



# RADØY KOMMUNE

## NOTAT

### Gnr 79 del av 11 og 102 m.fl. - Austmarka øvre - bustader, vegløyning og næringsområde-Føresegner

#### RADØY KOMMUNE

#### Austmarka øvre – bustad og næringsområde

Gnr 79 / del av bnr 11 og 102 m.fl

(pbl § 12-7)

Planid: 12602010000100

Saksnummer:

**Dato sist revidert: 13.09.2011**

Føremålet med planframlegget er å regulere området for bustader og næringsføremål med tilhørende infrastruktur.

#### § 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 31.03.11.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg  
(PBL § 12-5 ledd nr 1 )
  - Frittliggjande småhusbusetnad
  - Bustader blokker
  - Næringsverksemd
  - Bensinstasjon/vegserviceanlegg
  - Andre kommunaltekniske anlegg
  - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)
  - Veg
  - Køyreveg
  - Fortau
  - Gatetun
  - Gangveg/gangareal
  - Anna veggrunn – grøntareal
  - Kollektivhaldeplass
  - Parkeringsplass
3. Grønstruktur  
(PBL § 12-5 ledd nr 3)
  - Friområde
4. Omsynssoner,  
Sikrings-, støy og faresoner  
(Pbl § 12-6, jf. 11-8)
  - Frisiktsona veg
  - Støysone – gul
  - Støysone – raud

## § 2 FELLESFØRESEGNER

### § 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

2.2.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

2.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:

- Støynivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA. Ingen bustad skal ha høgare lydnivå på ein av fasadane enn 55 dBA.
- Støy frå utandørskjelder til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA Forskrift T-1442.
- Støyskjerminga skal ha god estetisk utforming.

### § 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Når bustadene er bestemt plassert skal det utarbeidast ny støyanalyse. Støyanalysen skal ligge ved søknad om byggeløyve. Støytiltak for bustadar, uteopphaldsareal til desse og leikeplassane innafør støysona skal skjermast mot støy. Støytiltaka skal gjennomførast og godkjennast før bustadar vert tekne i bruk.

2.3.2 Før det kan gjevast bruksløyve for bustader i gul støyzone, må det vere dokumentert at uteopphaldsareal og leikeplass som høyrer til bustaden har støynivå under Lden=55 dB. Ved søknad om tiltak i gul støyzone er det krav til støyprosjektering i tiltaksklasse 3.

2.3.3 Leikeområde, LEIK1 er avsett for bustadeiningane innafør etablert bustadfelt i Austmarka - "Reguleringsplan for Gnr 79 og Bnr 27 – Tjore i Radøy". Alle leikeområde skal vera opparbeida med minst to apparat (sandkasse, klatrestativ og likande med bord og benkar). Borna skal skjermast mot trafikkfare med gjerde og port rundt leikeområda. Ballbana og leikeplassar skal ha universelt utforma tilkomst.

2.3.4 Leikeområde LEIK2 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BF2 og BF3.

2.3.5 Leikeområde LEIK3 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BF4.

2.3.6 Leikeområde LEIK4 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BF6.

2.3.7 Leikeområde LEIK5 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BF6.

2.3.8 Leikeområde LEIK6 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB1 og BB2.

- 2.3.9 Leikeområde LEIK7 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene BB3 og BB4.
- 2.3.10 Leikeområde LEIK8 skal vere ferdig opparbeida som ballplass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB3, BB4, BB9 og BB10 .
- 2.3.11 Leikeområde LEIK9 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB5, BB6, BB7 og BB8.
- 2.3.12 Leikeområde LEIK10 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB9 og BB10.
- 2.3.13 Leikeområde LEIK11 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB11 og BB12.
- 2.3.14 Leikeområde LEIK12 og LEIK13 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB13.
- 2.3.15 Utbygging av veglys skal skje i takt med utbygging av feltet. Dette gjeld både ved offentlege trafikkområde og alle private vegane i feltet.
- 2.3.16 Frisiktsoner skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).
- 2.3.17 Offentlege køyrevegar, gangvegar, undergang og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.
- 2.3.18 Private vegar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet som ligg ved eller i tilknytning til den private vegen. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av feltet.
- 2.3.19 Det skal etablerast fartsdumpar i alle kryss mot V3 i planområdet før igangsettingsløyve kan gjevast til bustadar som nyttar vegen.
- 2.3.20 Interne gangvegar/fortau må vera på plass samstundes med køyrevegane for bilar til dei ulike bustadområda i feltet.
- 2.3.21 Eksisterande avkjørsle mellom V8 og fv 565 skal stengast fysisk før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BB9, BB10, BB11 og BB12.
- 2.3.22 Eksisterande avkjørsle mellom KV1 og fv 565 skal stengast fysisk før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustader i området på austsida av fylkesvegen, som naturleg ville knytt seg til denne.

## § 2.4 **Krav til utforming**

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og alle byggje- og anleggsarbeid skal ta mest mogleg omsyn til terreng og vegetasjon.

## § 2.5 **Universell utforming**

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sitt inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.
- 2.5.2 Universell utforming skal leggjast til grunn for tilrettelegging for mjuke trafikantar.

## § 2.6 **Utbyggingsavtale**

- 2.6.1 Det skal inngåast og godkjennast ein utbyggingsavtale med Radøy kommune og Statens vegvesen før det vert gjeve igangsettingsløyve for tilretteleggingsarbeidet/anleggsarbeidet.

## § 2.7 **Automatisk freda kulturminne**

- 2.7.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8.

### § 3 **BUSETNAD OG ANLEGG** (PBL § 12-5 ledd nr 1 )

#### § 3.1 **Frittliggjande småhusbusetnad**

- 3.1.1 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad er 17 stk tomannsbustader, garasje, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillete.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande småhusbusetnad er BYA= 35%. Parkering er inkludert i BYA.
- 3.1.3 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.4 Bustadene skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplassar på eigen grunn.
- 3.1.5 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 100 m<sup>2</sup> per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- 3.1.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.7 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.
- 3.1.8 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva oppvarming bygningane skal ha. Vassboren varme er eit krav i alle bustadeiningane her.

#### § 3.2 **Bustader - lågblokk**

- 3.2.2 I område avsett til konsentrert småhusbusetnad BK1 til BK13 er 14 stk. bustadeiningar og tilkomstvegar til desse tillete.
- 3.2.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for konsentrert småhusbusetnad er BYA = 100%.
- 3.2.4 Det kan byggjast maksimalt 2 etg. + kjellar. Maks gesimshøgde er 10 m.
- 3.2.5 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar per bustadeining.
- 3.2.6 Andre høgda kan nåast ved etablering av trapp.
- 3.2.7 I BB13 vert det høve til å etablere heishus mellom einingane.
- 3.2.8 Minimum uteopphaldsareal skal vere 50 m<sup>2</sup> per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- 3.2.9 For bustader som ligg innanfor gul støysone er det godteke med støynivå opptil Lden=60 dB på fasade mot vegen. Alle bustader med støy over Lden=55 dB skal vere gjennomgåande og alle soverom må ha vindauge mot stille side (Lden=55 dB). Eventuelle balkongar på fasade med meir enn Lden=55 dB, må ha skjerming som tett brystning i høgde om lag 1,4 m over golv. Før det kan gjevast bruksløyve for bustader i gul støysone, må det vere dokumentert at uteopphaldsareal og leikeplass som høyrer til bustaden har støynivå under Lden=55 dB. Ved søknad om tiltak i gul støysone er det krav til støyprosjektering i tiltaksklasse 3.
- 3.2.10 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.2.11 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva oppvarming bygningane skal ha. Vassboren varme er eit krav i alle bustadeiningane her.

### §3.3 **Næringsverksemd**

- 3.3.1 Område for næringsverksemd N1 skal nyttast for daglegvarehandel og anna tenestehandel.
- 3.3.2 Område for bensinstasjon BS1 skal nyttast for bensinstasjon og vegsørvisanlegg.
- 3.3.3 Andre verksemdar som kan føre med seg miljølemper til bustadområdet i Austmarka kan ikkje etablere seg her. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsverksemd er BYA = 80%.
- 3.3.4 Bygningane kan ha 3 høgder.
- 3.3.5 Det skal opparbeidast minimum 20 – 25 parkeringsplassar pr 1000 m<sup>2</sup>.
- 3.3.6 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva oppvarming bygningane skal ha.

### §3.4 **Andre kommunaltekniske anlegg**

- 3.4.1 ØK1 og ØK2 er stader sett av for trafokiosk og post/boss.
- 3.4.2 ØK3 – ØK5 er stader sett av for post/boss.
- 3.4.3 ØK6 er stad sett av for trafokiosk og post/boss.
- 3.4.4 ØK7 er stad sett av for pumpestasjon.
- 3.4.5 ØK8 – ØK12 er stader sett av for post/boss.

### § 3.5 **Leikeplass**

- 3.5.1 Leikeområde, LEIK1 er privat for bustadeiningane innafor etablert bustadfelt i Austmarka - "Reguleringsplan for Gnr 79 og Bnr 27 – Tjore i Radøy".
- 3.5.2 Leikeområde LEIK2 , er privat for bustadene i BF2 og BF3.
- 3.5.3 LEIK3 er privat for bustadene i BF4.
- 3.5.4 LEIK4 er privat for bustadene i BF6.
- 3.5.5 LEIK5 er privat for bustadene i BF6.
- 3.5.6 LEIK6 er privat for bustadene i BB1 og BB2.
- 3.5.7 LEIK7 er privat for bustadene i BB3 og BB4.
- 3.5.8 LEIK8 er ballplass for bustadene innanfor planområdet, men alle born kan leike her.
- 3.5.9 LEIK9 er privat for bustadene i BB5, BB6, BB7 og BB8.
- 3.5.10 LEIK10 er privat for bustadene i BB9 og BB10.
- 3.5.11 LEIK11 er privat for bustadene i BB11 og BB12.
- 3.5.12 LEIK12 og LEIK13 er privat for bustadene i BB13.
- 3.5.13 Areal for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Born kan leike fritt på alle leikeplassar innafor planområdet

## § 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (PBL § 12-5,ledd nr 2)

### § 4.1 **Veg**

Offentlege køyrevegar og gangvegar/fortau, undergang og busshaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.

- 4.1.1 Veg V1 er fylkesveg 565 og er offentlig.
- 4.1.2 V2 er offentlig og tilkomst til etablert bustadfelt i aust og knytt til vegnettet elles i området.
- 4.1.3 V3 er offentlig og tilkomst til planområdet i vest i planen.
- 4.1.4 V4 er privat og tilkomst til næringsareal N1.

- 4.1.5 V5 er offentlig og tilkomst til busslomme/snuplass, skule og byggefelt.
- 4.1.6 V7 er privat tilkomst til BF5 og tilkomst til gnr/bnr 79/1.
- 4.1.7 V8 er privat tilkomst til BB9-BB13 og gnr/bnr 80/1, gnr. 79/16 og gnr. 79/28.
- 4.1.8 V9 er privat og tilkomst til BB9-BB12 og PP2, gnr. 79/16 og gnr. 79/28.

#### § 4.2 **Kjøreveg**

- 4.2.1 Kjøreveg KV1 er privat og tilkomst til BF1 og gnr/bnr 79/95.
- 4.2.2 KV2 er privat tilkomst til BF2 og BF3. 210
- 4.2.3 KV3 er privat tilkomst til BF3.
- 4.2.4 KV4 er privat tilkomst til BF4.
- 4.2.5 KV5 er privat tilkomst til BF6.
- 4.2.6 KV6 er privat tilkomst til BF6.
- 4.2.7 KV7 er privat tilkomst til GT1.
- 4.2.8 KV8 er privat tilkomst til BF4.
- 4.2.9 KV9 er privat tilkomst til BF6.
- 4.2.10 KV10 er privat tilkomst til BF6.
- 4.2.11 KV11 er privat tilkomst til GT2.
- 4.2.12 KV12 er privat tilkomst til BF4.
- 4.2.13 KV13 er privat tilkomst til GT3 og GT4.
- 4.2.14 KV14 er privat tilkomst til BB13 og PP3 og PP4.
- 4.2.15 KV15 er privat tilkomst til BB13 og PP7 og PP8.
- 4.2.16 KV16 er privat tilkomst til GT6.
- 4.2.17 KV17 er privat tilkomst til G17.
- 4.2.18 KV18 er privat tilkomst til GT5.
- 4.2.19 KV19 er privat tilkomst til gnr/bnr 79/28 og gnr.79/16..

#### § 4.3 **Fortau**

- 4.3.1 Fortau FT1 går langs etter V2.
- 4.3.2 FT2 går langs etter V6.
- 4.3.3 FT3 – FT 12 går langs etter V3.
- 4.3.4 FT13 går langs etter V8.

#### § 4.4 **Gatetun**

- 4.4.1 Gatetun GT1 går langs etter BB1 og BB2.
- 4.4.2 GT2 går langs etter BB3 og BB4.
- 4.4.3 GT3 går langs etter BB7 og BB8.
- 4.4.4 GT4 går langs etter BB5 og BB6.
- 4.4.5 GT5 går langs etter BB9 og BB10.
- 4.4.6 GT6 går langs etter BB11.
- 4.4.7 GT7 går langs etter BB12.

#### § 4.5 **Gangveg / gangareal**

- 4.5.1 Gangveg G1 går frå FT1 og inn i området for Sæbø skule.
- 4.5.2 G2 går langs etter V2.
- 4.5.3 G3 går langs etter N1 og går ut i område for bustadeiningane innafor etablert bustadfelt i Austmarka - "Reguleringsplan for Gnr 79 og Bnr 27 – Tjore i Radøy".
- 4.5.4 G4 går mellom V4 og V1.
- 4.5.5 G5 går mellom KV1 og ut i gnr/bnr 79/104.

- 4.5.6 G6 går mellom V1 og V3 og er del av gangvegssystemet som går under V1.
- 4.5.7 G7 går frå V3 og til haldeplass HP2.
- 4.5.8 G8 går mellom FT2 og V1 og er del av gangvegssystemet over vegen.
- 4.5.9 G9 går frå V1 over brua G22.
- 4.5.10 G10 går frå GT1 og til LEIK6.
- 4.5.11 G11 går frå KV11 og til LEIK7.
- 4.5.12 G12 går frå GT2 til LEIK7.
- 4.5.13 G13 går frå FT12 til ballplass i LEIK8.
- 4.5.14 G14 går frå GT4 langs LEIK9 til BB8 og GT3.
- 4.5.15 G15 går frå GT3 til LEIK9.
- 4.5.16 G16 går frå GT4 til LEIK9.
- 4.5.17 G17 går frå FT10 til langs etter LEIK3 og ut av planområdet til gnr/bnr 79/2.
- 4.5.18 G18 går frå GT5 og til LEIK10.
- 4.5.19 G19 går frå GT17 og til LEIK11.
- 4.5.20 G20 går frå GT6 til BB11.
- 4.5.21 G21 går frå PP8 til BB13 og vidare til PP3.
- 4.5.22 G22 går mellom G8 og G9.
- 4.5.23 G23 går mellom G6 og G4.

#### § 4.6 **Anna veggrunn – grøntareal**

- 4.6.1 Anna vegareal – grøntareal AVG1-20 er skjeringar og fyllingar langs V1, V2, V4 og V5. Desse skal dekkast med jord og tilplantast.

#### § 4.7 **Kollektivhaldeplass**

- 4.7.1. Kollektivhaldeplass HP1 er haldeplass ved enden av G2.
- 4.7.2. Kollektivhaldeplass HP2 er haldeplass ved enden av G7.

#### § 4.8 **Parkeringsplass**

- 4.8.1 Parkeringsplass PP1 er privat og er parkeringsplass for BF6.
- 4.8.2 PP2 er privat og er parkeringsplass for LEIK8.
- 4.8.3 PP3 og PP4 er privat og er parkeringsplassar for BB13 si vestre del.
- 4.8.4 PP5 og PP6 er privat og er parkeringsplassar for BB13 si vestre del.
- 4.8.5 PP7 og PP8 er privat og er parkeringsplassar for BB13 si austre del.

#### § 5 **GRØNNSTRUKTUR** (PBL §12-5, ledd nr 3)

##### § 5.1 **Friområde**

- 5.1.1 Friområde FRI1 –FRI31 er område fordelt utover i heile planområdet og skal vere med på å halde oppe grøntdraget i området. All vegetasjon skal vernast så langt råd er. Eldre furutre skal takast vare på her.

#### § 6 **OMSYNSSONER**

**Sikrings-, støy og faresoner**  
(Pbl §12-6, jf. §11-8).

##### § 6.1 **Frisiktssone ved veg**

6.1.1 I området med frisktline og veg, frisktssone H140, skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 6.2 **Støysone \_ Gul H 220**

6.2.1 I område med støysone Gul H 220 skal det setjast opp støyskjerm mot bustadene i BF2, BF3 og BF6.

§ 6.3 **Støysone \_ Raud H 210**

6.3.1 I område med støysone Raud H 210 kan det ikkje etablerast bustadhus, men setjast opp støyskjerm rundt ballplass i LEIK8.

Radøy kommune  
Dato revidert: 13.09.2011