

Radøy kommune
Gnr. 45 Manger, bnr 7 m. fl.
”Selfallet”

reguleringsføresegner

Sist revidert
18. mai 2006
på grunnlag av vedtak i Hovudutval for plan,
landbruk og teknisk
10. 05. 2006 Sak 063/06

§ 1 GENERELT

- 4.8 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1 : 1 000, datert 15. 02. 2005, sist revidert 17. 02. 2006
- 4.9 Areala i planområdet er regulert til desse føremåla :
- byggeområde
 - bustader
 - naust
 - trafikkområde
 - kjøreveg
 - fortau
 - anna vegareal
 - spesialområde
 - friluftsområde
 - småbåthamn
 - fellesområde
 - felles veg
 - felles parkering
 - fellesareal for leik og opphald
- 4.10 Planen er utarbeidd av eigar av bnr. 7 for regulering av denne eigedomen til bustadføremål i samsvar med kommunedelplanen for Manger.. Andre eigedomar er medtekne i planen av omsyn til vegløysingar og planmessig samanheng.
- 4.11 På bnr. 7 er dei enkelte byggeområda illustrert med tomtedeling og bygningar. Bygningsillustrasjonane er rettleiande. Delingsliner kan justerast slik at dei vert tilpassa bygningane.

- 4.12 For bustadfelt B24 skal det utarbeidast utbyggingsplan (etter §28-2 i plan- og bygningslova) Det skal takast omsyn til rekreasjon-og leikeområde i utbyggingsplanen. For bustadfelte B1, B21, B22 og B23 kan fortetting skje.
- 4.13 Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslova skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 4.14 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

§ 2 FELLESEGNER

2.1 Rekkjefølgje

- 2.1.1 Det skal lagast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen., som skal liggja føre innan det vert gjeve i gangsettingsløyve for tilretteleggingsarbeid
- 2.1.2 Tilkomsstveg, tekniske anlegg, støyskjerm*, etablering av to leikeplassar og sikring av malmgruve skal vera på plass og godkjent før byggjeløyve til bustadar i feltet kan gjevast.
- 2.1.3 Krysset på Urhaug med fri sikt, busslommer og tilstøytande fortau til gangvegen mot Manger som vist på plankart til anleggsgrense vert bygd før nye bustadar i feltet vert tekne i bruk.
- 2.1.4 Leikeplassen i FL4 og samlingsplassen her med universelt utforma gangveg som vist på plankart må etablerast og godkjennast før det vert gjeve byggjeløyve til meir enn 12 bustadeiningar i feltet. Alle leikeområde skal ha minst to apparat (sandkasse, klatrestativ o.l.) og bord og benk. Borna skal skjermast med gjerde mot trafikkfåre der det er naudsynt.

- 2.1.5 Ballbana med universelt utforma gangveg til, akebakke og trappesti (gangveg) mellom tomt 2 og 3 i felt B4 og fartsdumpar må opparbeidast og godkjennast før fradelingsløyve vert gjeve i felt B12, B13 og B6
- 2.1.6 Utbygging av veglys må skje i takt med utbygging av feltet

2.2 Bygningane

- 2.2.1 Bygningane skal plasserast innafør generelle byggjegranser mot naboeigedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.
- 2.2.2 Høgaste tilletne mønehøgder er påført plankartet.
- 2.2.3 Alle bustadane skal ha ein enkel og klår hovudform og vera i tråd med god byggeskikk.

2.3 Tilkomst og parkering

- 2.3.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert framlegg til plassering å visa i situasjonsplan vedlagt byggjemelding
- 2.3.2 Parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer i kommunen
- 2.3.3 Garasje kan, innafør reglane i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

2.4 Ubebygd areal.

- 2.4.1 Ingen tomtar kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubebygde delane av tomtane må gjevast ei tiltalende form og handsaming.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Bustader

- 3.1.1. Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.

- 3.1.2. Bygningane skal utførast som frittliggjande småhus
- 3.1.3. I einebustadene kan det innreiast ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m²
- 3.1.4. Tomannsbustader kan oppførast der dette er illustrert på plankartet
- 3.1.5. Firemannsbustader kan oppførast der dette er illustrert på plankartet.
- 3.1.6. Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet, er påført plankartet.
- 3.1.7. For underetasje (etasje med delvis tilfylt yttervegg) kan BRA ved utrekning av TU reduserast tilsvarende
- 3.1.8. Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 100 m²

3.2 Naust

- 3.2.1 Naustbygningane kan oppførast med grunnflate inn til 40 m² og mønehøgde inntil 5,5 m.
- 3.2.2 I naustbygningane er det ikkje tillete å innreia rom for varig opphald.
- 3.2.3 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområdet som kan hindra ferdsel i strandsona.

§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- 4.1 Vegar og fortau skal byggjast som vist på plankart .
- 4.2 Det skal byggjast fartsdumpar på Veg 1 ved kryss til vegane 2, 3 og 4.
- 4.3 Det kan også etablerast andre fartshindringar i feltet.
- 4.4 Det må byggjast støy/innsynsskjerm mot eigedomane 45/110 og 45/40 viss eigarane krev det skriftleg. Arbeidet må gjerast innan rimeleg tid.
- 4.5 Eksisterande eigedomar utafør planområdet, og eksisterande eigedomar og planlagde nye eigedomar innafør planområdet kan nytta regulerte offentlege vegar og fellesvegar som tilkomstvegar i planområdet
- 4.6 Tilkomst til eigedom 45/68 må sikrast/utbetrast før bom vert stengt mot Fv. og byggjeløyve til bustader i feltet kan verta gjevne

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Friluftsområde

5.1.1 Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer verdien som grønt område med almen ferdselsrett etter friluftlova.

Tre som er til ulempe for bustadtomtane med tanke på utsikt og solinnfall, eller som kan representera fåre, skal fjernast.

Illustrerte stiar er i utgangspunktet meint som skjematisk påvisning av moglege naturlege terrengtråkk. Opparbeiding av vegar og andre anlegg i friluftsområda må omsøkjast på vanleg måte.

5.1.2 FL1, 2 og 3 er sjønære område som i første rekkje skal ivareta behovet for strandlinevern og sjøkontakt

5.1.3 I FL2 skal ein kunna plassera renseanlegg for avløp frå feltet, med tilkomstveg, og utføra naudsynte terrenginngrep i denne samanheng, på vilkår av at terrenget, utanom veg og eventuelle nødvendige overbygg som vert kravd på det kommunaltekniske anlegget, vert tilbakeført til bruk som friluftsområde

5.1.4 FL4 skal nyttast som eit sentralt grøntområde til almen bruk. I området skal det kunna byggjast ballbane, samlingsplass med naudsynt møblering, leikeplass, akebakke og tilhøyrande stiar og/eller gangvegar, etter eigen situasjonsplan.

I tilretteleggingsfasen kan deler av området nyttast til mellomlagring av jord og stein.

5.1.5 I FL 5 vert malmgruva som kulturminne teke vare på. Inngrep nærare enn 5 meter skal ikkje førekomma. Malmgruva skal sikkrast på ein estetisk og forsvarleg måte. Det vert laga plass for opphald og informasjon.

5.2 Frisiktsoner

Ved kryss og avkjørslar skal det i området mellom frisiktlinja og

tilstøytande vegar tilstøytande vegar (frisiktsonene) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

5.3 Småbåthamn

I båthamna kan det leggjast ut flytebyggjer og liknande innretningar for småbåtar.

§ 6 FELLESOMRÅDE

6.1 Fellesområda skal vera felles for aktuelle brukarar

6.2 Bruksrettar til felles parkeringsplassar vert å definera i privatrettslege avtalar. Det skal avsetjast areal til gjesteparkering.

6.3 Det skal etablerast felles samlingsstadar for bossdunkar som vist på plankart. Desse fellesområda skal vera store nok til to dunkar pr. husstand, og ikkje redusera frisikta.