

## Radøy Kommune Sæbø 88/1

### Reguleringsendring

Oppdragsgjevar:..... Bolig og Eiendom AS  
Oppdragsgjevars representant:..... Arvid Rikstad

Arkoconsult AS prosjektleiar: ..... Pål Kjetil Tufta  
Arkoconsult AS medarbeidarar: ..... Håvard Hegg-Lunde

Prosjekt nummer ..... 2011101  
Dokument nummer ..... 01  
Arkiv fil ..... Oppdaterte føresegner Sæbø.doc

Rev. nr. .... A, 2011-12-09  
Dato ..... 2011-12-09  
Utarbeidd ..... PKT  
Kontrollert ..... HHL  
Godkjent ..... PKT

#### 1. Reviderte reguleringsføresegner

## Sæbø 88/1

# PLANFØRESEGNER (Plan- og bygningslova § 25 og 26)

### § 1 Generelle føresegner

Føresegnene gjeld for heile planområdet.

Området skal regulerast til:

- Byggeområder for einebustader og kjeda bustader/rekkehus
- Landbruksområde jordbruk
- Offentleg veg
- Fareområde (trasé for høgspendt jordkabel, trafostasjon)
- Spesialområde friluftsområde
- Fellesområder (avkjørsel med tilhøyrande veg, parkering, leikeareal/grøntanlegg, gang-/sykkelveg)
- Blanda føremål (Bolig/næring/forretning)

### § 2 Rekkefølgjeføresegner

- Vatn og avløp skal bli tilrettelagt samstundes med etablering av felles avkjørsel/veg.
- Anleggsvegar skal etablerast i framtidige vegtraséar.
- Det skal ligge føre godkjend rammeplan for vatn- og avløp før byggjing av boligar kan starte.
- El-forsyning og telekabel til området skal sikrast før utbygging kan skje.
- Eksisterande høgspentline over eigendomen skal leggjast i jordkabel før utbygging kan skje.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i B5 eller i den delen av B1 som har tilkomst via F1 skal:
  - Avkjørsla frå fv 407 til område B4 stengjast fysisk.
  - Avkjørsla mellom fv 407 og F1 opparbeidast i samsvar med planen, med frisikt på 10x75 meter, og godkjennast av Statens vegvesen.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i B/F/K eller i den delen av B1 som har tilkomst via F2 skal:
  - Avkjørslene frå fv 407 til områda B2 og B3 stengjast fysisk.
  - Gang- og sykkelveg til fv 407, det vil seie gangveg F4 og deler av F1, opparbeidast.
  - Avkjørsla til kommunal veg skal opparbeidast i samsvar med planen og godkjennast av Radøy kommune.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i B6 skal:
  - Avkjørsla mellom fv 407 og F3 opparbeidast i samsvar med planen, med frisikt på 10x75 meter, og godkjennast av Statens vegvesen.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i F6 skal:
  - Avkjørsla mellom fv 407 og F10 opparbeidast i samsvar med planen, med frisikt på 10x75 meter, og godkjennast av Statens vegvesen.

## § 3 Felles føresegner for byggjeområder

### § 3.1 Dokumentasjon ved rammesøknad

Ved søknad om rammegodkjenning, skal planlagt ny utbygging illustrerast med modell, perspektiv-teikning eller fotomontasje. Nye bygg skal ha klare referansar til "Miljøhandbok Sæbø" og dette skal synleggjerast i teikingar og utgreiing. For kvar tomt skal det ved rammesøknad visast:

- Plassering av bygnadsvolum med høgdeplassering målsett ved inngangssone, samt maksimal gesimskote eller mønekote der dette er det høgste punktet på bygget.
- Eksisterande tre, terreng og vegetasjonstrekk som skal bli teke vare på.
- Inngrepssone for boligen, samt for avkjørsel og ledningstraséer.
- Godkjent utstykke bolig.
- Det skal skildrast korleis ein nyttar bruk av passiv solenergi, med referanse i "Miljøhandbok Sæbø". Det skal leggjast vekt på bruk av materialer med gode termiske eigenskapar.
- Sol- og skyggestudier som viser jamndøgn og midtsommar klokka 12.00, 15.00 og 18.00 på eigen tomt og tilgrensande tomter.
  
- Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:
  - terrenghandsaming med koter/høgder.
  - evt. utandørs murer, trapper, platting og andre konstruksjonar, samt ljøssetting.
  - biloppstillingsplasser og evt. garasje.
  - ny vegetasjon i hovudtrekk.

### § 3.2 Andre felles føresegner

- Kvar bolig skal knyttast til eit felles vatn- og avløpsnett. Ledningar og avløpsrør skal så langt det er mogleg leggjast i isolerte grøfter i vegnettet. Avløpet skal samla bli ført til høgverdig renseanlegg, med tilrettelegging for påkobling til mogleg framtidig kommunalt anlegg .
- Bygga skal vera godt terrengtilpassa.
- Uthus, som kjem i tillegg til bolig, skal ikkje overstige et areal på 4x 7 meter. Uthus reknast med i samla bruksareal og kan settast opp utanfor byggjegrensa ved godkjenning i høve plan- og bygningslova.
- Maksimalt bruksareal pr. eining er 150m<sup>2</sup>, der dette let seg gjere utan store terrenginngrep. Storleik og utforming på bolig skal tilpassast tomt og den sona tomta er plassert i , jfr. "Miljøhandbok Sæbø".
- Tilførselsledningar for elektrisk strøm og tele skal ikkje leggjast i luftspenn.

## § 4 BYGGJEOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.1)

### §4.1 BYGGJEOMRÅDE FOR EINEBUSTADER, KJEDA BUSTADER/ REKKEHUS

#### § 4.1.2 Område for einebustader B1

Det skal byggjast einebustader på tomtene. BYA skal ikke overstige 20% og max byggehøyde er 7 meter over grunnplan. For gnr. 88, bnr. 95, 96, 97, 98 og 100 gjeldt det at BRA ikkje skal overstige 36%. Garasje eller carport kan integrerast i bygningskroppen. Tomtegrenser og byggjegranser som vist i plankartet. Der byggegrensene fell saman med tomtegrensa kan bygga byggjast som kjeda bustader. Samtlege tomter får adkomst fra fellesveg F1 eller F2. Total areal er 7356m<sup>2</sup>.

#### **§ 4.1.3Område for einebustad B2**

Eksisterande utbygd boligtomt på 473 m<sup>2</sup>. Maksimal BYA=20%. Byggehøyde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Eigendomen får ny adkomst fra veg F2 via veg O2.

#### **§ 4.1.4Område for einebustad B3**

Eksisterande utbygd boligtomt på 1155 m<sup>2</sup>. Maksimal BYA=20%. Byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Eigendomen får ny adkomst fra felleveg F2.

#### **§ 4.1.5Område for einebustad B4**

Eksisterande utbygd boligtomt på 1162 m<sup>2</sup>. Maksimal BYA=20%. Byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Eigendomen får ny adkomst fra fellesveg F1.

#### **§ 4.1.6Område for rekkehus eller kjeda bustader B5**

Det skal byggjast kjeda einebustader eller rekkehus på feltet. Ved eventuell oppdeling av tomta til fleire private eigendomer, skal det lagast bebyggelsesplan der ein viser fellesareal som tilkomstveg internt i feltet og felles gardsplass, samt tomtegrenser. Felles parkeringsareal er lagt til felt F5. Maksimal BYA=20% og byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Kvar eining skal ha eit privat uteopphaldsareal. Total areal er 3 211m<sup>2</sup>.

#### **§ 4.1.7Område for rekkehus eller kjeda bustader B6**

Det skal byggjast kjeda einebustader eller rekkehus på feltet. Ved eventuell oppdeling av tomta til fleire private eigendomer, skal det lagast bebyggelsesplan der ein viser fellesareal som tilkomstveg internt i feltet og felles gardsplass, samt tomtegrenser. Felles parkeringsareal er lagt til felt F6. Maksimal BYA=20% og byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Kvar eining skal ha eit privat uteopphaldsareal. Total areal er 2 452 m<sup>2</sup>.

### **§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.2)**

#### **§5.1 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK**

Område L er avsett til jordbruk innmark.

## **§ 6 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25-1. ledd nr.3)**

Området, nemnt som felt O1 i plankartet, er avsett til fylkesveg 407. Standardklasse er S1, einfelts samleveg, i høve til Statens vegvesen sin vegnormal 017.

### **§6.1 ANNAN VEGGRUNN**

Område O3 og O4 er avsett til annan veggrunn. O3 er restareal etter opprydding av avkøying til B6. O4 er fyllingsareal etter omlegging av vegen.

## **§ 7 FAREOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.5)**

### **§7.1 FAREOMRÅDE HØGSPENNINGSANLEGG**

#### **§ 7.1.1 Transformatorstasjon**

Areal Fa er sett av til ny transformatorstasjon.

#### **§ 7.1.2 Trase for høgspant jordkabel**

Arealet er ny trasè til nedgraving av eksisterande høgspantlinje over eigendom 88/1.

## **§ 8 SPESIALOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.6)**

### **§ 8.1 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEG**

Områdene er merka av i reguleringskartet med skravur som vist i tittelfeltet og er frisikt i avkjørsler fra fylkesvegen, samt langs bakken nordover fra kyrkja.

## **§ 9 FELLESOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.7)**

### **§9.1 FELLES AVKJØRSEL MED TILHØYRANDE TILKOMSTVEG**

#### **§ 9.1.1 Felles føresegner**

- Vegene skal tilpassast terreng og skal ha ein maks stigning på 1:8
- Vegene skal ha ein bredde på køyrebane på 3,0 m, med skulder/grusinnspenning/grøfter på 0,5 m på kvar side. Dette gjev eit samla dekkebredde på 4,0 m. Det bør vera grunne grøfter med godt drenerande masser. Vegene skal ha eit einssidig tverrfall på 3%.
- Evt. skjæringer og fyllinger brattare enn 1:1.5 lagast som natursteinsmur eller armert jord fylling (goenett).
- Alle skjæringer/ fyllinger skal plantast med stadeigen vegetasjon (torv/gras med urter).
- Svingradius i avkjørsel frå fylkesveg skal dimensjonerast for renovasjonsbil og utrykningskøyrety med svingradius på 7,5 i diameter.

### § 9.1.2 Felt F1 og F2

Vegene F1 og F2 er felles for alle einingane i felt B1 og B5, samt for eigendom 88/1 (B3) og 88/62 (B4) og 88/66 (B2).

### § 9.1.3 Felt F3

Vegen er felles for einingane i felt B6 samt for eigendom 88/64, 88/83 og 88/71.

### § 9.1.4 Felt F9

Vegen er felles for eigendommer nord for planområdet som idag sokner til denne vegen.

### § 9.1.5 Felt F10

Vegen er felles for eigendommen 88/15 og utbedres i henhold til endret kurvatur for fylkesvegen O1.

## §9.2 GANG-/SYKKELVEG F4

- Vegen er felles for alle einingane i felt B1, B3, B4 og B5.
- Vegen skal ha ein dekkebredde på 2,0 meter.
- Vegen skal tilpassast terrenget og bør ha ein maks stigning på 1:8
- Evt. skjæringer og fyllinger brattare enn 1:1.5 lagast som natursteinsmurer eller armert jordfylling (goenett).
- Alle evt. skjæringer/fyllinger skal plantast med stadeigen vegetasjon (torv/gras med urter).

## §9.3 FELLESE PARKERING

### § 9.3.1 Felt F5

Parkeringsarealet er felles for alle bueiningane i B5. Det kan byggast felles overbygg. I parkeringsarealet skal det inngå beplanting med stadeigen vegetasjon.

### §9.3.2 Felt F6

Parkeringsarealet er felles for alle bueiningane i B6. Det kan byggast felles overbygg. For å dempe intrykke av bebygde områder må de vertikale veggene i overbygget lagast som natursteinsmurer eller armert jordfylling (goenett).

I parkeringsarealet skal det inngå beplanting med stadeigen vegetasjon.

## §9.6 FELLESE GRØNTANLEGG/LEIKEOMRÅDE F7 OG F8

Områdene F7 og F8 er felles for felt B1, B2, B3, B5 og B6. Områdene skal skjøttast på ein slik måte at dei framstår som ein del av kulturlandskapet på Sæbø med grasmatte/torv og tresjikt. Det

eksisterande landskapsbildet skal i størst mogleg grad takast vare på i desse områda. Eventuelle leikeapparat skal ha form, farge, materialer og plassering slik at dei ikkje dominerar i landskapet.

## **§9.6 FELLES GRØNTANLEGG/PARKERINGSOMRÅDE F11**

Området F11 er felles for felt B1, B3, B5 og B6. Området skal utviklast til eit felles aktivitetsområde med ballbanar, amfi ol. I tillegg skal det leggjast til rette for parkeringsplassar til kyrja i samband med arrangement med stor vitjing samt for brukarar av det kombinerte føremålet B/F/K. Område skal skjøttast på ein slik måte at det framstår som ein naturleg del av kulturlandskapet på Sæbø.

## **§ 10 KOMBINERTE FØREMÅL (PBL §25, 2. ledd)**

### **§10.1 KOMBINERT FØREMÅL BYGGJEOMRÅDE BFK BUSTAD/ FORRETNING/ KONTOR**

Område B/F/K kan byggast med bygg egna til kontorlokaler og utsalg, evt. med bueining. Arealet skal vera med å bidra til ei styrking av sentrumsfunksjoner på Sæbø. For bygg reist på denne tomta gjeld reguleringsføresegnene.

### **§ 10.2 KOMBINERT FØREMÅL SPESIALOMRÅDE S1 FRILUFTSOMRÅDE/ SPESIALOMRÅDE TEKNISKE ANLEGG**

Området er sett av til areal for friluftsliv, leik og opphald. Området skal og gje plass dtil kommunal-teknisk anlegg for vannrens der det er mest tjenleg å leggje dette. Det eksisterande landskapsbildet skal i størst mogleg grad takast vare på i dette området. Området skal skjøttast på ein slik måte at det framstår som ein del av kulturlandskapet på Sæbø med grasmatte/torv og tresjikt. Eventuelle leikeapparat bør ha form, farge, materialer og plassering slik at dei ikkje dominerar i landskapet. Det same gjeld synlege delar av reinseanlegget. Eventuelle nyopparbeida stier skal ha grusdekke med maksimal bredde på 1,5 meter.