



## Radøy kommune

### Planføresegner for gnr 45, bnr 416, 417 m.fl. Langhøyane.

(pbl § 12-7)

Reguleringsplan: Langhøyane

PlanID: 12602011000100

Dato sist revidert:14.02.13

Føremålet med planframlegget er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur, barnehage og friområde.

#### § 1 **GENERELT**

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 11.10.12

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Busetnad og anlegg  
(Pbl § 12-5, ledd nr 1 )
  - Bustader frittliggjande småhus
  - Bustader konsentrert småhus
  - Barnehage
  - Andre kommunaltekniske anlegg
  - Leikeplass
  - Anna uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
(Pbl § 12-5,1 ledd nr 2)
  - Køyreveg
  - Fortau
  - Gangveg/gangareal
  - Annan veggrunn – grøntareal
  - Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur  
(Pbl § 12-5 ledd nr.3)
  - Friområde
4. Omsynssoner  
(Pbl § 12-6, jf. 11-8)
  - Frisiktssone veg
  - Brann - /eksplosjonsfare

#### § 2 **FELLESFØRESEGNER**

##### § 2.1 **Byggegrenser**

- 2.1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.
- 2.1.2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b og støttemurar, parkering og/eller garasje kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

##### § 2.2 **Dokumentasjon til byggemelding**

- 2.2.1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2. Radontiltak skal gjennomførast i samsvar med teknisk forskrift.
- 2.2.3. Før rammeløyve el. igangsetjingsløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Radøy kommune og tiltakshavar.
- 2.2.4. Utbyggingsavtalen skal m.a. innehalde rekkefølgekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.



## § 2.3 Rekkjefølgje

- 2.3.1 Før utbygging kan finne stad skal tilfredsstillande barnehage- og skulekapasiteten dokumenterast.
- 2.3.2 Saman med søknad om oppstart av etableringa av interne vegar skal det føreligge godkjent rammeplan.
- 2.3.3 Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeidet vert sette i gong. VA-planen skal òg syna plassering av eksisterande slamavskiljar med høgverdig reinsekapasitet. Utbygging av veglys skal skje i takt med utbygging av feltet. Dette gjeld både ved offentlege trafikkområde og alle vegane i feltet.
- 2.3.4 Frisiktssone skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).
- 2.3.5 Offentlege køyrevegar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet. Jf. Handbok017 frå Statens vegvesen.
- 2.3.6 Vegar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadene. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av feltet.
- 2.3.7 Leikeområde, f\_LEIK01, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f\_BK01, f\_BK02, f\_BK07, BF01, BF02, og BF03.
- 2.3.8 Leikeområde, f\_LEIK02, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f\_BK03, BF04, BF05 og BF12.
- 2.3.9 Leikeområde, f\_LEIK03, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f\_BK05, f\_BK06 BF10 og BF11.
- 2.3.10 Leikeområde, f\_LEIK04, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF07 og BF08, BF09.
- 2.3.11 Leikeområde, f\_LEIK05, skal vere felles leikeplass der ein tek omsyn til fleirbruk. Leikeområdet skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF06, f\_BK04-f\_BK06.
- 2.3.12 Gangveg o\_G01, o\_G02 og f\_G05 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f\_BK03, f\_BK04, BF04, BF05 og BF12 og vestre del av BF06.
- 2.3.13 Gangveg o\_G03 og f\_G04 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF09, BF10 og BF11.
- 2.3.14 Fortau langs FV 410 o\_FT01 – o\_FT04 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadane innanfor planområdet.
- 2.3.15 Fortau o\_FT05 – o\_FT08 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF03, f\_BK01, f\_BK02 og f\_BF07.
- 2.3.16 Fortau o\_FT09 – o\_FT12 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF04, BF05 og f\_BK04-f\_BK06.
- 2.3.17 Fortau o\_FT13 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF08 og BF09.
- 2.3.18 Fortau o\_FT14 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF06 og BF07.
- 2.3.19 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest for barnehagen skal: opparbeiding av barnehagen sine uteareal skal vere i samsvar med utomhusplan, og barnehagen sitt uteområde skal vere inngjerda.
- 2.3.20 Parkeringsplass og tilkomst for barnehagen skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest.

## § 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng, vegetasjon og hovudform på eksisterande bygg, og alle bygge- og anleggsarbeid skal ta mest mogleg omsyn til terreng og vegetasjon.
- 2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, vegetasjon og belysning jf. Pbl § 1-1. femte ledd.
- 2.4.3 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med planting med staeigen vegetasjon.

## § 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av inne - og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve.
- 2.5.2 Universell utforming skal leggjast til grunn for tilrettelegging for mjuke trafikantar.



## § 2.6 Automatisk freda kulturminne

2.6.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd .

## § 2.7 Massedeponering og avfallshandtering

2.7.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.

2.7.2 Areal satt av til f\_ØK01 – f\_ØK05 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.

## § 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(PBL § 12-5 ledd nr 1 )

### § 3.1 Frittliggjande småhusbusetnad

3.1.1 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad BF01 – BF12 er 46 stk einestader, garasje, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillat.

3.1.2 Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

3.1.3 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande småhusbusetnad er BYA= 25%. Parkering er inkludert i BYA.

3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet.

3.1.5 Bustadene skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplassar på eigen grunn.

3.1.6 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 50 m<sup>2</sup> per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy over 55 dB og trafikk.

3.1.7 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

3.1.8 Ved avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

### § 3.2 Bustader konsentrert småhus

3.2.1 I område avsett til konsentrert småhus f\_BK01 og f\_BK07 er 82 stk einingar med tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillat.

3.2.2 Bygningane skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg.

3.2.3 Maksimal tomteutnytting for bustader i konsentrert småhus er BYA = 35%. Parkering er inkludert i BYA.

3.2.4 Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet.

3.2.5 Bustadene skal ha parkeringsdekning for 1,5 bil pr eining.

3.2.6 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 25 m<sup>2</sup> per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.2.7 50 % av bustadeiningane i planområdet skal vere universelt utforma.

3.2.8 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva oppvarming bygningane skal ha. Vassboren varme er eit krav i alle bustadeiningane.

### § 3.3 Barnehage

3.3.1 Området f\_BH01 er satt av til barnehage.

3.3.2 Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

3.3.3 Det skal lagast situasjonsplan for heile delområdet f\_BH01.

3.3.4 Maksimal tomteutnytting for barnehage er BYA=25 %. Parkering er inkludert i BYA.

3.3.5 Maksimum mønehøgde er 5 meter over planeringshøgde sett i plankartet.

3.3.6 Barnehagen skal byggast i ein etasje.

3.3.7 Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass per 5 barn.

### § 3.4 Leikeplass

3.4.1 Det skal settas av minimum 50 m<sup>2</sup> areal pr bustadeining til leikeplass.

3.4.2 Leikeplass f\_LEIK01- f\_LEIK05, er felles og sett av for bustadane innanfor planområdet.

3.4.3 Leikeplass f\_LEIK05 skal vere felles områdeleikeplass for born i alle aldrar og skal nyttast til ulike leik.



- 3.4.4. Areal avsett til leik skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare, og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Born kan leike fritt på alle leikeplassar innanfor planområdet.

## § 3.5 Anna uteoppfallsareal

- 3.5.1 Uteoppfallsareal, f\_AU01-f\_AU02, er felles og avsett for bustadane innanfor planområdet.  
3.5.2 Det er ikkje tillat å etablere tiltak innanfor uteoppfallsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

## § 3.6 Andre særskilt angitt bygning og anlegg

- 3.6.1 f\_ØK01 er felles for BF01, BF02, BF03, f\_BK01, f\_BK02, f\_BK07 og skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar og post.  
3.6.2 f\_ØK02 er felles for BF04, BF05, f\_BK03, f\_BK04, og BF12 og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.  
3.6.3 f\_ØK03 er felles for den sørlige delen av BF06, f\_BK05 og f\_BK06 og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.  
3.6.4 f\_ØK04 er felles for vestre del av BF08, og nordre del av BF06 og BF07, og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.  
3.6.5 f\_ØK05 er felles for austre del av BF08, BF09, BF10 og BF11 og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

### § 4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Offentlege køyreveggar og gangveggar/fortau, undergang og busshaldeplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.  
4.1.2 o\_KV01 er eksisterande fylkesveg 410 og er offentlig.  
4.1.3 f\_KV02 er kryss frå fylkesvegen til privat veg.  
4.1.4 o\_KV03 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til gnr/bnr 45/371, 387, 388, 396, 397 m.fl.  
4.1.5 o\_KV04 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF03 og går over i o\_KV05, o\_KV06 og f\_KV10.  
4.1.6 o\_KV05 er tilkomstveg og er felles for f\_BK01 og f\_BK02.  
4.1.7 o\_KV06 er felles tilkomstveg for BF02 og BF01.  
4.1.8 f\_KV07 er felles tilkomstveg til barnehagen f\_BH01.  
4.1.9 f\_KV08 er felles tilkomstveg til f\_BK07.  
4.1.10 f\_KV09 er felles tilkomstveg til f\_BK02.  
4.1.11 f\_KV10 er felles tilkomstveg til BF02 og gnr/bnr 45/144.  
4.1.12 f\_KV11 er felles tilkomstveg til f\_BK01.  
4.1.13 o\_KV12 er offentlig tilkomstveg og er felles for BF06 (austre del).  
4.1.14 o\_KV13 er offentlig kryss på den kommunale vegen Langhøyane) og gjev tilkomst til gnr/bnr 45/171 og 362 m.fl.  
4.1.15 o\_KV14 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF04, BF05 og f\_BK04.  
4.1.16 f\_KV15 er tilkomstveg og er felles for f\_BK06 og BF06 sin sørlege del.  
4.1.17 f\_KV16 er tilkomstveg og felles for f\_BK05.  
4.1.18 o\_KV17 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF06 (nordre del), BF07 og BF08.  
4.1.19 o\_KV18 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF10 og BF11.

### § 4.2 Fortau

- 4.2.1 Fortau o\_FT01 og o\_FT04 er offentlig fortau på nordleg side av fylkesvegen.  
4.2.2 o\_FT02, og o\_FT03 er offentlig fortau på sørleg side av fylkesvegen.  
4.2.3 o\_FT05 og o\_FT06 er offentlig fortau langs etter o\_KV04.  
4.2.4 o\_FT07 og o\_FT08 er offentlig fortau langs o\_KV05.  
4.2.5 o\_FT09 og o\_FT10 er offentlig fortau langs o\_KV12.  
4.2.6 o\_FT11 og o\_FT12 er offentlig fortau langs o\_KV14.  
4.2.7 o\_FT13 og f\_FT14 er offentlig fortau langs o\_KV17.

### § 4.3 Gangveg

- 4.3.1 o\_G01 er offentlig gangareal knytt til fortau o\_FT07 og o\_FT14.  
4.3.2 o\_G02 er offentlig gangareal knytt til gangveg o\_G01 og o\_FT12.  
4.3.3 o\_G03 er offentlig gangareal knytt til o\_KV18 og o\_KV12.  
4.3.4 f\_G04 er felles gangareal knytt til f\_AU01 og o\_FT13.



4.3.5 f\_G05 er knytt saman med o\_KV17 og f\_LEIK05.

#### § 4.4 Annan veggrunn – grønt areal

4.4.1 o\_AVG01-o\_AVG13 er offentleg annan veggrunn og ligg langs etter o\_KV01, o\_KV04, o\_KV05, o\_KV12 til o\_KV14.

4.4.2 Eventuelle fyllingar i o\_AVG01-o\_AVG13 skal dekkjast med jord og plantast med stadeigen vegetasjon.

#### § 4.5 Parkeringsplass

4.5.1 Parkeringsplass o\_PP01 er utfartsparkeringsplass i o\_FRI02.

4.5.2 Parkeringsplass o\_PP02 er utfartsparkeringsplass ved f\_ØK05.

#### § 5 GRØNTSTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 3)

##### § 5.1 Friområde

5.1.1 Friområde o\_FRI01 – o\_FRI05 er område fordelt utover i heile planområdet og skal vere med på å halde oppe grøntdrag i området. All vegetasjon skal vernast så langt råd er.

5.1.2 Innanfor friområde kan ein leggje til rette for stiar, setje ut benkar og tillate små tiltak som harmonerer med eit friområde.

#### § 6 OMSYNSSONER

(Pbl § 12-6)

##### § 6.1 Frisiktssone veg

6.1.1 I området med frisiktssline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkjørsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

##### § 6.2 Brann og eksplosjonsfare

6.2.1 Område for brann og eksplosjonsfare skal vere 10 m brei og vere ei sikringsone mot naturområda med tett skog vest for planområdet. Innanfor område kan det ikkje etablerast tiltak av noko slag som kan føre til brannsmitte. Så lenge skogen ikkje er tatt ned må branngate haldast ryddig og ein må unngå nyplanting.

Rådmannen  
Radøy kommune