

Radøy kommune

Gnr. 30 Vågenes, del av bnr. 9

## reguleringsføresegner

framlegg

20. desember 2007

revidert 07. oktober 2008 og 11. november 2009

### § 1 GENERELT

- 1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1 : 1 000, datert 20. 12. 07, sist revidert 07. 10. 08
- 1.2 Areala i planområdet er regulert til desse føremåla :
  - byggeområde
    - bustader
    - fritidsbustader
    - naust
  - landbruksområde
  - spesialområde
    - friluftsområde
    - småbåthamn
    - teknisk anlegg
  - fellesområde
    - felles veg
    - felles parkering
- 1.3 Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslova sine bestemmelsar skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 1.4 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

### § 2 FELLES FØRESEGNAR

#### 2.2 Bygningane

- 2.2.1 Bygningane skal plasserast innafør generelle byggjegransar mot naboeigedom gitt i plan- og

bygninglova eller spesielle byggjegransar innteikna på plankartet.

- 2.2.2 Byggjesøknader skal innehalde teikningar samt terrengprofilar som skal syne god landskapstilpassing både når det gjeld utforming og plassering av planlagde bygg. Ein skal utforme bygningane slik at dei i best mogeleg grad fell godt inn i terrenget.

#### 2.3 Tilkomst og parkering

- 2.3.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert framlegg til plassering vist i byggjemeldinga
- 2.3.2 Parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer i kommunen
- 2.3.3 Garasje kan, innafør reglane i plan- og bygninglova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

#### 2.4 Ubebygd areal

- 2.4.1 Ingen tomtar kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubebygde delane av tomtane må gjevast ei taltalande form og handsaming.

#### 2.5 Rekkjefølgjebestemming

- 2.5.1 Infrastruktur, felles veg, parkering og felles kloakkutslepp må på plass før ein kan byggje hus og naust i området.

### § 3 BYGGJEOMRÅDE

#### 3.1 Bustader

- 3.1.1. Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.
- 3.1.2. Bygningane skal utførast som frittliggjande einebustader
- 3.1.3. I einebustadene kan det også innreist ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m<sup>2</sup>.

- 3.1.4. Tillete tomteutnytting, rekna som samla bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet, er påført plankartet.
- 3.1.5. Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 100 m<sup>2</sup>
- 3.1.6. Bustadtomtane har gjerdeplikt mot landbruksområde.

### **3.2 Naust**

- 3.2.1 Områda skal nyttast til naust for småbåtar.
- 3.2.2 Naustbygningane kan oppførast med grunnflate inn til 40 m<sup>2</sup> og mønehøgde inntil 5 m.
- 3.2.3 I naustbygningane er det ikkje tillete å innreia rom for varig opphald.
- 3.2.4 Nye naust skal tilpassast lokal byggjeskikk og eksisterande naust. Nausta skal ha møna tak og fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala. Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområda som kan hindre fri ferdsel i strandsona
- 3.2.5 Alle nye naust/naustrettar/nausttomtar skal høyre til eigedomar i området og får ikkje eige gards- og bruksnummer, men vert kopla til eksisterande eller nye eigedommar.

## **§ 4 SPESIALOMRÅDE**

### **4.1 Frisiktsoner**

Ved kryss og avkjørslar skal det i området mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar tilstøytande vegar (frisiktsonene) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

### **4.2 Småbåthamn**

I båthamna kan det leggjast ut flytebyggjer og liknande innretningar for småbåtar. Bruksrettar vert fastsett i privatrettslege avtalar.

## **§ 5 FELLESOMRÅDE**

- 5.1 Felles vegar skal vera felles for aktuelle brukarar

- 5.2 Felles parkeringsplass skal vere felles gjesteparkering for gardsbruket og bustadane.
- 5.3 Nausttomten gnr 30 bnr 29 har rett til å parkera på fellesparkering (Parkering for gjestar). Skulle det vere fullt her vert dei tilvist anna egna plass
- 5.4 Traktorvegen ned til naustområdet og badevika skal fungere som gangveg for gnr 30 bnr 30, gnr 30 bnr 29 og nye naust utskilt frå hovudbruket . Vegene skal opparbeidast før ein kan leggje til rette for nye tiltak i strandsona
- 5.5 Gamle rettar skal gjelde som før