



## 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: 09.09.2014**

Føremålet med planen 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 09.09.2014**

**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
- Høgspenningsanlegg (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 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1 plass per 20 m<sup>2</sup> BRA.
- Industri/verkstad: minimum 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1 plass per 50 m<sup>2</sup> BRA.
- Lager: minimum 1 plass per 300 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1 plass per 200 m<sup>2</sup> 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 byggjehøgde er 8 meter mønehøgde og 6 meter gesimshøgde.

### 3.2 Næring

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

3.2.2 I føresegnsområde #20 og i område N04 kan det etablerast mellombels anleggsområde i samband med utviding av eksisterande fylkesveg med tilhøyrande tilkomstvegar og fortau/gang- og sykkelveg. Etter avslutta anleggsperiode skal områda tilbakeførast i tråd med reguleringsplan.

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



- 3.2.4 Maksimal tomteutnytting for N01-N04 er % BYA= 50 %. Parkering er inkludert i % BYA.
- 3.2.5 Maksimum byggehøgde for N01 #02 er kote +27 moh. Planeringshøgde er kote +17 moh.
- 3.2.6 Maksimum byggehøgde for N01 #03 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +37 moh.
- 3.2.7 Maksimum byggehøgde for N01 #04 er kote +38 moh. Planeringshøgde er kote +26 moh.
- 3.2.8 Maksimum byggehøgde for N01 #05 er kote +30,5 moh. Planeringshøgde er kote +18,5 moh.
- 3.2.9 Maksimum byggehøgde for N01 #06 er kote +47 moh. Planeringshøgde er kote +35 moh.
- 3.2.10 Maksimum byggehøgde for N01 #07 er kote +48,5 moh. Planeringshøgde er kote +36,5 moh.
- 3.2.11 Maksimum byggehøgde for N01 #08 er kote +47 moh. Planeringshøgde er kote +37 moh.
- 3.2.12 Maksimum byggehøgde for N01 #09 er kote +46,5 moh. Planeringshøgde er kote +36,5 moh.
- 3.2.13 Maksimum byggehøgde for N02 #10 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +39 moh.
- 3.2.14 Maksimum byggehøgde for N02 #11 er kote +51 moh. Planeringshøgde er kote +41 moh.
- 3.2.15 Maksimum byggehøgde for N02 #12 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 3.2.16 Maksimum byggehøgde for N02 #13 er kote +57-58 moh. Planeringshøgde er kote +47-48 moh.
- 3.2.17 Maksimum byggehøgde for N02 #14 er kote +55 moh. Planeringshøgde er kote +45 moh.
- 3.2.18 Maksimum byggehøgde for N02 #15 er kote +49 moh. Planeringshøgde er kote +39 moh.
- 3.2.19 Maksimum byggehøgde for N03 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.
- 3.2.20 Maksimum byggehøgde for N03 #17 er kote +48 moh. Planeringshøgde er kote +38 moh.
- 3.2.21 Maksimum byggehøgde for N03 #18 er kote +45,5 moh. Planeringshøgde er kote +33 moh.
- 3.2.22 Maksimum byggehøgde for N03 #19 er kote +56,5 moh. Planeringshøgde er kote +46,5 moh.
- 3.2.23 Maksimum byggehøgde for N03 #20 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 3.2.24 Maksimum byggehøgde for N03 #21 er kote +36 moh. Planeringshøgde er kote +26 moh.
- 3.2.25 Maksimum byggehøgde for N03 #22 er kote +32 moh. Planeringshøgde er kote +22 moh.
- 3.2.26 Maksimum byggehøgde for N04 er kote +56 moh. Planeringshøgde er kote +46 moh.
- 3.2.27 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

- 3.3.1 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 opparbeidast med 7 meter bredde og i høve til gjeldande krav.
- 4.1.3 Tilkomstveg til bustader, f\_KV11 skal opparbeidast med 3 meter bredde og i høve til gjeldande krav. F\_KV 11 kan knyttast til kommunal veg ved BF02 som vist i plankartet og/eller i sør-vest ved BF01.
- 4.1.4 Avkøyrsløpilar (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 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 offentleg 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/veganlegg, grøfter, skjeringar og fyllingar. Areal satt til anna veggrunn – tekniske anlegg er regulert med ein breidde på to meter.
- 4.5.2 Mindre avvik i skråningsutslag innafor område Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vil kunne skje som følge av uventa tilhøve, som t.d. grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponerast til vegføremål vil fråvika noko frå det om går fram av føremåls grensene i planen. Areal som ikkje vert disponert til vegføremål er føresett brukt som tiltøytande føremål.

### **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. Terrenninggrep 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. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.

### 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 førast 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 badeleik 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 frisisiktsline og veg, frisisiktssone 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 Bandleggingsone 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 setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.