



## Gnr 45/bnr 418 m.fl. – Reguleringsplan Manger torg – bustad og næringsområde - føresegner

### RADØY KOMMUNE

#### Reguleringsplan Manger torg, – bustad og næringsområde

Gnr 45/bnr 418 m.fl. (pbl § 12-7)

Planid: 1260 2010 000 200

Saksnummer:

Dato sist revidert: 7.06.13

Side | 1

### § 1 GENERELT

#### § 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 7.06.13

#### § 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål: bustad og næringsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

### § 2 FELLESFØRESEGNER

#### § 2.1 Byggegrenser

##### 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Frisiktssonar skal haldast fri for tiltak.

##### 2.1.2 Fyllings- og skjeringsområder utanfor regulert netto vegbreidde, inngår i felles byggeområde for næring. Tiltak kan ikkje etablerast nærare vegføremål enn ein meter.

#### § 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

##### 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøvet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerde og uteoppfallsareal.

##### 2.2.2 Teknisk forskrift, Tek10, § 13-5, som gjeld handtering av radon skal følgjast.

##### 2.2.3 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast ein plan for massehandtering.

#### § 2.3 Rekkefølge

##### 2.3.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av Radøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.

##### 2.3.2 Køyreveggar og gangveggar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.

##### 2.3.3 Sikker kryssingsmoglegheit for mjuke trafikkantar må etablerast mellom avkjørsle og eksisterande kryss på motsett side av vegen. Kryssingspunktet skal ikkje kome i konflikt med vegutvidinga som følgje av avkjørsla.

##### 2.3.4 I samband med utbygging av B/F/K01- 02 vert fartsgrensa sett til 40 km/t og fartsreducerande tiltak vert vurdert.

##### 2.3.5 Det må utarbeidast skiltplan for denne delen av FV409. Arbeidet skal vere ferdig gjennomført før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.

##### 2.3.6 Fortau frå o\_PA01 fram til og med o\_FT04 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.

##### 2.3.7 f\_PP01 skal vere etablert før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.

##### 2.3.8 Frisiktssonar skal takast omsyn til ved opparbeiding av dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).

##### 2.3.9 Tilkomstveggar og parkeringsplassar skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.



- 2.3.10 Kryss på motsett side av hovudvegen skal snevrast inn i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum før avkjørsle til B/F/K01 - 02 kan takast til bruk.
- 2.3.11 Grønstruktur innanfor planområdet skal etablerast før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01-02.

## § 2.4 Krav til utforming

Side | 2

- 2.4.1 Utforming og plassering skal ta omsyn til kyrkja og gravplassen ved sidan av.
- 2.4.2 Alle sider av bygga vert særst synlege avhengig av kvar ein kjem frå til sentrum, difor må alle uteområda ha ein tiltalende form og vere stelt til ein kvar tid.
- 2.4.3 Stad for varelevering og bosshenting for B/F/K01 vert senka 1,2 m i aust for å hindre innsyn til denne aktiviteten.
- 2.4.4 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.
- 2.4.5 Bygningar skal ha sal – eller pulttak.
- 2.4.6 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med planting av stadeigen vegetasjon.

## § 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.
- 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 samband med gravearbeid, skal arbeid stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, § 8.

## § 3 Busetnad og anlegg

(PBL § 12-5 ledd nr 1 )

### § 3.1 Andre kommunaltekniske anlegg

- 3.1.1. Innanfor o\_ØK01 kan det etablerast nettstasjon.

### § 3.2 Uteopphaldsareal

- 3.2.1 Uteopphaldsareala f\_UA01 skal opparbeidast slik at dei tilfører estetiske kvalitetar til området.
- 3.2.2 f\_UA01 er uteopphaldsareal for busetnaden innanfor planområdet. Det er sett av 15m<sup>2</sup> pr eining.

### § 3.3 Grav – og urnelund

- 3.3.1 Det er berre tillat å føre opp mindre bygningar i inntil øvre storleik på 15 m<sup>2</sup> som er naudsynt for drifta av kyrkjegarden innanfor o\_GU01.

### § 3.4 Bustad/forretning/kontor

- 3.4.1 Bygg i området skal ta omsyn til eksisterande kyrkje og stadeigen identitet.
- 3.4.2 Område for næringsverksemd B/F/K/01 - 03 skal nyttast for bustad/daglegvarehandel/kontor.
- 3.4.3 Maksimal mønehøgde skal vere på kote + 45 for B/F/K/01.
- 3.4.4 Maksimal byggehøgde for B/F/K/02 skal vere 6 meter.
- 3.4.5 Maksimal byggehøgde for B/F/K/03 skal vere 9 meter.



- 3.4.6 Nivå for ferdig golv i næringsareal for B/F/K/01 er + 31.
- 3.4.7 Det skal opparbeidast minimum 20 parkeringsplassar pr 1000 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.
- 3.4.8 Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass for kvar 30 m<sup>2</sup> BRA kontorareal.
- 3.4.9 Parkering for bustader i B/F/K/01 kan etablerast i parkeringskjellar. Det kan opparbeidast 30 parkeringsplassar reservert for bustadeiningane. Det er sett av 1,5 parkeringsplass per eining.
- 3.4.10 Gjesteparkering som utgjer 30 % per. vert på f\_PP01.

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

### § 4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 Radøy kommunes trafikksikringsplan skal leggas til grunn ved all planlegging av vegsystem.
- 4.1.2 Kjøreveg o\_KV01 er fylkesveg 409 og er offentleg.
- 4.1.3 o\_KV02 er offentleg og tilkomst til parkeringsplass f\_PP01 og gnr/bnr 46/13.
- 4.1.4 f\_KV03 er felles og tilkomst til næringsareal B/F01.
- 4.1.5 f\_KV04 er felles og tilkomst til gnr/bnr 45/299.
- 4.1.6 f\_KV05 er felles og tilkomst til gnr/bnr 45/322.
- 4.1.7 f\_KV06 er felles og tilkomst til B/F/K01 og vil ende i ein grop 1,2 m lågare enn ved vegen si start.
- 4.1.8 o\_KV07 er offentleg og tilkomst til vegsystemet vest for fylkesvegen.
- 4.1.9 f\_KV08 er veg ned til mogleg parkeringskjellar.

### § 4.2 Fortau

- 4.2.1 o\_FT01 og o\_FT04 – o\_FT06 er offentleg fortau langs etter fylkesveg 409/o\_KV01.
- 4.2.2 o\_FT02 og - o\_FT03 er offentleg fortau langs o\_KV02.

### § 4.3 Gatetun/gågate

- 4.3.1 Gatetun/gågate o\_GT01 er offentleg gatetun innanfor planområdet.
- 4.3.2 Gatetun/gågate f\_GT02 er felles stad for varelevering/containeroppbevaring knytt til B/F/K01.

### § 4.4 Gangveg/gangareal

- 4.4.1 Gangareal f\_G01 er gangareal langs etter B/F/K01.
- 4.4.2 Gangareal f\_G02 er gangareal langs etter parkeringsplass f\_PP01 i nordvest og B/F/K02.

### § 4.5 Anna veggrunn – grøntareal

- 4.5.1 Annan veggrunn – grøntareal er fyllingar og skjeringar langs etter fylkesveg 409. Desse skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

### § 4.6 Parkeringsplass

- 4.6.1 Parkeringsplass f\_PP01 er felles parkeringsplass for B/F/K01 og 02. Her vil ein kunne opparbeide 86 parkeringsplassar. Parkeringsplassane skal i tillegg nyttast ved aktivitetar innanfor kyrkja.
- 4.6.2 Minimum fem prosent av parkeringsplassane vert sett av til handikapparkering. Desse parkeringsplassane vert ved hovudinngangen til forretningsbygget på motsett side av sykkelparkeringa.
- 4.6.3 Sykkelparkering vert ved hovudinngangen til forretningsbygget.



## § 5 GRØN STRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr 3)

### § 5.1 Park

5.1.1 o\_PA01 er offentlig og innanfor området skal det etablerast park med vegetasjonsskjerm mot kyrkja.

Side | 4

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

### § 6.1 Sikringsone - Frisiktssone ved veg

6.1.1 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.

### § 6.2 Faresone – H 370 Høgspenningsanlegg

6.2.1 Innanfor faresone H370 går det høgspenningsanlegg. Faresona er satt til 15 m frå midten av høgspenninglina. Det kan ikkje etablerast nokon for varig opphald innanfor denne sona.

## § 7 ENERGI

### § 7.1 Energi i bygg

7.1.1 Radøy kommune sin klima – og energiplan skal følgjast opp mellom anna med å leggje inn vassboren varme.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Radøy kommune