



Gnr. 74, Bnr. 21 m. fl. - Områdeplan Olsvollstranda næringsområde - Føresegner

RADØY KOMMUNE

Områdeplan Olsvollstranda næringsområde

Gnr. 74, Bnr. 21 m. fl. (pbl § 12-7)

Planid:

Saksnummer:

Dato sist revidert: 25.04.2014

Føremålet med planframlegget er å regulere området for næringsføremål med tilhørende infrastruktur.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 23.04.2014

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg
(PBL § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustader – frittliggjande – småhus
 - Næring
 - Energianlegg
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Andre bygg og anlegg
 - Uteopphaldsareal
 - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur
(PBL § 12-5 ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Gangveg/gangareal
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg
 - Anna veggrunn – grøntareal
 - Holdeplass/plattform
 - Hamn
 - Kollektivholdeplass
3. Grønstruktur
(PBL § 12-5 ledd nr 3)
 - Naturområde
 - Turveg
 - Friområde
 - Badeplass/ -område
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag
(PBL § 15 -5 nr. 6)
 - Hamneområde i sjø
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Badeområde
5. Omsynssoner
(PBL § 12-6 jf. § 11-8 a)
Sikrings-, støy og faresoner
(Pbl § 11-8a)
 - Frisiktzone ved veg
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler)
 - Omsynssone kulturminne
 - Bandleggingssone etter lov om kulturminner



§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.2 Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.
- 2.1.3 Fyllings- og skjeringsområder utanfor regulert netto vegbreidde, inngår i felles byggeområde for næring og industri. Tiltak kan ikkje etablerast nærare vegføremål enn ein meter.
- 2.1.4 Hamneområdet må til ein kvar tid vurderast opp mot forskrift om særlege sikkerhets- og antiterroriltak i norske hamner av 1. juli 2004.
- 2.1.5 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel i 100 meters beltet til sjø. Naudsynt gjerde i samband med landbruk vert ikkje omfatta, men her kan det kome krav om å leggje til rette for ålmenn ferdsel med grind eller gjerdeklyv.

§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast 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 uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Teknisk forskrift, Tek10, § 13-5, vedr. handtering av radon skal følgjast.
- 2.2.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for trafikk, forureining og støy som anleggsfase og framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande støyskjermingstiltak skal innarbeidast i prosjektet.
- 2.2.4 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal alternative energikjelder vurderast.
- 2.2.5 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 I område brattare enn 27 – 30 grader skal det gjennomførast geologiske undersøkingar før det kan gjevast løyve til tiltak.
- 2.3.3 Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermende tiltak, skal desse vere ferdigstilt før bruksløyve vert gjeve.
- 2.3.4 Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o_KV01 og o_KV02 inkludert gang- og sykkelveggar frå o_KV02 og langs o_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor N03 #19, #20 og #21 samt N4.
- 2.3.5 Interne tilkomstvegar og tilhøyrande fortau skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor planområdet.
- 2.3.6 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosess og gravearbeid skal bringast til godkjent fyllplass i samsvar til forureiningslovens føresegnar.
- 2.3.7 Utsleppsløyve etter gjeldande regelverk skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til oppføring av bygning med innlagt vatn.
- 2.3.8 Næringsområda kan ikkje takast i bruk før tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet er etablert.

§ 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Bygningar og anlegg skal vera utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Omgjevnadane omfattar òg bygd miljø. Fargebruk på fasade og tak skal tilpassast landskapet.
- 2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, vegetasjon og belysning jf. gjeldande Plan- og bygningslov.
- 2.4.3 Ved prosjektering skal det leggjast vekt på miljømessige og energisparande kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk føreskrift.
- 2.4.4 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med planting med stadeigen vegetasjon.



§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av næringsområdet sitt inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan, i søknad om rammeløyve og igangsettingsløyve.
- 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. gjeldande Lov om kulturminne.

§ 3 Busetnad og anlegg

(PBL § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader – frittliggjande – småhus

- 3.1.1 I område avsett til bustader – frittliggjande – småhus, BF01 og BF02, er det tillate med frittliggjande småhus. Maksimal BYA er 30 %. Maksimal byggehøgde er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2 Næring

- 3.2.1 I område avsett til industri er industribygg, lagerbygg, tilkomstveggar og parkering knytt til desse tillate.
- 3.2.2 Verksemdar med aktivitet som kan medføra særlege ulemper for kringliggjande område (bustader og allmenntytige føremål) i form av til dømes lukt, røyk, støy, vil ikkje få løyve til nyetablering innanfor planområdet (KDP-RS).
- 3.2.3 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til næring.
- 3.2.4 Maksimal tomteutnytting for N01-N04 er % BYA= 50 %. Parkering er inkludert i % BYA.
- 3.2.5 Før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor N01 #01 skal det føreliggje ein godkjend detaljreguleringsplan for dette arealet.
- 3.2.6 Maksimum byggehøgde for N01 #02 er kote +27 moh. Planeringshøgde er kote +17 moh.
- 3.2.7 Maksimum byggehøgde for N01 #03 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +37 moh.
- 3.2.8 Maksimum byggehøgde for N01 #04 er kote +38 moh. Planeringshøgde er kote +26 moh.
- 3.2.9 Maksimum byggehøgde for N01 #05 er kote +30,5 moh. Planeringshøgde er kote +18,5 moh.
- 3.2.10 Maksimum byggehøgde for N01 #06 er kote +47 moh. Planeringshøgde er kote +35 moh.
- 3.2.11 Maksimum byggehøgde for N01 #07 er kote +48,5 moh. Planeringshøgde er kote +36,5 moh.
- 3.2.12 Maksimum byggehøgde for N01 #08 er kote +47 moh. Planeringshøgde er kote +37 moh.
- 3.2.13 Maksimum byggehøgde for N01 #09 er kote +46,5 moh. Planeringshøgde er kote +36,5 moh.
- 3.2.14 Maksimum byggehøgde for N02 #10 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +39 moh.
- 3.2.15 Maksimum byggehøgde for N02 #11 er kote +51 moh. Planeringshøgde er kote +41 moh.
- 3.2.16 Maksimum byggehøgde for N02 #12 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 3.2.17 Maksimum byggehøgde for N02 #13 er kote +55 moh. Planeringshøgde er kote +45 moh.
- 3.2.18 Maksimum byggehøgde for N02 #14 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +39 moh.
- 3.2.19 Maksimum byggehøgde for N02 #15 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.
- 3.2.20 Maksimum byggehøgde for N03 #16 er kote +48 moh. Planeringshøgde er kote +38 moh.
- 3.2.21 Maksimum byggehøgde for N03 #17 er kote +45 moh. Planeringshøgde er kote +33 moh.
- 3.2.22 Maksimum byggehøgde for N03 #18 er kote +58,5 moh. Planeringshøgde er kote +46,5 moh.
- 3.2.23 Maksimum byggehøgde for N03 #19 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 3.2.24 Maksimum byggehøgde for N03 #20 er kote +36 moh. Planeringshøgde er kote +26 moh.
- 3.2.25 Maksimum byggehøgde for N03 #21 er kote +32 moh. Planeringshøgde er kote +22 moh.
- 3.2.26 Maksimum byggehøgde for N04 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 3.2.27 Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegnsområde #19, #20 og #21 innanfor N03 samt heile N04 skal ta omsyn til føremåla LNF, friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.



- 3.2.28 Gjerde og murar kan ikkje førast opp nærare enn 1 meter frå veg.
- 3.2.29 Parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA) sjå § 4.10.
- 3.2.30 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva type oppvarming bygningane skal ha.

§ 3.3 Energianlegg

- 3.3.1 I område avsett til energianlegg er det tillate med trafostasjon.

§ 3.4 Andre kommunaltekniske anlegg

- 3.4.1 I område avsett til andre kommunaltekniske anlegg er det tillate med anlegg for vassleidning.
- 3.4.2 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til andre kommunaltekniske anlegg.

§ 3.5 Andre bygg og anlegg

- 3.5.1 Innanfor område avsett til andre bygg og anlegg er det tillate med tiltak som fremjar tilkomst til sjø og friluftareal.

§3.6 Massedeposering

- 3.6.1 Massar som ikkje vert nytt innan planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande reglar og forskrifter.

§3.7 Støy

- 3.7.1 Støytilhøva for bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø jf gjeldande regelver for støy i arealplanlegging.
- 3.7.2. Bygg skal støyisolerast i samsvar med gjeldande normer. Isoleringa skal utførast av utbyggar og ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast.
- 3.7.3. Støyskjermingstiltak skal setjast i verk i samsvar med Miljøverndepartementet sine til ein kvar tid gjeldande retningslinjer.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Radøy kommunes trafiksikringsplan skal leggas til grunn ved all planlegging av vegsystem.
- 4.1.2 o_KV01 er fylkesveg 565 og skal opparbeidast som vegklasse H2-andre hovudveger, 7,5 meter bredde, jf. handbok 017.
- 4.1.3 Interne veger, o_KV02 – o_KV05 og f_KV06 – f_KV10 skal opparbeidast som vegklasse A2 med 7 meter bredde, jf. handbok 017.
- 4.1.4 Tilkomstveg til bustader, f_KV11, skal opparbeidast som vegklasse A1 med 3 meter bredde, jf. handbok 017.

§ 4.2 Holdeplass/plattform

- 4.2.1 Utforminga av areal satt til holdeplass/plattform og tilkomst til denne skal utformast etter prinsippa om universell utforming.

§ 4.3 Hamn

- 4.3.1 I område avsett til hamn er kaianlegg og andre tiltak som naturleg høyrer heime på ein industrihamn tillate.
- 4.3.2 Område i sjø som skal nyttast i samband med industrihamn på land. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.
- 4.3.3 Området skal av omsyn til tryggleik og tilgjenge vere ope for allmenn ferdsel til ei kvar tid. Det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda.
- 4.3.4 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til Hamn.

§ 4.4 Parkering

- 4.4.1 Krav for parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA).



- Forretning/kontor/service: minimum 1 plass per 30 m² BRA og maksimum 1 plass per 20 m² BRA.
 - Industri/verkstad: minimum 1 plass per 100 m² BRA og maksimum 1 plass per 50 m² BRA.
 - Lager: minimum 1 plass per 300 m² BRA og maksimum 1 plass per 200 m² BRA.
- 4.4.2 Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, ledd nr 3)

§ 5.1 Naturområde

- 5.1.1 Naturområde f_GN01 er felles for tilgrensande eigedomar, og ligg i området mellom fylkesveg 565 og næringsområdet, vest i planområdet. f_GN01 skal virke som ein buffersone mot fylkesveg og eksisterande vegetasjon skal takast vare på.
- 5.1.2 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til naturområde.

§ 5.2 Turveg

- 5.2.1 Område satt til turveg skal sikre tilkomst frå bustadområde på Nordre Austmarka til FRI04.

§ 5.3 Friområde

- 5.3.1 I område avsett til friområde skal det ikkje oppførast bygningar. Tiltak som fremjar bruken av friområde kan førast opp, til dømes benkar og turstiar.
- 5.3.2 Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane. Nye friområde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv kan tillatast (tatt frå kommunedelpen/kommuneplan).
- 5.3.3 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til friområde.

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

§ 6.1 Hamneområde i sjø

- 6.1.1 Område i sjø som skal nyttast i samband med industrihamn på land. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.
- 6.1.2 H01 skal av omsyn til tryggleik og tilgjenge vere ope for allmenn ferdsel til ei kvar tid. Det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda.
- 6.1.3 Alle tiltak i sjø må ha løyve frå hamnemyndigheitene. Alle tiltak med nye og varige inngrep på sjøbotn må sendast til fylkesmannen, kultur- og idrettsavdelinga, som koordinerer høyring ved Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve kulturminne under vatn.
- 6.1.4 Området skal av omsyn til tryggleik og tilgjenge vere ope for allmenn ferdsel. Det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda, jf. 4.3.3.

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

§ 7.1 Frisiktssone ved veg

- 7.1.1 I området med frisiktline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 7.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)

- 7.2.1 I området med høgspenningsanlegg (inkludert høgspenningskablar) , H370, er det ikkje tillete oppføring av tiltak for varig opphald.

§ 7.3 Omsynssone kulturminne

- 7.3.1 Omsynssone H730 er automatisk freda kulturminne frå steinalder, og er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.



§ 7.4 Bandleggingssone etter lov om kulturminner

- 7.4.1 Innanfor omsynssone H570 ligg det to automatisk freda kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

Radøy
kommune

Dato revidert: