

**FØRESEGNER FOR URHAUG BUSTADOMRÅDE, GNR 45, BNR 4, 5, 168 m. fl.
RADØY KOMMUNE**

(Plan-id 1260-2016 000 003)

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 11.08.2017

1 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging
Leikeplass
Øvrige kommunaltekniske anlegg

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

Køyreveg
Veg
Fortau
Anna veggrunn – grøntareal

*Grønstruktur:
PBL §12-5 pkt 5*

Grønstruktur

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

Frisiktsone

2 FELLESE FØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgekrav

- 2.1.1 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i planområdet skal f_BKT vere ferdigstilt.
- 2.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet skal o_SV1 og f_SV3 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
- 2.1.3 Før det kan gjevast bruksløyve til:
- BFS1 skal f_SV3 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - BFS2 – BFS4 skal f_SV7 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - BFS5 og BFS6 skal f_SV5 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
- 2.1.4 Felles leikeplass f_BLK1 skal ferdigstillast samstundes med felt BKS1 og BKS2.
- 2.1.5 Felles leikeplass f_BLK2 skal ferdigstillast samstundes med felt BFS1.
- 2.1.6 Felles leikeplass f_BLK3 skal ferdigstillast samstundes med felt BFS2 - 4.
- 2.1.7 Felles leikeplass f_BLK4 skal ferdigstillast samstundes med felt BFS5 - 6.
- 2.1.8 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som gjer greie for vass- /avlaupshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Radøy kommune før det vert gjeve byggeløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.9 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i BKS1 - 2 skal P vere ferdigstilt.

2.2 Plassering og utforming av busetnad

- 2.2.1 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.

2.3 Terrenghandsaming

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
- 2.3.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

2.4 Universell utforming

- 2.4.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Min. 50% av bueiningar i BKS1-2 skal vere utforma som tilgjengeleg bueining. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

2.5 Energi

- 2.5.1 Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det tilretteleggjast for alternativ energi. Alternativ energi er blant anna: biobrensel, varmepumper, jordvarme, bruk av solenergi.

2.6 Byggjegranser

- 2.6.1 For BKS1 – 2 kan balkong/terrasse utkragast 1 m utanfor byggjegranser.
- 2.6.2 For BFS1 kan veg og parkeringareal etablerast utanfor byggjegranser.
- 2.6.3 Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisisiktone eller nærare enn 1m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense. Unntak er byggjegrense mot aust for BFS5 og BFS6, her kan det ikkje først opp tiltak utanfor byggjegrense.
- 2.6.4 Eksisterande bygg/tiltak utanfor byggjegrense kan gjenoppførast med same plassering, høgd og utføring dersom brann.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Frittliggjande tomanns- og einebustader, BFS1 – BFS10.

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. einebustadeining.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgd (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 I BFS5 og BFS6 er planeringshøgd mellom kote + 20,5 og 21,5.
- 3.1.4 I BFS5 og BFS6 skal bustadene først opp med naturmateriale og ha naturlege farger, ikkje store flatar med kvite eller andre ljose fargar som gjev stor fjernverknad. Bustadene skal ha maks takvinkel 25 grader. Bustadene i BFS5 og BFS6 skal ha einskapleg arkitektur.
- 3.1.5 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining.

3.2 Konsentrert småhusutbygging, BKS1 og 2.

- 3.2.1 Det kan først opp bygg med til saman 6 bueiningar i kvart felt, til saman 12 bueiningar. Bustadbygg skal oppførast i to etasjar utan loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart.

3.1 For alle byggjeområda

- 3.1.1 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.2 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
- 3.1.3 Tiltakshavar har aktsomheits - og meldeplikt, jf. lov om kulturminne av 1976, §8, 2.ledd, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast om tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

3.2 Leikeplass

- 3.2.1 BLK skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Området skal driftast og vere felles for tilhøyrande bustader innan planområdet.
- 3.2.2 BLK skal opparbeidast med min. 2 leikeapparat, til dømes sklie og sandkasse.
- 3.2.3 Det kan opparbeidast sitteplassar, benkar og andre leikeapparat innan områda.
- 3.2.4 Ved innsending av byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for leikeareala.
- 3.2.5 Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp for tilgjenge for alle.

3.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg

- 3.3.1 Oppstillingsplass f_BKT for buss og postkasser er felles for felta og skal vere ferdig opparbeidd samtidig med veg f_SV1.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

4.1 Veg

- 4.1.1 Veg o_SKV og o_SV1 er offentlig køyreveg.
- 4.1.2 Veg f_SV3 - 7 er felles for busetnad innan planområdet.
- 4.1.1 Veg SV2, SV8 og 9 er privat for busetnad utanfor planområdet.
- 4.1.2 Vegbredder er vist på plankart.

4.2 Fortau

- 4.2.1 Fortau o_SGS1 og 2 er offentlig fortau langs o_SKV.

4.3 Anna veggrunn grøntareal

- 4.3.1 AVG kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering.

4.4 Parkering

- 4.4.1 f_SPA1 er felles parkeringsplassar for BKS1 og 2. Det skal opparbeidast minimum 12 parkeringsplassar innanfor føremål f_SPA1.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur

- 5.1.1 f_G1 – G2 er felles grøntområde og skal vera ålment tilgjengeleg og kan nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast.
- 5.1.2 G3 er grøntområde knytta til løe i området.

6 OMSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140

Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkelståande trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til tryggleik-sikkerheitssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

