

FØRESEGNER FOR AUSTAMRKA - HYLLA BUSTADOMRÅDE,

GNR 77, BNR 79 m. fl.

RADØY KOMMUNE

(Plan-id 1260-2018 000 005)

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 13.06.2018

Dagsett 27.05.2014, sist revidert 13.06.2018

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

Konsentrert småhusutbygging.
Øvrig kommunaltekniske anlegg
Leikeplass

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

Veg
Anna veggrunn – grøntareal
Parkering

*Grønstruktur:
PBL §12-5 pkt 5*

Friområde

*Bruk og vern av sjø og vassdrag:
PBL §12-5 pkt. 6*

Naturområde i sjø og vassdrag med
tilhøyrande strandsone

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

Frisiktsone

1 FELLES FØRESEGNER (PBL § 12-7)

1.1 Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inn til 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur mot veg.
- 1.1.3 Terrengstøttemur mot aust har byggjegrense 1m innanfor topp og 3m ut i friområde 2.
- 1.1.4 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare privat felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.5 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare offentleg vegføremål enn 2 meter.

1.2 Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasses, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3 Rekkeføljekrav (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1 Det må liggje føre godkjent VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.
- 1.3.2 Sikring i samsvar med geologisk undersøking og sikringsplan skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tekniske anlegg eller bustader.
- 1.3.3 Sikring av friområde f_Friområde1 mot vegskjering skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tekniske anlegg eller bustader.
- 1.3.4 Anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere ferdigstilt, i samsvar med VArammeplan, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.5 Offentleg køyreveg o_Veg1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.6 Grøntstruktur knytt til køyreveg o_Veg1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.

- 1.3.7 Område for felles renovasjonsplass f_renovasjon1 og f_renovasjon2 skal være ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.8 Felles leikeområde f_LEIK1 skal være ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.9 Parkeringsplass PP1 skal være ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.10 Tilkomsveg frå sør o_Veg skal være ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.11 Privat felles køyreveg f_Veg skal være ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.12 Grøntstruktur knytt til privat felles køyreveg f_Veg skal være ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.

1.4 Krav om geologisk undersøking (pbl § 12-7 nr 12)

- 1.4.1 Det skal utarbeidast geologisk undersøking av området, og utførast nødvendig sikring av fjellskjering mot aust.

2 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)

2.1 Bustader (pbl §12-7 nr 1)

- 2.1.1 Arealformål BK1 og BK2 er område for konsentrerte bustader, med inntil 4 bustadeiningar per. tomt.
- 2.1.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er 45% BYA.
- 2.1.3 Bustadene skal ha takvinkel på 35-42°.
- 2.1.4 Bustadene skal oppførast med kotehøgde o.k. golv underetasje og max høgde møne som vist:

Tomt	Høgde topp golv u.etg.	Høgde topp møne	Høgde veg innkjørsle
1	17,0	27,0	20,0
2	17,5	27,5	20,5
3	17,7	27,7	20,7
4	18,0	28,0	21,0
5	18,8	28,8	21,8
6	19,5	29,5	22,5

2.2 Tilgjengeleg bueining (pbl §12-7 nr 5 jf. TEK §12-2 og § 8-6(1))

2.2.1 Terrenget i BK 1 og BK 2 er for bratt til at kravet om stigningstilhøve for tilgjengeleg tilkomst til bustadeiningane i underetasjen kan oppnåast. Krav om tilgjengeleg tilkomst etter TEK § 8-6, og der av kravet til tilgjengeleg bueining etter TEK § 12-2, gjeld difor ikkje for bustadeiningane i underetasjen.

2.3 Leikeplass (pbl §12-7 nr 4)

2.3.1 Arealformål er område for privat felles leikeplass f_LEIK1.

2.3.2 Leikeplass skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, bord og benkar.

2.3.3 Leikeplass skal sikrast mot køyreveg og terrengstøttemur med gjerde.

2.4 Terrengstøttemur (pbl §12-7 nr. 1)

2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m aust for arealformål BK1, BK2 og leikeplass f_LEIK1 inn i friområde o_friområde2.

2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø. Deler av muren kan erstattast med fylling der terrenget tillatar dette. Fyllingsfot kan plasserast i byggjegrense for murfot.

2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

2.5 Trafo

2.5.1 Arealformålet o_trafo er område for plassering av trafokiosk.

2.6 Renovasjonsanlegg

2.6.1 Arealformål f_renovasjon1 og f_renovasjon2 er område for felles renovasjonsplass.

2.6.2 Område for felles renovasjonsplass skal planerast.

3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR 2)

3.1 Køyreveg

- 3.1.1 Arealformål o_Veg er offentlig køyreveg.
- 3.1.2 Offentlig køyreveg er regulert med 6 meter vegbreidde.
- 3.1.3 Arealformålf_Veg er privat felles køyreveg.
- 3.1.4 Privat felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)

- 3.2.1 Arealformål o_VG1 annan veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplantning langs køyreveg.
- 3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal skal ha ein breidde av minimum 2 meter langs offentlig veg og minimum 1 meter langs felles veg.
- 3.2.3 Annan veggrunn – grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.
- 3.2.4 Det skal etablerast fysisk skilje mellom f_PP1 og o_Veg.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

- 3.3.1 Arealformål f_PP1 er område for privat felles parkering.
- 3.3.2 Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar.
- 3.3.3 Alle bustadeiningar i hovedetasje skal ha 2 p-plassar der min. 1 skal vere på tomten.
- 3.3.4 Alle bustadeiningar i underetasje skal ha min. 2 p-plassar.
- 3.3.5 Parkeringsplass f_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentlig veg o_Veg.

4 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

4.1 Friområde

- 4.1.1 Arealformål f_FRI 1 er felles friområde.
- 4.1.2 Arealformål o_FRI 2 er offentlig friområde.
- 4.1.3 I friområde f_FRI 1 er det tillatt med geologisk sikringstiltak.
- 4.1.4 I friområde f_FRI 1 skal det setjast opp sikringsgjerde mot vegskjering.
- 4.1.5 I friområde o_FRI 2 er tiltak ikkje tillatt.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, nr. 6)

5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

- 5.1.1 Arealformål er naturområde i sjø med tilhøyrande strandsone.
- 5.1.2 I naturområdet er tiltak ikkje tillatt.

6 OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)

6.1 Sikringssone – Frisiktssone veg

- 6.1.1 I område for frisiktssone veg skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.