

Radøy Kommune Sæbø 88/1

Reguleringsendring

Oppdragsgjevar:..... Bolig og Eiendom AS
Oppdragsgjevars representant:..... Arvid Rikstad

Arkoconsult AS prosjektleiar: Pål Kjetil Tufta
Arkoconsult AS medarbeidarar: Håvard Hegg-Lunde

Prosjekt nummer 2011101
Dokument nummer 01
Arkiv fil Oppdaterte føresegner Sæbø.doc

Rev. nr. C, 2016-10-18
Dato 2011-12-09
Utarbeidd PKT, WKMS
Kontrollert HHL
Godkjent PKT

1. Reviderte reguleringsføresegner

Sæbø 88/1**FØRESEGNER - SÆBØTUNET****§ 1 Generelle føresegner**

Føresegnene gjeld for heile planområdet.

Området skal regulerast til:

- Byggeområder for einebustader og kjeda bustader/rekkehus og konsentrert småhus
- Landbruksområde jordbruk
- Offentleg veg
- Fareområde (trasé for høgspant jordkabel, trafostasjon)
- Spesialområde friluftsområde
- Fellesområder (avkøyrsløse med tilhøyrande veg, parkering, leikeareal/grøntanlegg, gang-/sykkelveg)
- Blanda føremål (Bustad/næring/forretning)

§ 2 Rekkefølgjeføresegner

- Vatn og avløp skal bli tilrettelagt samstundes med etablering av felles avkøyrsløse/veg.
- Anleggsvegar skal etablerast i framtidige vegtraséar.
- Det skal ligge føre godkjend rammeplan for vatn- og avlaup før bygging av bustader kan starte.
- El-forsyning og telekabel til området skal sikrast før utbygging kan skje.
- Eksisterande høgspantline over eigendomen skal leggjast i jordkabel før utbygging kan skje.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i B5 eller i den delen av B1 som har tilkomst via F1 skal:
 - Avkøyrsløse frå fv 407 til område B4 stengjast fysisk.
 - Avkøyrsløse mellom fv 407 og F1 opparbeidast i samsvar med planen, med frisikt på 10x75 meter, og godkjennast av Statens vegvesen.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i B/F/K eller i den delen av B1 som har tilkomst via F2 skal:
 - Avkøyrsløsene frå fv 407 til områda B2 og B3 stengjast fysisk.
 - Gang- og sykkelveg til fv 407, det vil seie gangveg F4 og deler av F1, opparbeidast.
 - Avkøyrsløse til kommunal veg skal opparbeidast i samsvar med planen og godkjennast av Radøy kommune.
- Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest i B6 skal:
 - Avkøyrsløse mellom fv 407 og F10 opparbeidast i samsvar med planen, med frisikt på 6 x 60 meter, og godkjennast av Statens vegvesen.

§ 3 Felles føresegner for byggjeområder

§ 3.1 Dokumentasjon ved rammesøknad

Ved søknad om rammegodkjenning, skal planlagt ny utbygging illustrerast med modell, perspektivteikning eller fotomontasje. Nye bygg skal ha klare referansar til "Miljøhandbok Sæbø" og dette skal synleggjerast i teikningar og utgreiing. For kvar tomt skal det ved rammesøknad visast:

- Plassering av bygnadsvolum med høgdeplassering målsett ved inngangssone, samt maksimal gesimskote eller mønekote der dette er det høgste punktet på bygget.
- Eksisterande tre, terreng og vegetasjonstrekk som skal bli teke vare på.
- Inngrepsone for boligen, samt for avkøyrsløse og ledningstraséer.
- Godkjent utstukket bustad.
- Det skal skildrast korleis ein nyttar bruk av passiv solenergi, med referanse i "Miljøhandbok Sæbø". Det skal leggast vekt på bruk av materialer med gode termiske eigenskaper.
- Sol- og skuggjestudier som viser jamndøger og midtsommar klokka 12.00, 15.00 og 18.00 på eige tomt og tilgrensande tomter.
- Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:
 - terrenghandsaming med koter/høgder.
 - evt. utandørs murer, trapper, platting og andre konstruksjonar, samt ljøssetting.
 - biloppstillingsplasser og evt. garasje.
 - ny vegetasjon i hovudtrekk.

§ 3.2 Andre felles føresegner

- Kvar bustad skal knyttast til eit felles vatn- og avlaupsnett. Ledningar og avløpsrør skal så langt det er mogleg leggast i isolerte grøfter i vegnettet. Avlaupet skal samla bli ført til høgverdig reinseanlegg, med tilretteleggjing for påkobling til mogleg framtidig kommunalt anlegg.
- Bygga skal vera godt terrengtilpassa.
- Uthus, som kjem i tillegg til bustad, skal ikkje overstige et areal på 4 x 7 meter. Uthus reknast med i samla bruksareal og kan settast opp utanfor byggjegrensa ved godkjenning i høve plan- og bygningslova.
- Maksimalt bruksareal pr. eining er 150 m², der dette let seg gjere utan store terrenginngrep. Storleik og utforming på bustad skal tilpassast tomt og den sona tomte er plassert i , jfr. "Miljøhandbok Sæbø".
- Tilførselsleidningar for elektrisk strøm og tele skal ikkje leggast i luftspenn.

§ 4 BYGGJEOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.1)

§4.1 BYGGJEOMRÅDE FOR EINEBUSTADER, KJEDA BUSTADER/ REKKEHUS

§ 4.1.2 Område for einebustader B1

Det skal byggjast einebustader på tomtene. BYA skal ikkje overstige 20% og max byggjehøgde er 7 meter over grunnplan. For gnr. 88, bnr. 95, 96, 97, 98 og 100 gjeldt det at BRA ikkje skal overstige 36%. Garasje eller carport kan integrerast i bygningskroppen. Tomtegrenser og byggjegrenser som

vist i plankartet. Der byggjegrensene fell saman med tomtegrensa kan bygga byggjast som kjeda bustader. Samtlege tomter får adkomst frå fellesveg F1 eller F2. Total areal er 7356 m².

§ 4.1.3 Område for einebustad B2

Eksisterande utbygd bustadtomt på 473 m². Maksimal BYA=20%. Byggjehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Eigendomen får ny adkomst frå veg F2 via veg O2.

§ 4.1.4 Område for einebustad B3

Eksisterande utbygd bustadtomt på 1155 m². Maksimal BYA=20%. Byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Eigendomen får ny adkomst frå felleveg F2.

§ 4.1.5 Område for einebustad B4

Eksisterande utbygd bustadtomt på 1162 m². Maksimal BYA=20%. Byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Eigendomen får ny adkomst frå fellesveg F1.

§ 4.1.6 Område for rekkehus eller kjeda bustader B5

Det skal byggjast kjeda einebustader eller rekkehus på feltet. Ved eventuell oppdeling av tomte til fleire private eigedomar, skal det lagast bebyggelsesplan der ein viser fellesareal som tilkomstveg internt i feltet og felles gardsplass, samt tomtegrenser. Felles parkeringsareal er lagt til felt F5. Maksimal BYA=20% og byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Kvar eining skal ha eit privat ute- og opphaldsareal. Total areal er 3 211 m².

§ 4.1.7 Område for konsentrert småhus B6

Det skal byggjast konsentrert småhus på feltet. Felles parkeringsareal er lagt til felt F6. Maksimal BYA=25% og byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Kvar eining skal ha eit privat ute- og opphaldsareal på min 25 m² pr. bueining. Total areal er 1,44 daa.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.2)

§5.1 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK

Område L er avsett til jordbruk innmark.

§ 6 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25-1. ledd nr.3)

Området, nemnt som felt O1 i plankartet, er avsett til fylkesveg 407. Standardklasse er S1, einfelts samleveg, i høve til Statens vegvesen sin vegnormal 017.

§6.1 ANNAN VEGGRUNN

Område O3- O6 er avsett til annan veggrunn. O3 er restareal etter opprydding av avkøyring F12. O4 – O6 er fyllingsareal etter omlegging av vegen.

§ 7 FAREOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.5)

§7.1 FAREOMRÅDE HØGSPENNINGSANLEGG

§ 7.1.1 Transformatorstasjon

Areal Fa er sett av til ny transformatorstasjon.

§ 7.1.2 Trase for høgspenning jordkabel

Arealet er ny trasè til nedgraving av eksisterande høgspenning linje over eigendom 88/1.

§ 8 SPESIALOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.6)

§ 8.1 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEG

Områdene er merka av i reguleringskartet med skravur som vist i tittelfeltet og er friskt i avkøyrslar frå fylkesvegen, samt langs bakken nordover frå kyrkja.

§ 9 FELLESOMRÅDER (PBL §25-1. ledd nr.7)

§9.1 FELLES AVKJØRSEL MED TILHØYRANDE TILKOMSTVEG

§ 9.1.1 Felles føresegner

- Vegane skal tilpassast terreng og skal ha ein maks stigning på 1:8
- Vegene skal ha ein bredde på køyrebane på 3,0 m, med skulder/grusinnspenning/grøfter på 0,5 m på kvar side. Dette gjev eit samla dekkebredde på 4,0 m. Det bør vere grunne grøfter med godt drenerande masser. Vegane skal ha eit einseitig tverrfall på 3%.
- Evt. skjeringar og fyllingar brattare enn 1:1.5 lagast som natursteinsmurer eller armert jord fylling (goenett).
- Alle skjeringar/ fyllingar skal plantast med stadeigen vegetasjon (torv/gras med urter).
- Svingradius i avkjørsel frå fylkesveg skal dimensjonert for renovasjonsbil og utrykningskøyretøy med svingradius på 7,5 i diameter.

§ 9.1.2 Felt F1 og F2

Vegane F1 og F2 er felles for alle einingane i felt B1 og B5, samt for eigendom 88/1 (B3) og 88/62 (B4) og 88/66 (B2).

§ 9.1.3 Felt F3

Vegen er felles for eigedomane 88/71 og 83 og utbetrast i henhold til endra kurvatur for fylkesvegen O1.

§ 9.1.4 Felt F9

Vegen er felles for eigedomar nord for planområdet som i dag sokner til denne vegen.

§ 9.1.5 Felt F10

Vegen er felles for felt B6 og eigedomene 88/15 og 64.

§ 9.2 GANG-/SYKKELVEG F4

- Vegen er felles for alle einingane i felt B1, B3, B4 og B5.
- Vegen skal ha ein dekkebredde på 2,0 meter.
- Vegen skal tilpassast terrenget og bør ha ein maks stigning på 1:8
- Evt. skjeringar og fyllingar brattare enn 1:1.5 lagast som natursteinsmurer eller armert jordfylling (goenett).
- Alle evt. skjeringar/fyllingar skal plantast med stadeigen vegetasjon (torv/gras med urter).

§9.3 FELLES PARKERING

§ 9.3.1 Felt F5

Parkeringsarealet er felles for alle bueiningane i B5. Det kan byggast felles overbygg. I parkeringsarealet skal det inngå beplanting med stadeigen vegetasjon.

§9.3.2 Felt F6

Parkeringsarealet er felles for alle bueiningane i B6. Det kan byggast felles overbygg. For å dempe intrykke av bebygde områder må dei vertikale veggane i overbygget lagast som natursteinsmurer eller armert jordfylling (geonett).

§9.4 FELLES GRØNTANLEGG/LEIKEOMRÅDE F7 OG F8

Områda F7 og F8 er felles for felt B1, B2, B3, B5 og B6. Områda skal skjøttast på ein slik måte at dei framstår som ein del av kulturlandskapet på Sæbø med grasmatte/torv og tresjikt. Det eksisterande landskapsbildet skal i størst mogleg grad takast vare på i desse områda. Eventuelle leikeapparat skal ha form, farge, materialar og plassering slik at dei ikkje dominerer i landskapet.

§9.5 FELLES GRØNTANLEGG/PARKERINGSOMRÅDE F11

Området F11 er felles for felt B1, B3, B5 og B6. Området skal utviklast til eit felles aktivitetsområde med ballbanar, amfi ol. I tillegg skal det leggast til rette for parkeringsplassar til kyrkja i samband med arrangement med stor vitjing samt for brukarar av det kombinerte føremålet B/F/K. Område skal skjøttast på ein slik måte at det framstår som ein naturleg del av kulturlandskapet på Sæbø.

§9.6 FELLES GRØNTANLEGG/LEIKEOMRÅDE F12 - 14

Området F12 – 14 er felles for felt B6. Området skal utviklast til eit felles aktivitetsområde. Område skal skjøttast på ein slik måte at det framstår som ein naturleg del av kulturlandskapet på Sæbø. I grøntareal F13 og F14 kan det leggest fyllingar og skjeringar i samband med opparbeiding av tilkomstveg F10, samt parkeringsareal F6.

§ 10 KOMBINERTE FØREMÅL (PBL §25, 2. ledd)

§10.1 KOMBINERT FØREMÅL BYGGJEOMRÅDE BFK BUSTAD/FORRETNING/ KONTOR

Område B/F/K kan byggast med bygg egna til kontorlokaler og utsalg, evt. med bueining. Arealet skal vera med å bidra til ei styrking av sentrumsfunksjoner på Sæbø. For bygg reist på denne tomte gjeld reguleringsføresegnene.

Område B/F/K kan òg byggast ut som reint bustadføremål om arealet ikkje vert nytta til kontorlokaler og utsalg. Arealet skal òg vera med å bidra til at unge menneske med familier skal kunne flytta til Sæbø og kommunen.

§ 10.2 KOMBINERT FØREMÅL SPESIALOMRÅDE S1 FRILUFTSOMRÅDE/ SPESIALOMRÅDE TEKNISKE ANLEGG

Området er sett av til areal for friluftsliv, leik og opphald. Området skal og gje plass dtil kommunal-teknisk anlegg for vannrens der det er mest tenleg å leggje dette. Det eksisterande landskapsbildet skal i størst mogleg grad takast vare på i dette området. Området skal skjøttast på ein slik måte at det framstår som ein del av kulturlandskapet på Sæbø med grasmatte/torv og tresjikt. Eventuelle leikeapparat bør ha form, farge, materialer og plassering slik at dei ikkje dominerer i landskapet. Det same gjeld synlege delar av reinseanlegget. Eventuelle nyopparbeida stier skal ha grusdekke med maksimal breidde på 1,5 meter.