

**FØRESEGNER FOR SØNDRE URHAUG BUSTADOMRÅDE, GNR 45, BNR 6 m. fl.
RADØY KOMMUNE**

(Plan-id 1260-2019 000 100)

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 24.06.2019

1 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging
Uthus, Naust, Badehus
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Leikeplass
Ute- og opphaldsareal

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg
Veg
Anna veggrunn – grøntareal
Parkering

*Grønstrukturl:
PBL §12-5 pkt 5*

Grønstruktur

*Omsynssone
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone
Kulturmiljø Mangersvågen

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgekrav

- 2.1.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som gjer greie for vass- /avlaupshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Radøy kommune før det vert gjeve byggeløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.2 Før det kan gjevast ferdigattest til:
- Nye bustader i planområdet skal f_BKT for boss og postkasser vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - Nye bustader i planområdet skal o_SV1 og f_SV3 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan for Urhaug bustadområde (plan-id: 2016 000003).
 - Nye bustader i planområdet skal leikeplass f_BLK vera ferdig opparbeidd med leikeapparat og sikring mot veg.
 - BKS-1 skal parkering f_SPA1 være opparbeidd i samsvar med detaljplan.

2.2 Terrenghandsaming

- 2.2.1 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.
- 2.2.2 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevande.
- 2.2.3 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast med stadeigen vegetasjon for å dempe fjernverknaden av muren.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Frittliggende tomanns- og einebustader, BFS1 – BFS4.

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. einebustadeining og minimum 100 m² MUA pr. bustadeining i tomannsbustad.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 Maksimal gesimshøgde er satt til 6,5 meter og maks mønehøgde er satt til maks 8,5 meter. Bustadene skal ha maks takvinkel 25 grader. BFS-2 og BFS-4 skal ha einskapleg arkitektur.
- 3.1.4 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. Bilar skal kunne snu på eiga grunn.
- 3.1.5 Ved bygging av einebustad er det tillate å etablere ein utleigedel på inntil 60m².
- 3.1.6 Det er tillate å oppføre carport eller garasje 1 meter frå nabogrense.

3.2 Konsentrert småhusutbygging, BKS1.

- 3.2.1 Det kan førast opp bygg med til saman 6 bueiningar i feltet. Bustadbygg skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal gesimshøgde er satt til 7,0 meter, og maks mønehøgde er satt til maks 8,5 meter. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.
- 3.2.2 Det skal vere min. 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i feltet.

3.3 Uthus, naust og badehus, U/N/B 01

- 3.3.1 U/N/B 01 er eksisterande naustbebyggelse.
- 3.3.2 Naustbebyggelsen ligg innanfor Mangersvågen kulturmiljø i verneklasse A og er meldepliktig etter kulturminnelova §25. Alle tiltak på nausta må følgje retningslinjer i Kulturminneplan for Radøy 2017 – 2027.

3.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT

- 3.4.1 f_BKT er oppstillingsplass for buss og postkasser.

3.5 Leikeplass, f_BLK

- 3.5.1 f_BLK skal nyttast til leik og opparbeidast med min. 3 leikeapparat og sittebenkar med bord.
- 3.5.2 Leikeplassen skal ha universelt utforma tilkomst.

3.1 Ute- og opphaldsareal, f_BUT

3.1.1 f_BUT1 er ute- og opphaldsareal og kan nyttast til leik.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

4.1 Køyreveg/veg

4.1.1 Veg o_SKV og o_SV1 er offentlig køyreveg og veg.

4.1.2 Vegbredder er vist på plankart.

4.1.3 Avkøyringspiler vist i plankartet er veiledende og kan avvikast frå.

4.2 Anna veggrunn grøntareal, SVG

4.2.1 SVG kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering.

4.3 Parkering

4.3.1 f_SPA1 er felles parkeringsplass for f_BKS1. Det skal opparbeidast minimum 10 parkeringsplassar innanfor føremål f_SPA1. Minimum 1 p-plass skal vere tilpassa for rørslehemma.

4.3.2 BFS-1 kan også nytta 1 av p-plassane på f_SPA1 til parkering.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur, G

5.1.1 f_G er felles grøntområde. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast ved behov.

6 OMSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140

Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttekanten. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

6.2 Omsynssone kulturmiljø Mangersvågen – Verneklasse A

Innanfor dette området er det ikkje tillate å rive, endre eller byggje om utan særskilt tillatelse. Alle tiltak knytta til naustbebyggelsen må skje i tråd med gjeldande

Kulturminneplan for Radøy 2017 – 2027, samt gjeldande kommuneplan for Radøy. Naustet innanfor området er meldepliktig etter kulturminnelova §25.