

## Gnr 84/bnr 4 m.fl. – Områdeplan bustadområde Haukeland Søndre- føresegner

### RADØY KOMMUNE

#### Områdeplan

Gnr 84/bnr 8 m.fl. (pbl § 12-7)

Planid: 1260\_2016000600

Saksnummer: 16/6379

Dato sist revidert: 28.03.18

Side | 1

### § 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:000, dagsett 26.03.18

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål: bustader med tilhøyrande infrastruktur

### § 2 FELLESFØRESEGNER

#### § 2.1 Terrengbehandling og murar

(PBL § 12-7 nr. 9)

2.1.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon.

2.1.2 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar, eller fyllingar som dominerer landskapet. Ved opparbeiding av murar skal det nyttast naturstein eller liknande materiale som skilir godt inn i omgjevnadene.

2.1.3 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.

2.1.4 Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet. Skjeringar og fyllingar skal tilpassast terrenget og tilplantast med stadeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa. Større tre og annan verdfull vegetasjon skal søkjast bevart

#### § 2.2 Rekkefølge

(PBL § 12-7 nr. 10)

2.2.1 Før det kan startast på arbeid knytt til fylkesvegen skal Statens vegvesen få tilsendt tekniske teikningar som syner plan og profil for avkøyrsla til planområdet (f\_SKV2 og o\_SKV1), og som syner at avkøyrsla kan byggast og koplast saman med fylkesvegen.

2.2.2 Før det kan gjevast løyve til igangsetjing av nye tiltak skal avkøyrsl til fylkesvegen vere ferdig opparbeidd.

2.2.3 Ved oppføring av nye bustader skal veg f\_SKV2 og fortau f\_SF1 og f\_SF2 vere opparbeidd før det kan gjevast midlertidig brukstillating/ferdigattest for nye tiltak. Med nye bustader/nye tiltak meinast ikkje ombygging/påbygging av eksisterande bustader og fritidsbustader eller riving av eksisterande fritidsbustadar for oppføring av bustad.

2.2.4 Før det kan gjevast byggjeløyve til nye bustader må det føreliggje ein godkjend VA-rammeplan.

### § 3 Busetnad og anlegg

(PBL § 12-5 ledd nr. 1 )

#### § 3.1 Bustader - frittliggjande

3.1.1 BFS1-BFS13 er område for eine- og tomannsbustader.

3.1.2 Maks høgde for nye bustader innanfor BFS1-BFS14 er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.3 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar per buening for BFS1\_BFS14.

3.1.4 Eksisterande steingard innanfor BFS9 skal bevarast, samt at eksisterande vassvegar/bekk skal takast omsyn til.

- 3.1.5 Det tillatast ikkje med fleire bustader innanfor BFS14. Berre påbygging/ ombygging av eksisterande bustad.

### § 3.2 Fritidsbustader

- 3.2.1 BFF1 og BBF2 er område for eksisterande fritidsbustader. Her tillatast det ikkje med bygging av fleire fritidsbustader, berre påbygging/ ombygging av eksisterande fritidsbustader.
- 3.2.2 Fritidsbustadene kan maks ha ein BRA på 150 m<sup>2</sup>.

Side | 2

### § 3.3 Andre typar bygg og anlegg

- 3.3.1 BAB er område for eksisterande trafo.

### § 3.4 Andre kommunaltekniske anlegg

- 3.4.1 f\_BKT1 og f\_BKT2 er areal for bosshandtering, oppstillingsplass for bosspann ved tømning. Det tillatast også med oppføring av postkassstativ innanfor f\_BKT1 og f\_BKT2.

### § 3.5 Uteopphaldsareal

- 3.5.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m<sup>2</sup> for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar.
- 3.5.2 Uteopphaldsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vør, vind, forureining, elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- 3.5.3 Innanfor f\_BUT6 tillatast det med tilrettelegging for parkering for turgåarar. Maks 30% av arealet kan opparbeidast til parkeringsplassar. Ved opparbeiding av parkeringsplassar må det leggjast til rette for eit tydeleg skilje mellom parkerings- og uteopphaldsareal. Dette kan til dømes vere mur, gjerde eller beplanting.

### § 3.6 Leikeplass

- 3.6.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy og trafikkfare.
- 3.6.2 Leikeareala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA.
- 3.6.3 f\_BLK2 skal i hovudsak vere naturleikeplass der eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast. I dei flatare områda kan det plasserast ut sittegrupper og leikeapparat.
- 3.6.4 Innanfor f\_BLK2 tillatast det i den nordre delen med tilrettelegging av reinseanlegg.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr. 2)

### § 4.1 Veg

- 4.1.1 f\_SV1, f\_SV2, SV3, f\_SV4 er regulert med ei breidde på 3,5 meter.
- 4.1.2 f\_SV5 er regulert med ei breidde på 3 meter.

### § 4.2 Køyreveg

- 4.2.1 o\_SKV1 er regulert med ei breidde på 6,5 meter.
- 4.2.2 f\_SKV2 er regulert med ei breidde på 5 meter.

### § 4.3 Gang-/sykkelveg

4.3.1 o\_SGS1 og o\_SGS2 er gang og sykkelveg regulert med ei breidde på 2,5 meter.

### § 4.4 Fortau

4.4.1 f\_SF1 og f\_SF2 er regulert med ei breidde på 2,5 meter.

### § 4.5 Annan veggrunn - grøntareal

4.5.1 o\_SVG1-o\_SVG5, f\_SVG6-f\_SVG13 er restareal langs veg som skal tilplantast med eigna vegetasjon.

4.5.2 SVG14 er areal som kan nyttast til fortau om naudsynt.

### § 4.6 Parkeringsplassar

4.6.1 f\_SPP er gjesteparkering for bustader innanfor BFS1-BFS4.

## § 5. GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr. 3)

### § 5.1 Naturområde – grønstruktur

5.1.1 GN1-GN10 er eksisterande naturområder der terreng og vegetasjon i all hovudsak skal bevarast.

5.1.2 Innanfor GN1 og GN3-GN6 tillatast det med tilrettelegging av reinseanlegg, samt leidningar og kummar i samband med VA-anlegg.

### § 5.2 Turveg

5.2.1 f\_GT1-f\_GT3 er areal regulert til turveg for å sikre allmentas tilkomst til omkringliggende områder. Det er ikkje tillate å bygge på eller plante til desse turvegane.

## § 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL § 12-5 ledd nr. 5)

### § 6.1 Landbruk, natur og friluftsliv

6.1.1 LNF1-LNF3 er eksisterande jordbruksareal som skal bevarast.

## § 7 OMSYNSSONER Sikrings-, støy og faresoner (Pbl § 12-6, jf. § 11-8).

### § 7.1 Frisiktssone ved veg

7.1.1 I området med frisiktssline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrslere vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan. Innanfor frisiktssona tillatast det imidlertid med enkeltstående stolpar over ei høgd på 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

### § 7.2 Bevaring kulturmiljø

7.2.1 I omsynssone H570 ligg det eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 230317, som er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje

### § 7.3 **Bandlegging etter lov om kulturminne**

- 7.3.1 Omsynssone H730\_1 og H730\_2 er automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 230316 og 230317, og er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

Framlegg