

Radøy kommune

Planføresegner for gnr 45, bnr 416, 417 m.fl. Langhøyane.

(pbl § 12-7)

Reguleringsplan: Langhøyane

PlanID: 12602011000100

Dato sist revidert: 14.02.13

Føremålet med planframlegget er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur, barnehage og friområde.

§ 1 **GENERELT**

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 11.10.12

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Busetnad og anlegg
(Pbl § 12-5, ledd nr 1)
 - Bustader frittliggjande småhus
 - Bustader konsentrert småhus
 - Barnehage
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Leikeplass
 - Anna uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl § 12-5,1 ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Gangveg/gangareal
 - Annan veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur
(Pbl § 12-5 ledd nr.3)
 - Friområde
4. Omsynssoner
(Pbl § 12-6, jf. 11-8)
 - Frisiktssone veg
 - Brann - /eksplosjonsfare

§ 2 **FELLESFØRESEGNER**

§ 2.1 **Byggegrenser**

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

2.1.2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b og støttemurar, parkering og/eller garasje kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 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. Radontiltak skal gjennomførast i samsvar med teknisk forskrift.

2.2.3. Før rammeløyve el. igangsetjingsløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Radøy kommune og tiltakshavar.

2.2.4. Utbyggingsavtalen skal m.a. innehalde rekkefølgekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.



§ 2.3 Rekkjefølgje

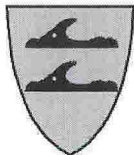
- 2.3.1 Før utbygging kan finne stad skal tilfredsstillande barnehage- og skulekapasiteten dokumenterast.
- 2.3.2 Saman med søknad om oppstart av etableringa av interne vegar skal det føreligge godkjent rammeplan.
- 2.3.3 Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeidet vert sette i gong. VA-planen skal òg syna plassering av eksisterande slamavskiljar med høgverdig reinsekapasitet. Utbygging av veglys skal skje i takt med utbygging av feltet. Dette gjeld både ved offentlege trafikkområde og alle vegane i feltet.
- 2.3.4 Frisiktssone skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).
- 2.3.5 Offentlege køyrevegar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet. Jf. Handbok017 frå Statens vegvesen.
- 2.3.6 Vegar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadene. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av feltet.
- 2.3.7 Leikeområde, f_LEIK01, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f_BK01, f_BK02, f_BK07, BF01, BF02, og BF03.
- 2.3.8 Leikeområde, f_LEIK02, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f_BK03, BF04, BF05 og BF12.
- 2.3.9 Leikeområde, f_LEIK03, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f_BK05, f_BK06 BF10 og BF11.
- 2.3.10 Leikeområde, f_LEIK04, skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF07 og BF08, BF09.
- 2.3.11 Leikeområde, f_LEIK05, skal vere felles leikeplass der ein tek omsyn til fleirbruk. Leikeområdet skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF06, f_BK04-f_BK06.
- 2.3.12 Gangveg o_G01, o_G02 og f_G05 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f_BK03, f_BK04, BF04, BF05 og BF12 og vestre del av BF06.
- 2.3.13 Gangveg o_G03 og f_G04 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF09, BF10 og BF11.
- 2.3.14 Fortau langs FV 410 o_FT01 – o_FT04 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadane innanfor planområdet.
- 2.3.15 Fortau o_FT05 – o_FT08 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF03, f_BK01, f_BK02 og f_BF07.
- 2.3.16 Fortau o_FT09 – o_FT12 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF04, BF05 og f_BK04-f_BK06.
- 2.3.17 Fortau o_FT13 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF08 og BF09.
- 2.3.18 Fortau o_FT14 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF06 og BF07.
- 2.3.19 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest for barnehagen skal: opparbeiding av barnehagen sine uteareal skal vere i samsvar med utomhusplan, og barnehagen sitt uteområde skal vere inngjerda.
- 2.3.20 Parkeringsplass og tilkomst for barnehagen skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest.

§ 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng, vegetasjon og hovudform på eksisterande bygg, og alle byggje- og anleggsarbeid skal ta mest mogleg omsyn til terreng og vegetasjon.
- 2.4.2 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.
- 2.4.3 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med planting med stadeigen vegetasjon.

§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av inne - og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve.
- 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 forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppest omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd .

§ 2.7 Massedeponering og avfallshandtering

2.7.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.

2.7.2 Areal satt av til f_ØK01 – f_ØK05 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(PBL § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Frittliggjande småhusbusetnad

3.1.1 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad BF01 – BF12 er 46 stk einbustader, garasje, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillat.

3.1.2 Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

3.1.3 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande småhusbusetnad er BYA= 25%. Parkering er inkludert i BYA.

3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet.

3.1.5 Bustadene skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplassar på eigen grunn.

3.1.6 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 50 m2 per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy over 55 dB og trafikk.

3.1.7 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

3.1.8 Ved avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

§ 3.2 Bustader konsentrert småhus

3.2.1 I område avsett til konsentrert småhus f_BK01 og f_BK07 er 82 stk einingar med tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillat.

3.2.2 Bygningane skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg.

3.2.3 Maksimal tomteutnytting for bustader i konsentrert småhus er BYA = 35%. Parkering er inkludert i BYA.

3.2.4 Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet.

3.2.5 Bustadene skal ha parkeringsdekning for 1,5 bil pr eining.

3.2.6 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 25 m2 per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.2.7 50 % av bustadeiningane i planområdet skal vere universelt uforma.

3.2.8 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva oppvarming bygningane skal ha. Vassboren varme er eit krav i alle bustadeiningane.

§ 3.3 Barnehage

3.3.1 Området f_BH01 er satt av til barnehage.

3.3.2 Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

3.3.3 Det skal lagast situasjonsplan for heile delområdet f_BH01.

3.3.4 Maksimal tomteutnytting for barnehage er BYA=25 %. Parkering er inkludert i BYA.

3.3.5 Maksimum mønehøgde er 5 meter over planeringshøgde sett i plankartet.

3.3.6 Barnehagen skal byggast i ein etasje.

3.3.7 Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass per 5 barn.

§ 3.4 Leikeplass

3.4.1 Det skal settas av minimum 50 m2 areal pr bustadeining til leikeplass.

3.4.2 Leikeplass f_LEIK01- f_LEIK05, er felles og sett av for bustadane innanfor planområdet.

3.4.3 Leikeplass f_LEIK05 skal vere felles områdeleikeplass for born i alle aldrar og skal nyttast til ulik leik.



- 3.4.4. Areal avsett til leik skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare, og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Born kan leike fritt på alle leikeplassar innanfor planområdet.

§ 3.5 Anna uteoppfallsareal

- 3.5.1 Uteoppfallsareal, f_AU01-f_AU02, er felles og avsett for bustadane innanfor planområdet.
3.5.2 Det er ikkje tillat å etablere tiltak innanfor uteoppfallsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

§ 3.6 Andre særskilt angitt bygning og anlegg

- 3.6.1 f_ØK01 er felles for BF01, BF02, BF03, f_BK01, f_BK02, f_BK07 og skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar og post.
3.6.2 f_ØK02 er felles for BF04, BF05, f_BK03, f_BK04, og BF12 og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.
3.6.3 f_ØK03 er felles for den sørlige delen av BF06, f_BK05 og f_BK06 og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.
3.6.4 f_ØK04 er felles for vestre del av BF08, og nordre del av BF06 og BF07, og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.
3.6.5 f_ØK05 er felles for austre del av BF08, BF09, BF10 og BF11 og skal nyttast til oppstillingsplass søppeldunkar og post.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

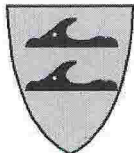
- 4.1.1 Offentlege køyrevegar og gangvegar/fortau, undergang og busshaldeplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.
4.1.2 o_KV01 er eksisterande fylkesveg 410 og er offentlig.
4.1.3 f_KV02 er kryss frå fylkesvegen til privat veg.
4.1.4 o_KV03 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til gnr/bnr 45/371, 387, 388, 396, 397 m.fl.
4.1.5 o_KV04 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF03 og går over i o_KV05, o_KV06 og f_KV10.
4.1.6 o_KV05 er tilkomstveg og er felles for f_BK01 og f_BK02.
4.1.7 o_KV06 er felles tilkomstveg for BF02 og BF01.
4.1.8 f_KV07 er felles tilkomstveg til barnehagen f_BH01.
4.1.9 f_KV08 er felles tilkomstveg til f_BK07.
4.1.10 f_KV09 er felles tilkomstveg til f_BK02.
4.1.11 f_KV10 er felles tilkomstveg til BF02 og gnr/bnr 45/144.
4.1.12 f_KV11 er felles tilkomstveg til f_BK01.
4.1.13 o_KV12 er offentlig tilkomstveg og er felles for BF06 (austre del).
4.1.14 o_KV13 er offentlig kryss på den kommunale vegen Langhøyane) og gjev tilkomst til gnr/bnr 45/171 og 362 m.fl.
4.1.15 o_KV14 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF04, BF05 og f_BK04.
4.1.16 f_KV15 er tilkomstveg og er felles for f_BK06 og BF06 sin sørlege del.
4.1.17 f_KV16 er tilkomstveg og felles for f_BK05.
4.1.18 o_KV17 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF06 (nordre del), BF07 og BF08.
4.1.19 o_KV18 er offentlig tilkomstveg og gjev tilkomst til BF10 og BF11.

§ 4.2 Fortau

- 4.2.1 Fortau o_FT01 og o_FT04 er offentlig fortau på nordleg side av fylkesvegen.
4.2.2 o_FT02, og o_FT03 er offentlig fortau på sørleg side av fylkesvegen.
4.2.3 o_FT05 og o_FT06 er offentlig fortau langs etter o_KV04.
4.2.4 o_FT07 og o_FT08 er offentlig fortau langs o_KV05.
4.2.5 o_FT09 og o_FT10 er offentlig fortau langs o_KV12.
4.2.6 o_FT11 og o_FT12 er offentlig fortau langs o_KV14.
4.2.7 o_FT13 og f_FT14 er offentlig fortau langs o_KV17.

§ 4.3 Gangveg

- 4.3.1 o_G01 er offentlig gangareal knytt til fortau o_FT07 og o_FT14.
4.3.2 o_G02 er offentlig gangareal knytt til gangveg o_G01 og o_FT12.
4.3.3 o_G03 er offentlig gangareal knytt til o_KV18 og o_KV12.
4.3.4 f_G04 er felles gangareal knytt til f_AU01 og o_FT13.
4.3.5 f_G05 er knytt saman med o_KV17 og f_LEIK05.



§ 4.4 Annan veggrunn – grønt areal

- 4.4.1 o_AVG01-o_AVG13 er offentlig annan veggrunn og ligg langs etter o_KV01, o_KV04, o_KV05, o_KV12 til o_KV14.
- 4.4.2 Eventuelle fyllingar i o_AVG01-o_AVG13 skal dekkjast med jord og plantast med stadeigen vegetasjon.

§ 4.5 Parkeringsplass

- 4.5.1 Parkeringsplass o_PP01 er utfartsparkeringsplass i o_FRI02.
- 4.5.2 Parkeringsplass o_PP02 er utfartsparkeringsplass ved f_ØK05.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 3)

§ 5.1 Friområde

- 5.1.1 Friområde o_FRI01 – o_FRI05 er område fordelt utover i heile planområdet og skal vere med på å halde oppe grøntdrag i området. All vegetasjon skal vernast så langt råd er.
- 5.1.2 Innanfor friområde kan ein leggje til rette for stiar, setje ut benkar og tillate små tiltak som harmonerer med eit friområde.

§ 6 OMSYNSSONER

(Pbl § 12-6)

§ 6.1 Frisiktssone veg

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

§ 6.2 Brann og eksplosjonsfare

- 6.2.1 Område for brann og eksplosjonsfare skal vere 10 m brei og vere ei sikringssone mot naturområda med tett skog vest for planområdet. Innanfor område kan det ikkje etablerast tiltak av noko slag som kan føre til brannsmitte. Så lenge skogen ikkje er tatt ned må branngate haldast ryddig og ein må unngå nyplanting.

Rådmannen
Radøy kommune