RADØY KOMMUNE

Dok. ref.
10/1180-29/K2-L12, GBNR-82/92,
gbnr-79/1, K1-//TNE

Dato:
Manger: 17.01.2014

Reviderte føresegner ~~17.01.2014~~ 26.01.2016

OMRÅDEPLAN STORHEIM-KALSNES
Gnr 79 bnr 1, 5 og 7. Gnr 80 bnr 1. Gnr 82 bnr 6, 8, 12, 93 m. fl.
Austmarka, Storheim, Kalsnes – Radøy kommune

Områdereguleringsplan vedtatt med heimel i plan- og bygningslova § 12-2, jf §§ 12-5, 12-6 og 12-7.

PLANFØRESEGNER

Forklaring frå plankonsulent:

Utgula er frå saksbehandlar
Forlag til ny tekst
~~Forslag til stryking av tekst~~
Kommentar/spørsmål til føresegn

RADØY den grøne øya
Postadr: Radøyvegen 1690, 5936 Manger | Telefon: 56 34 90 00 | Telefaks: 56 34 90 01 | E post: postmottak@radoy.kommune.no | Webside: www.radoy.kommune.no | Bankgiro: 3636.07.00776 | Org.nr: 954 748 634

1 FELLESFØRESEGNER

1.1 KRAV TIL UTFORMING AV TILTAK(PBL § 12-7 NR 1)

1.1.1 Tiltak skal underordne seg viktig landskapstrekk som høgdedrag, strandsone, elvedaler, åsar, skrentar, det opne jordbrukslandskapet, samanhengande vegetasjonsbelte, tre som ligg i silhuett og markante enkelttre.

1.1.2 Tiltak skal vera utforma i samspel naturlege og bygde omgjevnadene. Bygg skal ha ein form og volumoppbygging som fremje gode uterom. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, fargebruk, vegetasjon og belysning.

1.1.3 Tiltak skal tilpassast terrenget. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

1.1.4 Uteopphaldsareala skal så langt det er hensiktsmessigt utformast etter prinsippa for universell utforming.

1.1.5 Det skal setjast av 0,5-1 meter vegteknisk areal langs alle vegar.

(Plankartet må vise kotehøgder for å ivareta terrengtilpassing. Spesielt for område BK10-13) Meiner dette er ivaretatt for alle felta som vert detaljregulert. «Ph+k» er ført på BB01-04 (tidligare BK10-13) og høgder er regulert i føresegna.

1.2 BYGGEGRENSER (PBL § 12-7 NR 2)

~~1.2.1 Byggegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inn til 1 meter frå nabogrensa.~~

1.2.2 Byggegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur. Det kan likevel ikkje etablerast tiltak nærmare felles veg enn 1 meter.

1.2.3 Byggegrense mot offentleg veg ~~o_KV04~~ o_KV03 er 23 meter frå senterline på begge sider av vegen og for alle tiltak, bortsett frå der den er vist i plankart.

1.2.4 Byggegrenser mot offentleg veg o_KV01, o_KV02 og ~~o_KV03~~ o_KV04 er 30 meter frå senterline på begge sider av vegen og for alle tiltak, bortsett frå der byggegrense er vist i plankart.

(Må stiples i kart) **Ok.** Byggjegrensa er vist i plankart der det er detaljregulert.

1.2.5 Byggegrenser mot sjø fell saman med føremålsgrensar.

1.3 HANDSAMING AV MASSAR (PBL § 12-7 NR 3)

1.3.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Plan for massehandsaming kan delast opp i fleire delområde. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrde massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak i område.

1.3.2 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 omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjons skal takast vare på.

1.4 GRENSEVERDIER FOR STØY (PBL § 12-7 NR 4)

1.4.1 Det skal utarbeidast nye støyanalyser for ~~BK 16 og BK 17~~ BB07, BB08 og BB10 på grunnlag av prosjektert plassering av bygg.

1.4.2 Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30 dBA.

1.4.3 Støynivå for fasade på bustad er maks 55 dBA.

1.4.4 Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55 dBA.

1.5 REKKEFØLGJEKRAV (PBL § 12-7 NR 10)

1.5.1 Godkjent VA-rammeplan for delfelt skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet.

1.5.2 Det skal føreligge utslippsløyve og byggjeløyve for VA-anlegg, før det vert gjeve rammeløyve innanfor delfelta.

1.5.3 Forvaltningsplan for Storheimelva skal liggje føre før det kan gjevast løyve til tiltak i planområdet.

1.5.4 Plan for handsaming av masser skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak.

1.5.5 Felles vatn-, avlaup- og overvassanlegg innafor ~~planområdet~~ dei ulike delfelta skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad- og næringsbygg.

1.5.6 Støytiltak i omsynssone, støysone Gul H 220, skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innafor område ~~BK 16 og BK 17~~ BB07, BB08 og BB10.

1.5.7 Vegetasjonsskjermar f_VSK01-03 skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for ~~o_PP01.~~ f_PP01.

1.5.8 Felles post- og renovasjonsplass, f_KTA01, skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadene i felt ~~BK10 og nordleg del av BK11~~ BB01 og nordleg del av BB02.

1.5.9 Felles post- og renovasjonsplass, f_KTA02, skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadene i felt ~~BK12, BK13 og sørleg del av BK11.~~ BB03, BB04 og sørleg del av BB02.

1.5.10 Felles post- og renovasjonsplass,f_KTA03, skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadene i felt ~~BK14 - BK18~~ BB05 – BB09.

1.5.11 Felles post- og renovasjonsplass,f_KTA04, skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadene i felt BB10.

1.5.12 Leikeplass f_LP01 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK11.~~ BB02.

1.5.13 Leikeplass f_LP02 skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK12 og BK13.~~ BB03 – BB04.

1.5.14 Leikeplass f_LP03 og gangvegar til leikeplass f_GO2 og f_G03 skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK10.~~ BB01.

1.5.15 Leikeplass f_LP04 skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK16.~~ BB07.

1.5.16 Leikeplass f_LP05 skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK14.~~ BB05.

1.5.17 Leikeplass f_LP06 ~~innanfor planområdet~~ skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK15 og BK 17.~~ BB08 og nordlege del av BB06.

1.5.18 Leikeplass f_LP07 innanfor planområdet skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BB07.

1.5.19 Leikeplass f_LP08 og gangveg f_G01 skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor ~~BK18 og nordleg del av BK15.~~ BB09 og nordlege del av BB06.

1.5.20 Leikeplass f_LP09 skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor sørlege del av BB06.

1.5.21 Leikeplass o_LP10 innanfor planområdet skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til xxx. Kven skal vere ansvarleg for opparbeiding av denne leikeplassen?

1.5.22 Felles leike- og uteareal, gangveg f_G04, køyreveg f_KV19 og parkering f_PP03 skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadar innanfor BB10. Leikeplassen skal utstyrast med minst to leikeapparat, sandkasse og bord og benkar.

1.5.23 For kvar bustadeining i planområdet, med unntak av BB05-09, skal det opparbeidast minimum 50 m^2 felles uteopphaldsareal per bustadeining. For BB05-09 skal det opparbeidast minimum 25 m^2 felles uteopphaldsareal per bustadeining. Uteopphaldsareala kan opparbeidast innanfor arealføremål avsett til felles uteopphaldsareal, leikeplass eller bustad. Delar av areala skal leggjast til rette for leik.

1.5.24 Køyrevegar, fortau og gangvegar skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til ~~BK10 – BK18.~~ BB01 – BB10. Ferdigstilling av køyrevegar kan delast opp slik at det høver med bustadutbygginga. Det skal då opparbeidast veg eit stykke forbi innkøyring til bustadfelta, i samsvar med plan, slik at lastebil kan snu i krysset. Bustadfelta skal ha sikra tilkomst for både køyrande, gåande og syklande.

1.5.25 ~~o_KV04~~ o_KV03 skal vere ferdig opparbeidd fram til og med ~~f_KV21~~ f_KV16, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustader innanfor ~~BK14 – BK18.~~ BB05 – BB09.

1.5.26 O_KV05, o_KV06, f_KV08 og f_KV09, med tilhøyrande fortau FT01, FT02 og FT04 ~~fram til f_KV09~~, skal vere ferdig opparbeidd for sikker skuleveg før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustader innanfor ~~BK10 – BK13.~~ BB01 - BB04.

1.5.27 Parkeringsplass f_PP01 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til tiltak i område ~~N02.~~ N01.

1.5.28 Parkeringsplass o_PP02 skal etablerast samstundes med etablering av kollektivterminal ~~N02~~ o_KT01.

1.5.29 ~~Gang – og sykkelveg o_GS02 og o_GS03 til skulen skal vere etablert før det vert gjev ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BK14-18.~~ Trygg skuleveg til Sæbø skule skal vere sikra opparbeida, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BB05-09. Trygg skuleveg kan opparbeidast innanfor bestemmelsesområde #2 (anleggs- og riggområde), dersom ikkje veganlegget er ferdigstilt. Løysinga for trygg skuleveg skal godkjennast av Radøy kommune og rett vegmynde, før det vert gjeve rammeløyve for bustader.

1.5.30 Trygg skuleveg til Sæbø skule skal vere sikra opparbeida før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BB01-04. I trygg skuleveg inngår fortau ~~o~~f_FT01 og ~~o~~f_FT02 ~~til skulen skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BK10-13.~~ o_FT01 treng ikkje vere opparbeida langs heile o_KV05, det kjem an på kva for retning trygg skuleveg går. Dersom trygg skuleveg går mot aust og kryssar hovudvegen (o_KV01), skal også undergang under/bru over o_KV01 innanfor bestemmelsesområde #1 (utforming), og vidare skuleveg innanfor bestemmelsesområde #2 (anleggs- og riggområde), vere ferdig opparbeida før trygg skuleveg er sikra og ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BB01-04 kan bli gjeve. Løysinga for trygg skuleveg skal godkjennast av Radøy kommune og rett vegmynde, før det vert gjeve rammeløyve for bustader.

1.5.31 Trygg skuleveg til Sæbø skule skal vere sikra opparbeida før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innanfor BB10. I trygg skuleveg inngår delar av fortauet o_GS03.

~~1.5.32 Undergang /gangbru til GS02 skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene innafor~~ Sikra i punktet over.

1.5.33 ~~Rekkefølgjekrav for området i sør..~~ Før det er tillate med utskilling av nye tomtar innanfor BF01-05 skal trygg skuleveg frå det aktuelle delfeltet til Sæbø skule vere etablert.

1.6 PLANKRAV (PBL § 12-7 NR 11)

1.6.1 Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det føreligge godkjent detaljreguleringsplan i områda:

~~BK01 – BK09~~ BK01 – BK10 Bustader konsentrerte

N01 ~~– N02~~ Næring

f_SAS01 Småbåtanlegg (og SSB01)

1.6.2 Detaljregulering av BK01 skal sikre gangvegkopling til vedtatt vegareal sør i reguleringsplan for Austmarka Austestad – Austmarka sør, planid. 12601973000100, vedtatt 27.08.73.

1.6.3 Detaljregulering av ~~N02~~ N01 skal sikre naudsynt bufferareal mot andre føremål.

1.7 KRAV OM STØYANALYSE (PBL § 12-7 NR 12)

1.7.1 Det skal utarbeidast ny støyanalyse basert på prosjektert plassering av bustadene. Støyanalysen skal ligge ved søknad om byggeløyve.

1.8 KRAV OM UTARBEIDING AV FORVALTNINGSPLAN FOR IVARETAKING AV ORGANISK MILJØ I STORHEIMELVA (PBL § 12-7 NR 12)

1.8.1 Det skal utarbeidast forvaltningsplan for ivaretaking av Storheimelva. Når og av kem?

~~1.8.2 Planen skal vise omsyn og tiltak…….~~

2 BUSETNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

2.1 BUSTADER FRITTLIGGJANDE (BF01 – ~~BF10~~ BF05) (1111)

2.1.1 Arealformål BF01 – BF05 er område for eksisterande, frittliggjande bustader, med tilhøyrande anlegg. Det er tillate med utbygging på utskilte tomtar.

2.1.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er 30 % BYA.

2.1.3 Maksimal mønehøgde er 9 meter og maksimal gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.4 Bustadene skal ha parkeringsdeking på 2 plasser per bueining.

2.2 BUSTADER KONSENTRERTE (BK01- ~~BK09~~ BK10) (1112)

2.2.1 Arealformål BK01 – ~~BK09~~ BK10 er område for konsentrerte bustadeiningar, med uteopphaldsareal, leikeareal og tilkomstvegar. Området har krav til detaljregulering.

2.2.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering er 40 % BYA.

2.2.3 Maksimal mønehøgde er 10 meter og maksimal gesimshøgde er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.2.4 ~~I området BK04 skal det etablerast buffer mot barnehagen.~~ Går ut. Det er lagt inn ein buffer i plankartet, GST02.

2.3 BUSTADER ~~KONSENTRERTE (BK10 – BK18)~~ BLOKK (BB01 – BB10) (1113)

2.3.1 Arealformål BB01 – BB10 er område for ~~konsentrerte bustader~~ blokkar.

2.3.2 Tal einingar, mønehøgde, gesimshøgde og utnyttingsgrad for området er i høve tabell:

	Maks tal einingar	Arealutnytting % BYA	Maks mønehøgde, målt frå 1.etg med bustad	Maks gesimshøgde, målt frå 1.etg med bustad	Maks byggehøgde (Kotehøgde), målt frå 1.etg med bustad
~~BK10~~ BB01	12	40 %	14 meter	12 meter	k+ 87-88
~~BK11~~ BB02	30	40 %	14 meter	12 meter	k+ 76-81,5
~~BK12~~ BB03	36	40 %	14 meter	12 meter	k+ 63-78,5
~~BK13~~ BB04	12	40 %	13 meter	11 meter	k+ 58-61

	Maks tal einingar	Arealutnytting % BYA	Maks byggehøgde frå planert terreng i vest	Maks byggehøgde frå planert terreng i aust	Maks byggehøgde (kotehøgde)
~~BK14~~ BB05	~~14~~ 20	50 %	~~10~~ 15 meter	~~8~~ 21 meter	k+ 50
~~BK15~~ BB06	~~14~~ 30	65 %	~~13~~ 7,5 meter	~~11~~ 12 meter	k+ 40,5
~~BK16~~ BB07	~~24~~ 32	~~75 %~~ 65 %	~~13~~ 12 meter for blokken i sør /15 meter for blokken i nord	~~11~~ 21 meter for blokken i sør /18 meter for blokken i nord	k+ 50
~~BK17~~ BB08	~~12~~ 32	~~75 %~~ 70 %	~~13~~ 15 meter	~~11~~ 18 meter for blokken i sør /21 meter for blokken i nord	k+ 51
~~BK18~~ BB09	12	75 %	~~13~~ 7,5 meter	~~11~~ 12,5 meter	k+ 38

	Maks tal einingar	Arealutnytting % BYA	Maks byggehøgde frå planert terreng	Maks byggehøgde (kotehøgde)
BB10	18	25 %	11 meter	k+ 61

2.3.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 plasser per bustadeining i samsvar med kommunedelplanen for Radøy sør. Innanfor BB05-09 er det tillate med ein parkeringsdekning på 1,5-2 plassar per eining, noko som er i tråd med kommuneplanen for Radøy.

2.3.4 Bustadene skal ha vassboren varme.

2.3.5 Innanfor BB01-04 er det tillate med blokkar med maksimalt 6 einingar i kvar. Innanfor BB01 er det tillate med 2 blokkar, innanfor BB02 er det tillate med fem blokkar, innanfor BB03 er det tillate med seks blokkar, og innanfor BB04 er det tillate med to blokkar. Parkering skal skje innanfor dei ulike delfelta.

2.3.6 Innanfor BB05 er det tillate med ein etasje med parkering. Innanfor BB07 og BB08 er det tillate med to etasjar med parkering. Dei delar av parkeringsanlegg som er synleg, skal gis ein estetisk tiltalande fasade.

2.3.7 For blokkbygg innanfor BB05, BB07 og BB08 er det tillate med takterassar. Den øvste etasjen skal vere trekt inn minimum 8 meter frå fasade mot aust og minimum 3 meter frå fasadane mot nord og mot sør. Det er totalt lov med 70 m^2 bygd areal i denne etasjen.

2.3.8 For blokkar innanfor BB05, BB07 og BB08 er det tillate med takoppbygg for maskinrom for heis. Desse kan vere inntil 1,2 m høgare enn maksimumshøgder som er satt for felta. Slike takoppbygg skal utgjere maksimalt 15 % av takflata. Takoppbygga skal gis ein arkitektonisk utforming slik at dei utgjer ein heilskapleg del av byggets takform.

2.3.9 Bygg innanfor BB05-09 skal i hovudsak vere kledd i trepanel i jordfarge. Fasadane kan kombinerast med innslag av glassoverflater og fasadeplatar i nøytrale fargar. Utebodar skal dekkast med trepanel i jordfarge.

2.3.10 Bygg innanfor BB05, BB07 og BB08 skal ha flatt tak. Bygg innanfor BB06 og BB09 skal ha takvinkel på 3-6 gradar.

2.3.11 Innanfor BB10 er det tillate med to blokkar med totalt 18 einingar. Det kan maksimalt vere 3 etasjar. Blokkane kan ha skråtak eller flatt tak. Felles uteareal skal etablerast innanfor BB10. Parkering for BB10 skal etablerast på f_PP03.

2.4 BARNEHAGE (1161)

2.4.1 Arealformål BH01 er område for barnehage med tilhøyrande uteopphaldsareal, tilkomstveg og parkeringsplass.

2.4.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er 40 % BYA.

2.4.3 Maksimal mønehøgde er 9 meter og maksimal gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.4.4 Parkeringsdekning skal vere 0,2 parkeringsplassar per barn og 0,6 parkeringsplass per tilsett.

2.5 NÆRING (1300)

2.5.1 Arealformål N01 ~~og N02~~ er område for næringsbygg og anlegg. Området har krav til detaljregulering.

2.5.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, for N01 ~~og N02~~ er 80 % BYA.

2.5.3 Maksimal byggjehøgde innafor N01 ~~og N02~~ er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.5.4 Tiltak innafor N01 ~~og N02~~ skal ta omsyn til aktivitet innanfor og i samband med Tjorehagen.

2.6 RENOVASJONSANLEGG ~~TEKNISKE ANLEGG~~ (1560)

2.6.1 f_KTA01 er område for avfallshandsaming og post for ~~BK10 og nordleg del av BK11.~~ BB01 og nordleg del av BB02.

2.6.2 f_KTA02 er område for avfallshandsaming og post for ~~sørleg del av BK11, heile BK12 og heile BK13.~~ sørleg del av BB02, heile BB03 og heile BB04.

2.6.3 f_KTA03 er område for avfallshandsaming og post for ~~BK14 - BK18.~~ BB05 – BB09.

2.6.4 f_KTA04 er område for avfallshandsaming og post for BB10.

2.7 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (1588)

2.7.1 f_SAS01 er område for småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone. Området har krav til detaljregulering. I område er det tillate med tiltak i samband med småbåtanlegget. Tiltak kan vere kaiar, flytebryggar, bølgebrytarar, etc.

~~2.7.2 SSB01 er område for…..Området har krav til detaljregulering. (Endre arealkode)~~

2.7.3 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i strandsona som hindrar fri ferdsle.

2.8 NAUST (1589)

2.8.1 UNB01 er område for eksisterande naust

2.8.2 Mindre tiltak på eksisterande naust er tillate.

2.8.3 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområde som kan hindre fri ferdsel i strandsona.

2.9 UTEOPPHALDSAREAL (1600)

2.9.1 Området f_UA01 og f_UA02 er felles uteopphaldsareal for BB01-04.

~~2.9.2 For kvar bustadeining i planområdet skal det vere minimum 50 m² felles uteopphaldsareal.~~ Dette er sikra i rekkefølgjekrava.

2.9.3 Felles uteopphaldsareal skal vere naturområde med eksisterande vegetasjon. Det er høve til å etabler enkle, reversible tiltak som ikkje krev terrenginngrep, til dømes benkar, natursti, gapahauk og liknande.

2.10 LEIKEPLASS (1610)

2.10.1 Områda f_LP01 – ~~f_LP08~~ f_LP09 er område for felles leikeplass:

Leikeplass	Felles for:
f_LP01	Nordleg del av ~~BK10 og av BK11~~ BB01 og av BB02
f_LP02	~~BK12 og BK13~~ BB03 og BB04
f_LP03	~~BK10 – BK13~~ BB01 – BB04
f_LP04	~~BK14~~ BB05 og BB07
f_LP05	BB05, BB07 og sørleg del av ~~BK15~~ BB06
f_LP06	~~BK15~~ BB06
f_LP07	~~BK16 Utgår~~ BB07
f_LP08	~~BK17 og BK18~~ BB08, BB09 og nordlege del av BB06 ~~Renummerer~~
f_LP09	BB06

2.10.2 Leikeplass skal vera opparbeidd med minst to leikeapparat, sandkasse og bord og benkar.

2.10.3 Leikeplass skal skjermast mot trafikkfare.

2.10.4 Leikeplass skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og annan helsefare.

2.10.5 Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter kan ikkje ~~nyttast som leikeplass~~.

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

(Sjekk mot plankart alle f_ og o_)

3.1 KØYREVEG (2011)

3.1.1 Området KV01-KV ~~26~~21 er område for køyreveg:

Veg nr	Funksjon
o_KV01	Fylkesveg 565, Radøyvegen. o_KV01 er hovudveg gjennom planområdet. Vegen delt av bru ~~o_KV25.~~ o_KV19.
o_KV02	Fylkesveg 565, Radøyvegen. ~~o_KV01~~ o_KV02 er hovudveg gjennom planområdet. Vegen delt av bru ~~o_KV25.~~ o_KV19.
o_KV03	~~Fylkesveg 407, Sæbøvegen.~~ Offentleg tilkomst til framtidige bustadområdar på austsida av o_KV01.
o_KV04	~~Offentleg tilkomst til BK02 og BK03.~~ Fylkesveg 407, Sæbøvegen.
~~o~~f_KV05	~~Offentleg~~ Felles tilkomst til BH01, N02, BK04 og BK06.
~~o~~f_KV06	~~Offentleg~~ Felles tilkomst til N02, BK07, BK08, BK09 og ~~BK11.~~ BB02.
~~o~~f_KV07	~~Offentleg~~ Felles tilkomst til bustader innanfor BK07 og BK08.
f_KV08	Felles tilkomst til bustader innanfor ~~BK10.~~ BB01.
f_KV09	Felles tilkomst til bustader innanfor ~~BK11, BK12 og BK13.~~ BB02, BB03 og BB04.
o_KV10	Offentlig tilkomst til Tjorehagen, ~~offentleg~~ parkeringsplass for Tjorehagen ~~o_PP01~~f_PP01, og kollektivhaldeplass ~~o_KT01~~knytt til aktivitet innanfor Tjorehagen. o_KV~~09~~10 er utforma som snuplass.
f_KV11	Felles tilkomst til bustad innanfor BF05.
f_KV12	Felles tilkomst til ~~bygg innanfor Tjorehagen, PA01.~~ bustad innanfor BF05.
o_KV13	Del av offentleg tilkomst til småbåtanlegg og strandsone ~~UNB01.~~
o_KV14	Del av offentleg tilkomst til småbåtanlegg og strandsone.
f_KV15	Felles tilkomst til bustader innanfor ~~LB02.~~ LB03.
f_KV16	Felles for ~~BF06 og bustader vest for BF06.~~ BB08, BB09 og nordleg del av BB06.
f_KV17	Felles for ~~BF07 og bustader vest for BF07.~~ BB05, BB07 og sørleg del av BB06.
~~o_KV18~~	~~Offentleg tilkomst til Storsandvik næringsområde og beredskapskai.~~
~~f_KV19~~	~~Felles for gnr/bnr 8582/ 72 og 82/13~~
~~f_KV20~~	~~Felles for gnr/bnr 85/ 60 og 67~~
~~f_KV21~~	~~Felles for gnr/bnr 85/12, 13, 18, 28, 35, 52, 42, 54, 70 og 71~~
~~f_KV22~~	~~Felles for BK17, BK18 og nordleg del av BK15.~~
~~f_KV23~~	~~Felles for BK14, BK16 sørleg del av BK15.~~
~~f_KV24~~ f_KV18	Felles for BK01

f_KV19	Felles for BB10
~~o_KV26~~ o_KV20	Offentleg tunnel
~~O_KV25~~ o_KV21	Offentleg bru
~~o_KV27~~	~~Offentleg tilkomst til BK02 og BK03.~~

3.2 Fortau (2012)

3.2.1 Arealformål FT01-FT05 er område for fortau:

Nr.	Funksjon
~~o~~f_FT01	~~Offentleg~~ Felles fortau knytt til ~~o~~f_KV05
~~o~~f_FT02	~~Offentleg~~ Felles fortau knytt til ~~o~~f_KV06.
~~o~~f_FT03	~~Offentleg~~ Felles fortau knytt til ~~o~~f_KV07.
f_FT04	Felles fortau knytt til f_KV09
o_FT05	Offentlege fortau og er knytt til o_KHP03.

3.2.2 Fortau f_FT01 skal ha ein breidde på minst 3 meter for å gjere det mogleg å etablere gang- og sykkelveg i framtida.

3.2.3 Fortau f_FT02, f _FT03, f_FT04 og o_FT05 skal ha ei breidde på minst 2,5 meter.

3.3 Gang og sykkelveg (2015)

3.3.1 Området GS01-GS11 er område for gang- og sykkelveg:

Nr.	Funksjon
o_GS01	offentleg gang og sykkelveg knytt til o_KV01.
o_GS02	offentleg gang og sykkelveg knytt til ~~o_KV04.~~ o_KV03.
o_GS03	offentleg gang og sykkelveg knytt til ~~o_KV04.~~ o_KV03 i nord.
o_GS04	offentleg gang og sykkelveg knytt til ~~o_KV04~~ o_KV03 og FV565.
o_GS05	offentleg gang og sykkelveg knytt til o_KV03 og ~~o_KV22~~ o_GS13
o_GS06	offentleg gang og sykkelveg knytt til ~~o_KV03~~ o_KV04 og ~~o_GS05~~o_KV02.
~~o_GS07~~	~~offentleg gang og sykkelveg knytt til o_KV17.~~
~~o_GS08~~	~~offentleg gang og sykkelveg knytt til o_KV02.~~
~~o_GS09~~	~~offentleg gang og sykkelveg knytt til o_KV02.~~
~~o_GS10~~ o_GS07	offentleg gang og sykkelveg knytt til o_GS06 og o_KV13.
~~o_GS11~~ o_GS08	offentleg gang og sykkelveg knytt til ~~o_GS05~~o_GS09.
o_GS09	offentleg gang og sykkelveg knytt til o_GS10 og o_KV04
o_GS10	offentleg gang og sykkelveg på bru knytt til o_GS05 og o_GS09.

3.3.2 Gang- og sykkelveg skal ha ein breidde på minst 3 meter.

3.4 GANGVEG (2016)

3.4.1 Området G01-G03 er område for gangveg:

Nr.	Funksjon
f_G01	felles gangveg mellom ~~BK15 og BK18~~ BB06 og BB09
f_G02	felles gangveg mellom f_KV08 og f_LP03
f_G03	felles gangveg mellom f_G02, f_LP03 og f_UA01
f_G04	felles gangveg mellom o_GS04 og o_KV03/o_GS03

3.4.2 Gangveg skal ha ein breidde på minst 2,5 meter.

3.5 ANNAN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (2018)

3.5.1 Område o_AVT01 - o_AVT05 er offentleg vegfylling ~~på austsida av~~ langs o_KV01/fv.565.

3.6 ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (2019)

3.6.1 Områda for o_AVG er areal for offentlege vegfyllingar knytt til dei tilgrensande offentlege veganlegga. ~~o_AVG01 – o_AVG17, o_AVG20, o_AVG23, f_AVG27, og f_AVG30 – o_AVG33 er offentleg vegfylling knytt til o_KV01, o_KV02, kollektivterminal o_KT01 og bru o_KV25.~~

3.6.2 ~~Område o_AVT01 - o_AVT32~~ Områda for o_AVG skal der det er mogleg og hensiktsmessig plantast med stadeigen vegetasjon.

3.6.3 Områda for f_AVG~~018 – f_AVG19, f_AVG24 – f_AVG26, f_AVG28 og f_AVG29~~ er felles vegfylling knytt til det tilgrensande felles vegane i planområdet.

3.6.4 Områda for f_AVG ~~f_AVG018 – f_AVG19, f_AVG24 – f_AVG26, f_AVG28 og f_AVG29~~ skal der det er mogleg og hensiktsmessig plantast med stadeigen vegetasjon.

3.7 KOLLEKTIVTERMINAL (2072)

3.7.1 Område o_KT01 er kollektivterminal knytt til fylkesveg 565.

3.8 KOLLEKTIVHALDEPLASS (2073)

3.8.1 Område o_KHP01 - o_KHP11 er kollektivhaldeplassar.

3.9 Parkering (2082)

3.9.1 Område f_PP01 er felles parkeringsplass for N02.

3.9.2 Område o_PP02 er pendlarparkeringsplass knytt til kollektivterminal.

3.9.3 Område f_PP03 er parkeringsplass for bustadar innanfor BB10.

4 GRØNNSTRUKTUR(PBL §12-5 NR 3)

4.1 Grønt struktur (3001)

4.1.1 Grønt struktur ~~o_~~GST01 er område ved Tjorehagen og næringsområde N02.

4.1.2 GST02 er ein grøn buffer som skal skjerma mot barnehagen (BH01).

4.2 Naturområde (3020)

4.2.1 Naturområde NAT01 – ~~NAT05~~NAT04 er ~~funksjonell strandsone langs sjø og kulturlandskap~~ naturområde – grønnstruktur langs Storheimselva. Innanfor NAT01-04 er det tillate å etablera teknisk anlegg for avlaup.

(Vurder å flytte til formål strandsone langs vassdrag etter 12-5 nr 6) 12-5 nr. 6 kan bare regulerast i sjø, og ikkje på land. Vi meiner det bør behaldast slik det er.

4.2.2 Naturområde skal ha eksisterande vegetasjon. Det er ikkje høve til å etablere tiltak i området.

4.3 Friområde (3040)

4.3.1 Friområde f_FRI01 er felles for BB01-04.

4.4 Park (3050)

(Vurder å flytte til formål grønnstruktur)

4.4.1 Parkområde PA01 og PA02 er privat areal knytt til anlegget Tjorehagen.

4.5 Vegetasjonsskjerm (3060)

4.5.1 Innanfor f_VSK01 - f_VSK03 skal det etablerast vegetasjonsskjerm.

5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL(LNF)(PBL §12-5 NR 5)

5.1 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (5110)

5.1.1 Område LL01 og LL02 ~~– LL03~~ er område for landbruk, natur og friluftsliv.

5.2 NATURFORMÅL AV LNFR (5120)

5.2.1 LNA01-LNA04 er område for naturområde, og skal haldast fri for tiltak. For LNA03 er det eit unntak med at det her er tillate å etablera teknisk anlegg for avlaup.

5.3 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL – SPREDT BUSTAD TILLETE - EKSISTERANDE (LNF-SBE) (~~5200~~5210)

5.3.1 Område LB01 – ~~LB05~~LB06 er område for landbruk, natur og friluftsliv der eksisterande spredt bustad er tillat.

5.3.2 Mindre tiltak knytt til eksisterande bustader er tillate.

5.4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL – SPREDT FRITIDSBUSTAD TILLETE - EKSISTERANDE (LNF-SFE)(~~5200~~5220)

5.4.1 Område LF01 – LF04 er det område for landbruk, natur og friluftsliv der eksisterande spredt fritidsbustad er tillate.

5.4.2 Mindre tiltak knytt til eksisterande fritidsbustader er tillate.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR6)

~~6.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (6620)~~

~~6.1.1 Område SFS er friluftsområde i sjø med tilhøyrande strandsone.~~

~~6.1.2 Det er ikkje høve til å etablere tiltak i området.~~

~~6.1.3 Område SFS er naturområde i vassdrag med tilhøyrande strandsone. (Vurder å flytte frå 4.2.1)~~

6.1 SMÅBÅTHAMN (6230)

6.1.1 Område SSB er område for småbåthamn i sjø.

6.1.2 I område er det tillate med mindre tiltak, i samband med naustområdet UNB. Mindre tiltak kan vere kaiar, flytebryggar, etc.

7 OMSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

7.1 SIKRINGSSONE FOR FRISIKT VED VEG (PBL § 12-6 JF § 11-8 A)

7.1.1 I området for frisiktsone H140 skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

7.2 STØYSONE (PBL § 12-6 JF § 11-8 A)

7.2.5 I område med støysone _Gul H 220 skal det etablerast støyskjerm mot ~~bustadene i BK16 og BK17~~ nye bustader.

7.2.6 I område med støysone _Raud H 210 kan det ikkje etablerast nye bustader.

7.3 SONE FOR BEVARING AV NATURMILJØ (PBL § 12-6 JF § 11-8 C)

7.3.1 Område H560_1 ~~og H560_2~~ er omsynssone for bevaring av naturmiljø lang Storheimselva. Storheimselva er gyte- og oppvekstplass for sjøaure, og har kulturbeite langs det meste av elva.

7.3.2 Det kan ikkje etablerast tiltak i omsynsona. (Veg/gangveg ligg her. Må løysast) Nei, veg/gangveg går over i bru.

7.3.3 Det kan ikkje etablerast mellombelse deponi eller liknande i omsynsona.

7.3.4 Det skal treffast tiltak i samsvar med godkjent forvaltningsplan for å unngå avrenning eller anna fom for ureining av vassdraget i byggjeperiode og etter ferdigstilt utbygging.

7.3.5 Det skal etablerast ein kulp ved utløpet av Storheimselva.

7.4 SONE FOR BEVARING AV KULTURMILJØ (PBL § 12-6 JF § 11-8 C)

7.4.1 Område H570~~_1~~ er omsynssone for bevaring av kulturmiljø.

7.4.2 Det ligg eit automatisk freda kulturminne ~~i~~ som er bandlagt etter lov om kulturminne i omsynsona. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller kan framkalle fare for at de kan skje. Normalt vedlikehald på eksisterande vegar i sona er tillate.

7.5 BANDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNE (PBL § 12-6 JF § 11-8 D)

7.5.1 Område H730_01 og H730_02 er bandleggingssonar for automatisk freda kulturminner, steinalderlokalitet, id. ~~60680~~ 90680 og id. 170554.

7.5.2 Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

(Bandleggingsonen må inn i plankartet)Ok. Tatt inn.

8 BESTEMMELSESOMRÅDET (KARTFORSKRIFTEN)

8.1 UTFORMING

8.1.1 Innanfor området #1 kan det etablerast undergong under/bru over o_KV01.

8.2 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE

8.2.1 Innanfor området #2 kan det etablerast midlertidig skuleveg til Sæbø skule. Denne kan leggjast slik det til ein kvar tid er mest hensiktsmessig. Det skal leggjast vekt på universell utforming, trafikksikring for mjuke trafikantar og skånsamt terrenginngrep. Skulevegen skal være minimum 3 meter brei, og med fast dekke. Prosjektert løysing skal godkjennast av Radøy kommune.