



RADØY KOMMUNE

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 mfl. (pbl § 12-7)

Planid: 1260 2010 000 200

Saksnummer: 10/39-79/ 13/6855/L12, 45/299,45/305,45/322,45/418

Dato sist revidert: 7.06.13

Endra ved mindre reguleringsending E1, vedtatt 10.06.15.

Side | 1

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Revidert
15/927-15/7006	E1	10.06.15	28.05.15
15/	E2		19.10.15

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 7.06.13-28.05.15

§ 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 avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøvet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerde og uteopphaldsareal.
- 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 Køyrevegar KV02- 06, ¹ og gangvegar G01- 03, ² 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.

¹ Endra ved mindre reguleringsending E2 vedtatt xx.xx.15.

² Endra ved mindre reguleringsending E2 vedtatt xx.xx.15.



- 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 og³ fram til og med frisktlinja i⁴ 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 Tilkomstvegar 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 for avkjørsle til B/F/K01 – 02 kan takast til bruk.⁵~~
- 2.3.11 Grønstruktur innanfor planområdet skal etablerast før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.

§ 2.4 Krav til utforming

- 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 bótast 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 underretta, 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 Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.

⁴ Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.

⁵ Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.



- 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 15m² pr eining.

§ 3.3 Grav – og urnelund

- 3.3.1 Det er berre tillatt å føre opp mindre bygningar i inntil øvre storleik på 15 m² som er naudsynt for drifta av kyrkjegarden innanfor o_GU01.

Side | 3

§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 +31⁶ + 29,20.
3.4.7 Det skal opparbeidast minimum 20 parkeringsplassar pr 1000 m² BRA forretningsareal.
3.4.8 Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass for kvar 30 m² 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 utgjør 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/K01-02.

6 Endra ved mindre reguleringsendring E1 vedtatt 10.06.15.



4.4.2 Gangareal f_G02 og 03⁷ er gangareal langs etter parkeringsplass f_PP01 i nordvest og B/F/K02. f_G03 skal vere køyrande, og om det er trong for det kan det setjast opp bom for gangvegen.⁸

§ 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.

Side | 4

§ 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 offentleg og innanfor området skal det etablerast park med vegetasjonsskjerm mot kyrkja.

§ 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 avkøyrslar 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 høgspenningslinja. 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
Radøy kommune
Rådmannen

⁷ Endra ved mindre reguleringsendring E1 vedtatt 10.06.15.

⁸ Endra ved mindre reguleringsendring E1 vedtatt 10.06.15