



Gnr 45/bnr 418 m.fl. – Reguleringsplan Manger torg – bustad og næringsområde - føresegner

RADØY KOMMUNE

Reguleringsplan Manger torg, – bustad og næringsområde

Gnr 45/bnr 418 mfl. (pbl § 12-7)

Planid: 1260 2010 000 200

Saksnummer: 10/39-79/ 13/6855/L12, 45/299,45/305,45/322,45/418

Dato sist revidert: 7.06.13

Endra ved mindre reguleringsending E1, vedtatt 10.06.15.

Side | 1

Saksnr.	Endringsnr.	Vedtøken	Revidert
15/927-15/7006	E1	10.06.15	28.05.15
15/	E2		17.11.15

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerede området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 7.06.13-28.05.15

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål: bustad og næringsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerede byggegrenser. Frisiktssonar skal haldast fri for tiltak.

2.1.2 Fyllings- og skjeringsområder utanfor regulert netto vegbreidde, inngår i felles byggeområde for næring. Tiltak kan ikkje etablerast nærare vegføremål enn ein meter.

§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøvet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerde og uteoppfallsareal.

2.2.2 Teknisk forskrift, Tek10, § 13-5, som gjeld handtering av radon skal følgjast.

2.2.3 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast ein plan for massehandtering.

§ 2.3 Rekkefølgje

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 Køyreveggar **KV02-06**,¹ og gangveggar **G01-03**,² i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.

2.3.3 Sikker kryssingsmoglegheit for mjuke trafikkantar må etablerast mellom avkjørsle og eksisterande kryss på motsett side av vegen. Kryssingspunktet skal ikkje kome i konflikt med vegutvidinga som følgje av avkjørsle.

¹ Endra ved mindre reguleringsending E2 vedtatt xx.xx.15.

² Endra ved mindre reguleringsending E2 vedtatt xx.xx.15.



- 2.3.4 I samband med utbygging av B/F/K01- 02 vert fartsgrensa sett til 40 km/t og fartsreducerande tiltak vert vurdert.
- 2.3.5 Det må utarbeidast skiltplan for denne delen av FV409. Arbeidet skal vere ferdig gjennomført før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.
- 2.3.6 Fortau frå o_PA01 og³ fram til og med frisktlinja i⁴ o_FT04 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.
- 2.3.7 f_PP01 skal vere etablert før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 – 02.
- 2.3.8 Frisiktssonar skal takast omsyn til ved opparbeiding av dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).
- 2.3.9 Tilkomstvegar og parkeringsplassar skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.
- ~~2.3.10 Kryss på motsett side av hovudvegen skal snevrast inn i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum for avkjørsle til B/F/K01 – 02 kan takast til bruk.⁵~~
- 2.3.10 *Ved ferdigstilling av rundkøyring på Fv 409 i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum skal kryss ved Coopbygget innsnevrast mot Fv 409.⁶*
- 2.3.11 Grønstruktur innanfor planområdet skal etablerast før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.

§ 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Utforming og plassering skal ta omsyn til kyrkja og gravplassen ved sidan av.
- 2.4.2 Alle sider av bygga vert særst synlege avhengig av kvar ein kjem frå til sentrum, difor må alle uteområda ha ein tiltalende form og vere stelt til ein kvar tid.
- 2.4.3 Stad for varelevering og bosshenting for B/F/K01 vert senka 1,2 m i aust for å hindre innsyn til denne aktiviteten.
- 2.4.4 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, vegetasjon og belysning jf. Pbl § 1-1. femte ledd.
- 2.4.5 Bygningar skal ha sal – eller pulttak.
- 2.4.6 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med planting av stadeigen vegetasjon.

§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine 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 Automatisk freda kulturminne

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

§ 3 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Andre kommunaltekniske anlegg

- 3.1.1. Innanfor o_ØK01 kan det etablerast nettstasjon.

³ Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.

⁴ Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.

⁵ Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.

⁶ Endra ved mindre reguleringsendring E2 vedtatt xx.xx.15.



§ 3.2 Uteopphaldsareal

- 3.2.1 Uteopphaldsareala f_UA01 skal opparbeidast slik at dei tilfører estetiske kvalitetar til området.
3.2.2 f_UA01 er uteopphaldsareal for busetnaden innanfor planområdet. Det er sett av 15m² pr eining.

§ 3.3 Grav – og urnelund

- 3.3.1 Det er berre tillat å føre opp mindre bygningar i inntil øvre storleik på 15 m² som er naudsynt for drifta av kyrkjegarden innanfor o_GU01.

§3.4 Bustad/forretning/kontor

- 3.4.1 Bygg i området skal ta omsyn til eksisterande kyrkje og stadeigen identitet.
3.4.2 Område for næringsverksemd B/F/K/01 - 03 skal nyttast for bustad/daglegvarehandel/kontor.
3.4.3 Maksimal mønehøgde skal vere på kote + 45 for B/F/K/01.
3.4.4 Maksimal byggehøgde for B/F/K/02 skal vere 6 meter.
3.4.5 Maksimal byggehøgde for B/F/K/03 skal vere 9 meter.
3.4.6 Nivå for ferdig golv i næringsareal for B/F/K/01 er $\pm 31^7 + 29,20$.
3.4.7 Det skal opparbeidast minimum 20 parkeringsplassar pr 1000 m² BRA forretningsareal.
3.4.8 Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass for kvar 30 m² BRA kontorareal.
3.4.9 Parkering for bustader i B/F/K/01 kan etablerast i parkeringskjellar. Det kan opparbeidast 30 parkeringsplassar reservert for bustadeiningane. Det er sett av 1,5 parkeringsplass per eining.
3.4.10 Gjesteparkering som utgjer 30 % per. vert på f_PP01.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5,ledd nr 2)

§ 4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 Radøy kommunes trafikksekringsplan skal leggas til grunn ved all planlegging av vegsystem.
4.1.2 Kjøreveg o_KV01 er fylkesveg 409 og er offentleg.
4.1.3 o_KV02 er offentleg og tilkomst til parkeringsplass f_PP01 og gnr/bnr 46/13.
4.1.4 f_KV03 er felles og tilkomst til næringsareal B/F01.
4.1.5 f_KV04 er felles og tilkomst til gnr/bnr 45/299.
4.1.6 f_KV05 er felles og tilkomst til gnr/bnr 45/322.
4.1.7 f_KV06 er felles og tilkomst til B/F/K01 og vil ende i ein grop 1,2 m lågare enn ved vegen si start.
4.1.8 o_KV07 er offentleg og tilkomst til vegsystemet vest for fylkesvegen.
4.1.9 f_KV08 er veg ned til mogleg parkeringskjellar.

§ 4.2 Fortau

- 4.2.1 o_FT01 og o_FT04 – o_FT06 er offentleg fortau langs etter fylkesveg 409/o_KV01.
4.2.2 o_FT02 og - o_FT03 er offentleg fortau langs o_KV02.

§ 4.3 Gatetun/gågate

- 4.3.1 Gatetun/gågate o_GT01 er offentleg gatetun innanfor planområdet.
4.3.2 Gatetun/gågate f_GT02 er felles stad for varelevering/containeroppbevaring knytt til B/F/K01.

§ 4.4 Gangveg/gangareal

- 4.4.1 Gangareal f_G01 er gangareal langs etter B/F/K01-02.

7 Endra ved mindre reguleringsendring E1 vedtatt 10.06.15.



4.4.2 Gangareal f_G02 og 03⁸ er gangareal langs etter parkeringsplass f_PP01 i nordvest og B/F/K02. f_G03 skal vere køyrande, og om det er trong for det kan det setjast opp bom for gangvegen.⁹

§ 4.5 Anna veggrunn – grøntareal

4.5.1 Annan veggrunn – grøntareal er fyllingar og skjeringar langs etter fylkesveg 409. Desse skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

Side | 4

§ 4.6 Parkeringsplass

4.6.1 Parkeringsplass f_PP01 er felles parkeringsplass for B/F/K01 og 02. Her vil ein kunne opparbeide 86 parkeringsplassar. Parkeringsplassane skal i tillegg nyttast ved aktivitetar innanfor kyrkja.

4.6.2 Minimum fem prosent av parkeringsplassane vert sett av til handikapparkering. Desse parkeringsplassane vert ved hovudinngangen til forretningsbygget på motsett side av sykkelparkeringa.

4.6.3 Sykkelparkering vert ved hovudinngangen til forretningsbygget.

§ 5 GRØN STRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr 3)

§ 5.1 Park

5.1.1 o_PA01 er offentlig og innanfor området skal det etablerast park med vegetasjonsskjerm mot kyrkja.

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

§ 6.1 Sikringsone - Frisiktssone ved veg

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

§ 6.2 Faresone – H 370 Høgspenningsanlegg

6.2.1 Innanfor faresone H370 går det høgspenningsanlegg. Faresona er satt til 15 m frå midten av høgspenninglina. Det kan ikkje etablerast nokon for varig opphald innanfor denne sona.

§ 7 ENERGI

§ 7.1 Energi i bygg

7.1.1 Radøy kommune sin klima – og energiplan skal følgjast opp mellom anna med å leggje inn vassboren varme.

TEKNISKE TENESTER
Radøy kommune
Rådmannen

⁸ Endra ved mindre reguleringsendring E1 vedtatt 10.06.15.

⁹ Endra ved mindre reguleringsendring E1 vedtatt 10.06.15