

**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 05.10.18

1 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Naust
Leikeplass
Ute- og opphaldsareal

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

Køyreveg
Veg
Gang og sykkelveg
Fortau
Anna veggrunn – grøntareal
Kollektivhaldeplass
Parkering

*Grønstruktur:
PBL §12-5 pkt 5*

Grønstruktur

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

Frisiktsone
Bevaring kulturmiljø

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgekrav

- 2.1.1 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.
- 2.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til:
- tiltak i planområdet skal f_BKT for boss og postkasser vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - nye bustader i planområdet skal o_SV1 og f_SV3, samt o_SGS1 og o_SGS_2 og kryss mot fylkesveg vera ferdig opparbeidd i samsvar med detaljplan.
 - BKS1, BKS2 og BFS1 skal f_BLK1 vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - BKS1 og BKS2 skal f_SPA1 vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - BFS2 – BFS4 skal f_SV7 og f_BLK2 vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.
 - BFS5 og BFS6 skal f_SV5 og f_BUT1 vere ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan.

2.2 Terrenghandsaming

- 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.
- 2.2.2 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
- 2.2.3 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.

2.3 Byggjegranser

Tiltak som støttemurar, parkering, og mindre tiltak, kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggjegranser. Tiltaka skal ikkje kome i konflikt med frisiktsoner. Tiltaka skal heller ikkje plasserast nærmare veg enn 1 meter. Det er ikkje tillete med tiltak utanfor byggjegrænse mot sjø. Byggjegrænse mot sjø for BFS7 er i føremålsgrænse mot G1.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Frittliggende tomanns- og einebustader, BFS1 – BFS10.

- 3.1.1 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. einebustadeining og minimum 100 m² MUA pr. bustadeining i tomannsbustad.
- 3.1.2 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.3 I BFS5 og BFS6 er lågaste planeringshøgde kote + 20,5.
- 3.1.4 I BFS5 og BFS6 skal bustadene førast 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.
- 3.1.6 Bilar skal kunne snu på eiga grunn.
- 3.1.7 BFS2 - BFS4 skal ha tilkomst frå f-SV7. Tilkomst skal godkjennast i samband med byggjeløyve.
- 3.1.8 BFS5 skal ha tilkomst frå f-SV5. Tilkomst skal godkjennast i samband med byggjeløyve.

3.2 Konsentrert småhusutbygging, BKS1 og 2.

- 3.2.1 Det kan førast 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.
- 3.2.2 Det skal vere min. 1,5 parkeringsplassar pr. bueining for husvære over 45 m² og min. 1,0 parkeringsplassar for husvære under 45 m².
- 3.2.3 Det skal etablerast gangtilkomst frå parkeringsareal gjennom BKS1 til Urhaugvegen. Gangtilkomst skal synast på situasjonsplan ved søknad om løyve til tiltak.

3.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT

- 3.3.1 f_BKT er oppstillingsplass for buss og postkasser.
- 3.3.2 o_BKT2 er område for kommunale anlegg

3.4 Leikeplass, f_BLK

- 3.4.1 f_BLK skal nyttast til leik og opparbeidast med min. 2 leikeapparat, bord og benk.

3.5 Ute- og opphaldsareal, f_BUT

3.5.1 f_BUT1 er ute- og opphaldsareal og kan nyttast til leik. **Arealet skal opparbeidast med min. 2 leikeapparat, bord og benk. Øvrig areal skal tilretteleggast for naturleik og stadeigen vegetasjon skal i størst mulig grad bevarast.**

3.5.2 f_BUT3 er ute- og opphaldsareal med løe og kan nyttast til bod, etc. i tilknytning til BFS7 og BFS8.

3.6 Naust, BUN

3.6.1 Naustområde er del av eksisterande sjøbruksmiljø i Mangervågen

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

4.1 Køyreveg/veg

4.1.1 Veg o_SKV og o_SV1 er offentlig køyreveg og veg.

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.

4.1 Gang og sykkelveg

4.1.1 o_SGS1 og o_SGS2 er offentlig gang og sykkelveg langs o_SKV.

4.2 Anna veggrunn grøntareal, SVG

4.2.1 SVG kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering.

4.1 Kollektivhaldeplass, o_SKH

4.1.1 O_SKH er offentlig busshaldeplass.

4.2 Parkering, f_SPA1 og SPA2

4.2.1 f_SPA1 er felles parkeringsplass for f_BKS1 og f_BKS2. Det skal opparbeidast minimum 16 parkeringsplassar innanfor føremål f_SPA1. Min 1 p-plass skal vere for rørslehemma.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur, G

f_G er felles grøntområde. Vegetasjon og landskap skal i størst moglege grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast.

6 OMSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140

Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

6.2 Omyssone kulturmiljø

Sone H570 er omsynsone for kulturminne og kulturmiljø som har verneklasse A etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-27. Innanfor sona ligg Skitkaien, kulturminneID 236 195-1.

Innanfor sone for bevaring av kulturmiljø kan det ikkje setjast i gang tiltak som er egna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme kulturminna eller fremkalle fare for at dette kan skje.