

**FØRESEGNER FOR AUSTAMRKA - HYLLA BUSTADOMRÅDE,**

**GNR 77, BNR 79 m. fl.**

**RADØY KOMMUNE**

**(Plan-id 1260-2018 000 005)**

**Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 13.06.2018**

**Dagsett 27.05.2014, sist revidert 28.08.2018**

**Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

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

Konsentrert småhusutbygging.  
Øvrig kommunaltekniske anlegg  
Leikeplass

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

Veg  
Anna veggrunn – grøntareal  
Parkering

*Grønstruktur:  
PBL §12-5 pkt 5*

Friområde

*Bruk og vern av sjø og vassdrag:  
PBL §12-5 pkt. 6*

Naturområde i sjø og vassdrag med  
tilhøyrande strandsone

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

Frisiktsone

## **1 FELLES FØRESEGNER (PBL § 12-7)**

### **1.1 Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)**

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inn til 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur mot veg.
- 1.1.3 Terrengstøttemur mot aust har byggjegrense 1m innanfor topp og 3m ut i friområde 2.
- 1.1.4 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare privat felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.5 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare offentleg vegføremål enn 2 meter.

### **1.2 Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)**

- 1.2.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasses, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 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 strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

### **1.3 Rekkeføljekrav (pbl § 12-7 nr 10)**

- 1.3.1 Det må liggje føre godkjent VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.
- 1.3.2 Sikring i samsvar med geologisk undersøking og sikringsplan skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tekniske anlegg eller bustader.
- 1.3.3 Sikring av friområde f\_Friområde1 mot vegskjering skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tekniske anlegg eller bustader.
- 1.3.4 Anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere ferdigstilt, i samsvar med VArammeplan, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.5 Offentleg køyreveg o\_Veg1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.6 Grøntstruktur knytt til køyreveg o\_Veg1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.

- 1.3.7 Område for felles renovasjonsplass f\_renovasjon1 og f\_renovasjon2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.8 Felles leikeområde f\_LEIK1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.9 Parkeringsplass PP1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.10 Tilkomsveg frå sør o\_Veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.11 Privat felles køyreveg f\_Veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.12 Grøntstruktur knytt til privat felles køyreveg f\_Veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.

#### 1.4 Krav om geologisk undersøking (pbl § 12-7 nr 12)

- 1.4.1 Det skal utarbeidast geologisk undersøking av området, og utførast nødvendig sikring av fjellskjering mot aust.

## 2 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)

### 2.1 Bustader (pbl §12-7 nr 1)

- 2.1.1 Arealformål BK1 og BK2 er område for konsentrerte bustader, med inntil 4 bustadeiningar per. tomt.
- 2.1.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er 45% BYA.
- 2.1.3 Bustadene skal ha takvinkel på 35-42°.
- 2.1.4 Bustadene skal oppførast med kotehøgde o.k. golv underetasje og max høgde møne som vist:

Tomt	Høgde topp golv u.etc.	Høgde topp møne	Høgde veg innkjørsle
1	17,0	27,0	20,0
2	17,5	27,5	20,5
3	17,7	27,7	20,7
4	18,0	28,0	21,0
5	18,8	28,8	21,8
6	19,5	29,5	22,5

## **2.2 Tilgjengeleg bueining (pbl §12-7 nr 5 jf. TEK §12-2 og § 8-6(1))**

2.2.1 Terrenget i BK 1 og BK 2 er for bratt til at kravet om stigningstilhøve for tilgjengeleg tilkomst til bustadeiningane i underetasjen kan oppnåast. Krav om tilgjengeleg tilkomst etter TEK § 8-6, og der av kravet til tilgjengeleg bueining etter TEK § 12-2, gjeld difor ikkje for bustadeiningane i underetasjen.

## **2.3 Leikeplass (pbl §12-7 nr 4)**

2.3.1 Arealformål er område for privat felles leikeplass f\_LEIK1.

2.3.2 Leikeplass skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, bord og benkar.

2.3.3 Leikeplass skal sikrast mot køyreveg og terrengstøttemur med gjerde.

## **2.4 Terrengstøttemur (pbl §12-7 nr. 1)**

2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m aust for arealformål BK1, BK2 og leikeplass f\_LEIK1 inn i friområde o\_friområde2.

2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø. Deler av muren kan erstattast med fylling der terrenget tillatar dette. Fyllingsfot kan plasserast i byggjegrense for murfot.

2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

## **2.5 Trafo**

2.5.1 Arealformålet o\_trafo er område for plassering av trafokiosk.

## **2.6 Renovasjonsanlegg**

2.6.1 Arealformål f\_renovasjon1 og f\_renovasjon2 er område for felles renovasjonsplass.

2.6.2 Område for felles renovasjonsplass skal planerast.

### 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR 2)

#### 3.1 Køyreveg

- 3.1.1 Arealformål o\_Veg er offentlig køyreveg.
- 3.1.2 Offentlig køyreveg er regulert med 6 meter vegbreidde.
- 3.1.3 Arealformålf\_Veg er privat felles køyreveg.
- 3.1.4 Privat felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

#### 3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)

- 3.2.1 Arealformål o\_VG1 annan veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplantning langs køyreveg.
- 3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal skal ha ein breidde av minimum 2 meter langs offentlig veg og minimum 1 meter langs felles veg.
- 3.2.3 Annan veggrunn – grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.
- 3.2.4 Det skal etablerast fysisk skilje mellom f\_PP1 og o\_Veg.

#### 3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

- 3.3.1 Arealformål f\_PP1 er område for privat felles parkering.

3.3.2 Alle bustadeiningar skal ha 2 parkeringsplassar.

3.3.3 Parkeringsplassane skal løysast som følgjer:

<b>Tomt</b>	<b>På eiga grunn</b>	<b>På PP1</b>
<b>Tomt 1</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Tomt 2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Tomt 3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>Tomt 4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Tomt 5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
<b>Tomt 6</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>9</b>

- 3.3.4 Parkeringsplass f\_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f\_Veg. Det skal etablerast fysisk skilje mot offentlig veg o\_Veg.

#### **4 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

##### **4.1 Friområde**

- 4.1.1 Arealformål f\_FRI 1 er felles friområde.
- 4.1.2 Arealformål o\_FRI 2 er offentlig friområde.
- 4.1.3 I friområde f\_FRI 1 er det tillatt med geologisk sikringstiltak.
- 4.1.4 I friområde f\_FRI 1 skal det setjast opp sikringsgjerde mot vegskjering.
- 4.1.5 I friområde o\_FRI 2 er tiltak ikkje tillatt.

#### **5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, nr. 6)**

##### **5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.**

- 5.1.1 Arealformål er naturområde i sjø med tilhøyrande strandsone.
- 5.1.2 I naturområdet er tiltak ikkje tillatt.

#### **6 OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)**

##### **6.1 Sikringssone – Frisiktssone veg**

- 6.1.1 I område for frisiktssone veg skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.