



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: 12602012000100

Dato sist revidert: 01.07.2014

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 19.06.2014

§ 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
 - 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)

- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)
- Omsynssone kulturminne
- Bandleggingssone etter lov om kulturminner

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr 2)

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser, støttemurar og gjerder kan plasserast utanfor regulert byggjegrænse, men ikkje nærare enn to meter frå veg og/eller naboeigedom.

§ 2.3 Rekkefølge (pbl § 12-7 nr. 10)

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 grader skal det gjennomførast geologiske undersøkingar før det kan gjevast løyve til tiltak.

2.3.3 Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermande tiltak, skal desse vere ferdigstilt før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve.

2.3.4 Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o_KV01 og f_KV02 inkludert gang- og sykkelveggar frå f_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 fram til og med avkøyrsløp til det aktuelle føresegningsområdet skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegningsområdet.

2.3.6 Utsleppsløyve etter gjeldande regelverk skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til oppføring av bygning med innlagt vatn.

2.3.7 Næringsområda kan ikkje takast i bruk før tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet er etablert.

2.3.8 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BF01 og BF02 skal f_LP01 vere ferdig opparbeidd med minst 2 leikeapparat samt bord og benker.

§ 2.4 Krav til utforming (pbl § 12-7 nr 4)

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.



2.4.3 Inngrep i terrenget skal minimaliserast og skal bøtast på med planting av stadeigen vegetasjon.

§ 2.5 Detaljregulering (pbl § 12-7 nr. 11)

2.5.1 Det skal føreliggje ein godkjend detaljreguleringsplan for N01 #1 før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor dette arealet.

§ 2.6 Krav om nærare undersøkingar (pbl § 12-7 nr 12)

2.6.1 I område brattare enn 27 grader skal det gjennomførast geologiske undersøkingar i samband med rammeløyve for tiltak.

§ 2.7 Massedeponering (pbl § 12-7 nr 3)

2.7.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. 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.

2.7.2 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.

§ 2.8 Parkering (pbl § 12-7 nr 1)

2.8.1 Krav for parkeringsplassar til bil skal reknast etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA).

- kontor: 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.
- Bustad: minimum 2 plassar per bueining og maksimum 3 plassar per bueining.

2.8.2 Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

§ 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 mønehøgde og 6 meter gesimshøgde.

§ 3.2 Næring

2.1.2 I område avsett til næring, N01 – N04, er industribygg, lagerbygg, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillate.

2.1.2 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til næring.

2.1.3 Maksimal tomteutnytting for N01-N04 er % BYA= 50 %. Parkering er inkludert i % BYA.

2.1.4 Maksimum byggehøgde for N01 #02 er kote +27 moh. Planeringshøgde er kote +17 moh.

2.1.5 Maksimum byggehøgde for N01 #03 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +37 moh.

2.1.6 Maksimum byggehøgde for N01 #04 er kote +38 moh. Planeringshøgde er kote +26 moh.

2.1.7 Maksimum byggehøgde for N01 #05 er kote +30,5 moh. Planeringshøgde er kote +18,5 moh.



- 2.1.8 Maksimum byggehøgde for N01 #06 er kote +47 moh. Planeringshøgde er kote +35 moh.
- 2.1.9 Maksimum byggehøgde for N01 #07 er kote +48,5 moh. Planeringshøgde er kote +36,5 moh.
- 2.1.10 Maksimum byggehøgde for N01 #08 er kote +47 moh. Planeringshøgde er kote +37 moh.
- 2.1.11 Maksimum byggehøgde for N01 #09 er kote +46,5 moh. Planeringshøgde er kote +36,5 moh.
- 2.1.12 Maksimum byggehøgde for N02 #10 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +39 moh.
- 2.1.13 Maksimum byggehøgde for N02 #11 er kote +51 moh. Planeringshøgde er kote +41 moh.
- 2.1.14 Maksimum byggehøgde for N02 #12 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 2.1.15 Maksimum byggehøgde for N02 #13 er kote +55 moh. Planeringshøgde er kote +45 moh.
- 2.1.16 Maksimum byggehøgde for N02 #14 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +39 moh.
- 2.1.17 Maksimum byggehøgde for N02 #15 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.
- 2.1.18 Maksimum byggehøgde for N03 #16 er kote +48 moh. Planeringshøgde er kote +38 moh.
- 2.1.19 Maksimum byggehøgde for N03 #17 er kote +45 moh. Planeringshøgde er kote +33 moh.
- 2.1.20 Maksimum byggehøgde for N03 #18 er kote +58,5 moh. Planeringshøgde er kote +46,5 moh.
- 2.1.21 Maksimum byggehøgde for N03 #19 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 2.1.22 Maksimum byggehøgde for N03 #20 er kote +36 moh. Planeringshøgde er kote +26 moh.
- 2.1.23 Maksimum byggehøgde for N03 #21 er kote +32 moh. Planeringshøgde er kote +22 moh.
- 2.1.24 Maksimum byggehøgde for N04 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 2.1.25 Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegningsområde #19, #20 og #21 innanfor N03 samt heile N04 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.

§ 3.3 Energianlegg

- 2.1.2 I område avsett til energianlegg, EA, er det tillate med trafostasjon.

§ 3.4 Andre kommunaltekniske anlegg

- 3.4.1 I område avsett til andre kommunaltekniske anlegg, o_AKT01, er det tillate med anlegg for vassleidning og avlaup.
- 3.4.2 Byggjegrænse for o_AKT01 fell saman med føremålsgrænse mot SFS02 og mot o_KV04.
- 3.4.3 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til andre kommunaltekniske anlegg.

§ 3.5 Uteopphaldsareal

- 3.5.1 Uteopphaldsareal, f_UA01, er felles uteopphaldsareal for området.

§ 3.6 Leikeplass

- 3.6.1 Innanfor areal avsett til leikeplass, f_LP01, skal det etablerast minst 2 leikeapparat samt bord og benker.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

- 4.1.1 o_KV01 er fylkesveg 565.
- 4.1.2 Interne veger, f_KV02 – f_KV05 og f_KV06 – f_KV10 skal godkjennast av rette vegmynde, opparbeidast med 7 meter bredde og i høve til gjeldande krav.
- 4.1.3 Tilkomsveg til bustader, f_KV11, skal godkjennast av rette vegmynde, opparbeidast med 3 meter bredde og i høve til gjeldande krav.



4.1.4 Avkøyrsløper (1242) er rettleiande. Plankartet bestemmer frå kva retning avkøyrsla skal etablerast.

§ 4.2 Fortau

4.2.1 Areal avsett til fortau, f_FT01 – f_FT04, er interne fortau langs med offentlege køyrevegen innanfor næringsområdet. f_FT01 – f_FT04 er regulert til ein breidde på 2,5 meter.

§ 4.3 Gang- /sykkelveg

4.3.1 Areal avsett til gang-/sykkelveg, o_GS01 og o_GS02, er offentlig gang-/sykkelveg langs med fylkesveg 565, o_KV01. o_GS01 og o_GS02 er regulert til ein breidde på 4 meter.

§ 4.4 Gangveg/gangareal

4.4.1 Areal avsett til gangveg/gangareal, o_GV01, er stikkveg/gangveg/trapp mellom kollektivhaldeplass ved fylkesveg 565 og fortau, f_FT01, i næringsområdet.

4.4.2 Areal sett til gangveg/gangareal, o_GV02 og o_GV03, er gangveger mellom bustadområde i sør og friområdet i Solheimsvika, o_FRI05 og o_FRI06, og fortau, f_FT04, innanfor næringsområdet.

§ 4.5 Anna veggrunn – tekniske anlegg

4.5.1 Areal avsett til anna veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT01 – o_AVT03 og f_AVT04 – f_AVT19, er areal for teknisk infrastruktur/veianlegg, grøfter, skjeringar og fyllingar. Areal satt til anna veggrunn – tekniske anlegg er regulert med ein breidde på to meter.

§ 4.6 Anna veggrunn - grøntareal

4.6.1 Areal sett til anna veggrunn – grøntareal, o_AVG01 – o_AVG05 og f_AVG06-08 er areal for grøfter, skjeringar og fyllingar samt grøntareal. Terrengeingrep innanfor Areal satt til anna veggrunn - grøntareal skal bøtast på med planting av stadeigen vegetasjon.

§ 4.7 Holdeplass/plattform

4.7.1 Areal avsett til holdeplass/plattform, o_HP01 og o_HP02, er areal for plattform ved kollektivholdeplasser langs med fylkesveg 565, o_KV01.

§ 4.8 Hamn

4.8.1 I område avsett til hamn, f_H01, er kaianlegg og andre tiltak som naturleg høyrer heime på ein industrihamn tillate.

4.8.2 Byggjegrænse for f_H01 fell saman med føremålsgrænse mot SHA01.

4.8.3 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.

4.8.4 Fyllingar og skjeringar for opparbeiding av veg kan etablerast innanfor areal sett til hamn.

§ 4.9 Kollektivholdeplass

4.9.1 Areal sett til kollektivholdeplass, o_KH01 og o_KH02, er vegareal i kollektivholdeplasser langs med fylkesveg 565, o_KV01.

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

§ 5.1 Naturområde



- 5.1.1 Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyrevegareal, f_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og mellom N04 og N03 #19, #20 og #21. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på.

§ 5.2 Turveg

- 5.2.1 Område avsett til turveg, f_TV, skal sikre tilkomst frå bustadområde i Austmarka til FRI04. Innanfor f_TV kan det etablerast skogssti eller liknande.

§ 5.3 Friområde

- 5.3.1 I område avsett til friområde, FRI01 – FRI04 og o_FRI05 – o_FRI06, skal det ikkje oppførast bygningar. Tiltak som fremjar bruken av friområde, til dømes benkar og turstiar, kan først opp.

§ 5.4 Badeplass

- 5.4.1 Innanfor areal avsett til badeplass, o_BP01, er det tillate med badebrygge som fremjar tilkomst til areal satt til badeområde, o_SBO01, samt areal satt til friområde, o_FRI05 og o_FRI06.

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

§ 6.1 Hamneområde i sjø

- 6.1.1 SHA01 er område i sjø for farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier for industrihamn på land.

§ 6.2 Badeområde

- 6.2.1 Areal avsett til badeområde, o_SBO01, er areal for badelek og rekreasjon.

§ 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 skjemme 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 setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller



RADØY KOMMUNE

Planføresegner for gnr. 74 bnr.21 m. fl. Områdeplan Olsvollstranda næringsområde – Radøy kommune

utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.