

**FØRESEGNER**

**REGULERINGSPLAN**  
**HYLLA, AUSTMARKA**

Gnr.77, bnr. 79  
**RADØY KOMMUNE**

PLANID: 12602012000600

Plankart etter PBL §12-5  
Vedtekter etter PBL §12-7

## **1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 12-7)**

### **1.1. Byggjegrøse (pbl § 12-7 nr 2)**

- 1.1.1 Byggjegrøse gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inn til 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrøse gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur mot veg.
- 1.1.3 Terrengstøttemur mot aust har byggjegrøse 1m innanfor topp og 3m ut i friområde 2.
- 1.1.4 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare privat felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.5 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare offentleg vegføremål enn 2 meter.

### **1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)**

- 1.2.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasses, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrde massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 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 strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

### **1.3 Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7 nr 10)**

- 1.3.1 Det må liggje føre godkjent VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.
- 1.3.2 Feltet kan byggjast ut i 2 etappar, med oppstart i BK 1. BK 1(nord) omfattar tomt nr. 1 til tomt nr. 3. BK 2 (sør) omfattar tomt nr. 4 til tomt nr. 6..
- 1.3.3 Sikring i samsvar med geologisk undersøking og sikringsplan skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tekniske anlegg eller bustader.
- 1.3.4 Sikring av friområde FRI 1 mot vegskjering skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til tekniske anlegg eller bustader.
- 1.3.5 Anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere verdigstilt, i samsvar med VA-rammeplan, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.

- 1.3.6 Offentleg køyreveg 2010 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.7 Grøntstruktur knytt til køyreveg 2010 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.8 Område for felles renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.9 Felles leikeområde skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve.
- 1.3.10 Parkeringsplass PP1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve.
- 1.3.11 Tilkomstveg frå sør skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadane i BK 2.
- 1.3.12 Privat felles køyreveg 2011 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader i BK 2.
- 1.3.13 Grøntstruktur knytt til privat felles køyreveg 2011 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader i BK 1.
- 1.3.14 Parkeringsplass PP2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader i BK 2.

#### **1.4 Krav om geologisk undersøking (pbl § 12-7 nr 12)**

- 1.4.1 Det skal utarbeidast geologisk undersøking av området, og utførast nødvendig sikring av fjellskjering mot aust, før det vert gjeve byggjeløyve for tiltak i området.

## **2. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)**

### **2.1 Bustader (pbl §12-7 nr 1)**

- 2.1.1 Arealformål BK1 og BK2 er område for konsentrerte bustader, med inntil 4 bustadeiningar per. tomt.
- 2.1.2 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er 45% BYA.
- 2.1.3 Bustadene skal ha takvinkel på 35-42°.
- 2.1.4 Bustadene skal oppførast med kotehøgde o.k. golv underetasje og max høgde møne som vist:

Tomt	Høgde topp golv u.etc.	Høgde topp møne	Høgde veg innkjørsle
1	17,0	27,0	20,0
2	17,5	27,5	20,5
3	17,7	27,7	20,7
4	18,0	28,0	21,0
5	18,8	28,8	21,8
6	19,5	29,5	22,5

### **2.2 Tilgjengeleg buening (pbl §12-7 nr 5 jf. TEK §12-2 og § 8-6(1))**

- 2.2.1 Terrenget i BK 1 og BK 2 er for bratt til at kravet om stigningstilhøve for tilgjengeleg tilkomst til bustadeiningane i underetasjen kan oppnåast. Krav om tilgjengeleg tilkomst etter TEK § 8-6, og der av kravet til tilgjengeleg buening etter TEK § 12-2, gjeld difor ikkje for bustadeiningane i underetasjen.

### **2.3 Leikeplass (pbl §12-7 nr 4)**

- 2.3.1 Arealformål 1610 er område for privat felles leikeplass.
- 2.3.2 Leikeplass skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, bord og benkar.
- 2.3.3 Leikeplass skal sikrast mot køyreveg og terrengstøttemur med gjerde.

### **2.4 Terrengstøttemur (pbl §12-7 nr. 1)**

- 2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m nedafro arealformål BK1, BK2 og leikeplass inni friområde 2.
- 2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø.
- 2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

### **2.5 Trafo**

- 2.5.1 Arealformålet 1550 er området for plassering av trafokiosk.

### **2.6 Renovasjonsanlegg**

- 2.6.1 Arealformål 1510 er område for felles renovasjonsplass.
- 2.6.2 Område for felles renovasjonsplass skal planerast.

## **3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR 2)**

### **3.1 Køyreveg**

- 3.1.1 Arealformål 2010 er offentlig køyreveg.
- 3.1.2 Offentleg køyreveg er regulert med 6 meter vegbreidde.
- 3.1.3 Arealformål 2011 er privat felles køyreveg.
- 3.1.4 Privat felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

### **3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)**

- 3.2.1 Arealformål 2019 annan veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplantning langs køyreveg.
- 3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal skal ha ein breidde av minimum 2 meter langs offentlig veg og minimum 1 meter langs privat veg.
- 3.2.3 Annan veggrunn – grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

### **3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

- 3.3.1 Arealformål PP1 og PP2 (2085) er område for privat felles parkering.
- 3.3.2 Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar.
- 3.3.3 Alle bustadeiningane i hovedetasje har 1 p-plass i garasje og 1 p-plass i carport ved sida av garasjen.

### 3.3.4 Bustadeiningane i underetasjen får p-plass slik:

Tomt	På eiga grunn	PP1
1	0	4
2	3	1
3	3	1
4	2	2
5	2	2
6	4	0
<i>Total</i>		<i>10</i>

3.3.5 P.plass 1 har direkte utkøyring til privat felles veg.

## 4. GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

### 4.1 Friområde

4.1.1 Arealformål FRI 1 (3340) er privat friområde.

4.1.2 Arealformål FRI 2 (3340) er offentlig friområde.

4.1.3 I friområde FRI 1 er det tillatt med geologisk sikringstiltak.

4.1.4 I friområde FRI 1 skal det setjast opp sikringsgjerde mot vegskjering.

4.1.5 I friområde FRI 2 er tiltak ikkje tillatt.

## 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, nr. 6)

### 5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

5.1.1 Arealformål 6620 er naturområde i sjø.

5.1.2 I naturområdet er tiltak ikkje tillatt.

## 6. OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)

### 6.1 Sikringszone – Frisiktssone veg

6.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

*Eikelandssosen 06.05.2014*

*Harald Bjørndal*