talet på parkeringsplassar dekke verksemda sitt behov.
- 6.3 Tomteutnytting for området er maksimum BYA = 25 %
- 6.4 Maksimale kotehøgder for møne i
- Område for bustad/næring I er kote 8.
  - Område for bustad/næring II er kote 12.

· 7

**PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (LAND)**

- 7.1 Utforming.  
Området skal utformast slik at det fremstår som ein heilheitleg og ryddig oppstillings- og bruksplass for småbåtar med tilhøyrande parkering. Møneretning for naust skal vere normalt på lengderetninga på Leitevågen.

- 7.2 Utbyggingsrekkefølge  
Oppstillings- og parkeringsareal med innramming og utstyr skal vere ferdig bygde til same tid som naust.
- 7.3 Tomteutnytting for området er maksimum BYA = 12 % (tilsvarar 50 % innafor byggegrense)
- 7.4 Maksimale byggjehøgder for naust er 8 meter til møne.

· 8

**PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (SJØ)**

- 8.1 Området skal utformast slik at det fremstår som ein ryddig fortøynings- og bruksplass for småbåtar.
- 8.2 Flytebyggjer og bølgedemparar skal ha naudsynt merking, men ellers ha avdempa fargar og materialbruk.
- 8.3 Det skal ikkje tilretteleggjast for landgang frå småbåtanlegget til Sjøholmen.

· 9

**OMRÅDE FOR NAUST**

- 9.1 I området kan det oppførast naust. Det kan ikkje byggjast busetnad/fritidsbusetnad.
- 9.2 Møneretning for naust skal vere normalt på lengderetninga på Leitevågen.
- 9.3 Tomteutnytting for
- Naustområde I er maksimum BYA = 70 %
  - Naustområde II er maksimum BYA = 50 %
  - Naustområde III er maksimum BYA = 50 %
- 9.4 Maksimale byggjehøgder for naust er 8 meter til møne.

· 10

**OMRÅDE FOR TRAFIKKFØREMÅL**

- 10.1 Trafikkområda skal nyttast til:
- køyreveger
  - parkering
  - anna trafikkareal

10.2 Anlegga skal opparbeidast med den inndeling av formål som er vist på planen.

· 11

**FRIOMRÅDE**

11.1 Friområdene skal nyttast til sport og leik/opphald. Naudsynte bygg og anlegg for dette, som ikkje er til hinder for bruk av området som friområde, kan oppførast etter godkjenning av kommunen.

· 12

**SPESIALOMRÅDE NATURVERN**

12.1 Føremålet med reguleringa er å verna om fuglelivet.

12.2 I området kan det ikkje oppførast noko form for bygg eller anlegg. Det skal ikkje leggjast til rette for ferdsle i dette området.

Manger, 28.01.02