

Reguleringsplan,detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Radøy kommune, gnr. 44 bnr. 2 mfl. Mangersneset, bustader Nasjonal arealplan-ID 1201_00000000

Saksnummer	xxxxxxx
Siste revisjonsdato føresegner	15.04.2015
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

seksjonsleder

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for bustader med tilhørande anlegg på gnr. 44, bnr. 2 mfl.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 BBF, BKF og BBB skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 2 meter.

1.2 Estetikk

1.2.1 Bustader skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrenser

Bustader skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa.

1.4 Universell utforming

1.4.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.5 Turstiar

Det tillates etablert turstiar. Løysning vist i illustrasjonsplan datert 15.04.15 skal være retningsgivande.

1.6 Energi

Ved søknad om rammeløyve skal det utredas for tiltakets energibruk. Lavenergi- eller passivhus løysningar skal vurderas for bygningane og det skal utredas for vurderingane i forbindelse med søknad om rammeløyve.

1.7 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune

§ 2 UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan dagsett 01.02.2015 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:200. Utomhusareal skal utformas etter prinsipp om universell utforming.

Planen skal vise samanheng med tilstøytande areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplan skal vise materialbruk, møblering, murar, rekkverk, trapper, belysning, overvatns handterings, be planting, terrengforming, koter, avkjørslar, stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avkjørsel blir ivaretatt.

2.4 VA-rammeplan

I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det foreligge godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking. VA-etaten i Radøy kommune er godkjennende myndighet.

2.5 Tekniske vegplaner

Det skal utarbeidas tekniske detalj tekningar/byggeplaner i tråd med håndbok 017 og vegnorm for Radøy kommune som skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Planene skal godkjennes av rette vegmyndighet.

2.5 Rassikring

Saman med søknad om tiltak i hht. pbl § 20-1 skal det sendes inn ein skredfarevurdering. Denne skal være utført av føretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dersom rapporten konkludera med at det vert behov for å iverksetting sikringstiltak, må det med søknaden også vedleggast ein prosjektering for nødvendige sikringstiltak som oppnår ein tilfredsstillande sikkerhet. Prosjektering må vert utført av føretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

2.6 Overvatns handtering

Overvatns handtering skal løysas i henhald til VA-norm for Radøy kommune.

2.7 Massehandtering

Før utsprenjing må inngrep i terreng dokumenters. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot oppgis m3. Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av masser som skal sendes inn saman med søknad om igangsetting løyve. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

2.8 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

2.9 Tiltak i sjø

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheita eller framkomeleg heit i sjøområdet krev løyve frå BOH, jf. hfl. paragraf 27, fyrste ledd. Søknad må sendes i god tid før tiltak i verk settast.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis bruksløyve med ferdigattest for bustader i felt BBF1, 2,3, 4, 6 og BKS1

- Leikeplass f_BGP1.
- f_SKV1, f_SV2, f_SV1 og f_SF2
- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.

3.2 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis bruksløyve med ferdigattest for bustader i felt BBB1 og BF11, 12, 13, 14, 15,16,17, 18, 19, 20 :

- Leikeplass f_BGP2
- f_SV4 og f_SV5.
- Møteplasser langs kjøreveg o_SKV2.
- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.

3.3 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis bruksløyve med ferdigattest for bustader i felt BKS2, BKS3, BBB2, og BF21,22, 23,24, 25, 26:

- Leikeplass f_BGP3, f-BGP4.
- f_SV5, 6, 7
- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

§ 4

EIERFORM

4.1

Offentlige arealformål

4.1.1

Følgjande areal vert offentlige:

- Fortau – o_F1
- Møteplasser- o_M1 og o_M9
- Kjøreveg -o_SKV1

4.2

Felles arealformål

4.2.1

Følgjande areal vert felles for:

- Kjøreveg – f_SKV_1
- Adkomstvegar- f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, f_SV5, f_SV6, f_SV7.
- Avløpsanlegg- f_BRE.
- Leikeplass – f_BKP1, f_BKP2, f_BKP3
- Anna veggrunn grøntareal – f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3.
- Naust – f_N.

§ 5 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Frittliggjande bustader (BFS) og Konsentrert bustader (BKS)

- 5.1.1 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går foran grad av utnytting.
- 5.1.2 Det skal etableras minimum 7 m² privat uteopphaldsareal per eining.
- 5.1.3 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.
- 5.1.4 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggjesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.
- 5.1.5 Avkjørslar er vist med pil i kartet. Justeringar kan tillatast.
- 5.1.6 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudlig til grålige farge nyanser).
- 5.1.7 Tomtegrensar er vist på plankartet. Mindre justeringar av tomtegrensar kan tillatast etter søknad til kommunen.
- 5.1.8 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per buening.
- 5.1.9 Maksimal byggehøgde er 10,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i plankart som BH.

§5.2 Frittliggjande bustader (BFS)

- 5.2.1 Formål
Område satt av til frittliggjande bustader BFS₁ t.o.m. BFS₂₆.
- 5.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (BH)	Utnyttingsgrad (BRA)
BBF1	k= +24	% BRA = 35 %
BBF2	k= +24	% BRA = 35 %
BBF3	k= +24	% BRA = 35 %
BBF4	k= +24	% BRA = 35 %
BBF5	k= +16	% BRA = 30 %
BBF6	k= +16	% BRA = 30 %
BBF7	k= +18	% BRA = 30 %
BBF8	k= +10	% BRA = 30 %
BBF9	k= +28	% BRA = 30 %
BBF10	k= +32	% BRA = 25 %
BBF11	k= +29	% BRA = 40 %
BBF12	k= +27	% BRA = 40 %
BBF13	k= +30	% BRA = 40 %
BBF14	k= +30	% BRA = 40 %
BBF15	k= +29	% BRA = 45 %

BBF16	k= +28	% BRA = 45 %
BBF17	k= +30	% BRA = 40 %
BBF18	k= +30	% BRA = 45 %
BBF19	k= +31	% BRA = 45 %
BBF20	k= +31	% BRA = 40 %
BBF21	k= +36	% BRA = 40 %
BBF22	k= +36	% BRA = 40 %
BBF23	k= +36	% BRA = 45 %
BBF24	k= +36	% BRA = 40 %
BBF25	k= +35	% BRA = 40 %
BBF26	k= +35	% BRA = 40 %

5.2.3 Største tillatte BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

5.2.4 Det kan tillast inntil ei sekundær bueining på opptil 50 m² BRA i områda for frittliggjande bustad.

§5.3 Konsentrert bustader (BKS)

5.3.1 Område satt av til konsentrert bustader-rekkehus BKS2 og BKS3 og tomannsbustad BKS1.

5.3.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (BH)	Utnyttelsesgrad (BRA)
BKS1	k= +24	% BRA =50 %
BKS2	k =+17	% BRA = 80 %
BKS3	k= +24	% BRA = 80 %
BKS4	K=+24	% BRA = 90 %

§5.4 Blokkbustader - (BBB)

5.4.1 Formål

Innanfor formålet kan det etableras leilegheiter BBB 1 og BBB2

5.4.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (BH)	Utnyttingsgrad (BRA)
BBB1	K =+22	% BRA =70 %
BBB2	K=+27	% BRA =170 %

5.4.3 Parkering

Det kan etableras parkeringsanlegg i underetasjen på BBB1. Leilegheiter skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining.

5.4.4 Tomtegrenser er vist på plankartet. Mindre justeringar av tomtegrensene kan tillast etter søknad til kommunen.

- 5.4.5 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går foran grad av utnytting.
- 5.5.6 Det skal etableras minimum 7 m2 privat uteopphaldsareal per bueinig.

§5.5 Felles Leikeplassar (BGP)

5.5.1 Arealet BGP1, BGP2 og BGP3 skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.

5.5.2 f_BGP1 er felles for feltet BKS1, BBB1, BF1 t.o.m BF10

f_BGP2 er felles for felt BBF11 t.o.m BF26

f_BGP3 er felles for feltet BKS2

f_BGP4 er felles for feltet BKS3, BKS4 og BBB2

5.5.3 Arealkrav

Det skal avsettas minimum 30 m² felles uteopphaldsareal per bueining i BBB og BKS som tilfredsstillar kvalitetskrava jf. § 5.5.1.

For BBF er dette kravet 50 m²

5.5.4 Kvalitetskrav

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerma, beskytta mot forureining, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk
- Gode sol tilhøve
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA
- Ikkje smalare enn 10 meter
- Alt leikareal skal være på bakkeplan
- Areala skal ha hensiktsmessing form, tilgjengelegheit og plassering.

Minst 200 m2 av leikeområde skal :

- Tilfredsstillende krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være egna til akebakke.

§5.6 Renovasjonsanlegg

5.6.1 For BBB og BKS. skal det etableras løysningar for avfalls handtering Endelig utforming avklarar i byggesaken. Innanfor same areal skal det oppsettas postkasser til bustader. Avfallsløysningen skal tilpassas terreng og etableras med lukka veggar i minimum 1,5 meters høgde.

5.6.2 For BBF1,t.om. BBF26 kan det opprettas felles bossplass innanfor G3, G1 og f_SVG2.

5.7 Energianlegg

5.7.1 Innenfor grøntstruktur eller LF kan det avsettes et areal til trafostasjon. Minimum 2,5m x4m.

5.8 Avløpsanlegg (BVF)

5.8.1 Innenfor grøntområde LF2 er det satt av arealer for BVF.

5.9 Naust (N)

5.9.1 Område satt av til felles uthus/naust/badehus med tilhørende kai/brygge.

5.9.2 Byggehøyder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (BH)	Utnyttingsgrad (BRA)
N	K =+8	% BRA =85 %

- 5.9.3 Tillate bruksareal (BRA) vert maksimalt 40 m² .
- 5.9.4 Naust skal ha saltak med ein tankvinkel mellom 35 og 40 grader. Altan/utkraging er ikkje tillate.
- 5.9.5 Mønehøgde skal være maksimalt 5,5 m frå gulv /brygge.
- 5.9.6 Vindus arealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av T-BRA for hovudplanet.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, ledd nr 2)

§6.1 Kjøreveg (o_SKV)

- 6.1.1 o_SK1 vert som vist på plankart, 6 meter breiddde. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

§6.2 Fortau (o_F)

- 6.2.1 Fortau o_F1 skal opparbeidas som vist på plankart 2,5 meter bredde. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

§6.3 Møteplassar (o_M)

- 6.3.1 Haldeplassar o_M1 t.om o_M9 skal opparbeidas som vist på plankart. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

§6.4 Kjøreveg (f_SKV)

- 6.4.1 f_SKV1,vert som vist på plankart. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

- 6.4.2 Kjøreveg er regulert med bredde 4,0 meter

- 6.4.3 Terrenginngrep i forbindelse med kjøreveg skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§6.5 Fortau (f_F)

- 6.5.1 Fortau f_F1 skal opparbeidas som vist på plankart, 2,5 meter bredde . Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

§6.6 Veg (f_SV)

- 6.6.1 Veg f_SV1-f_SV6 skal opparbeidas som vist på plankartet. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

- 6.6.2 Vegar er regulert med breidde 4,0 meter, og 3,5 meter

- 6.6.3 Terrenginngrep i forbindelse med vegar skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§6.7 Anna veggrunn- grøntareal (f_Av)

- 6.7.1 Areale f_AV1, f_AV2 og f_AV3 er satt av til annen veggrunn grøntareal.

§ 7

GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

7.1 Grønstruktur (Gr)

7.1.1 Formålet G1 og G2 vidareføres som grønstruktur.

§ 8
LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

§8.1 Friluftsområde

8.1.2 Friluftsområde LF1-LF2.

§ 9
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

§9.1 Sikringssone

7.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktsone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

Radøy Kommune