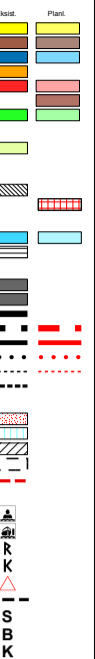


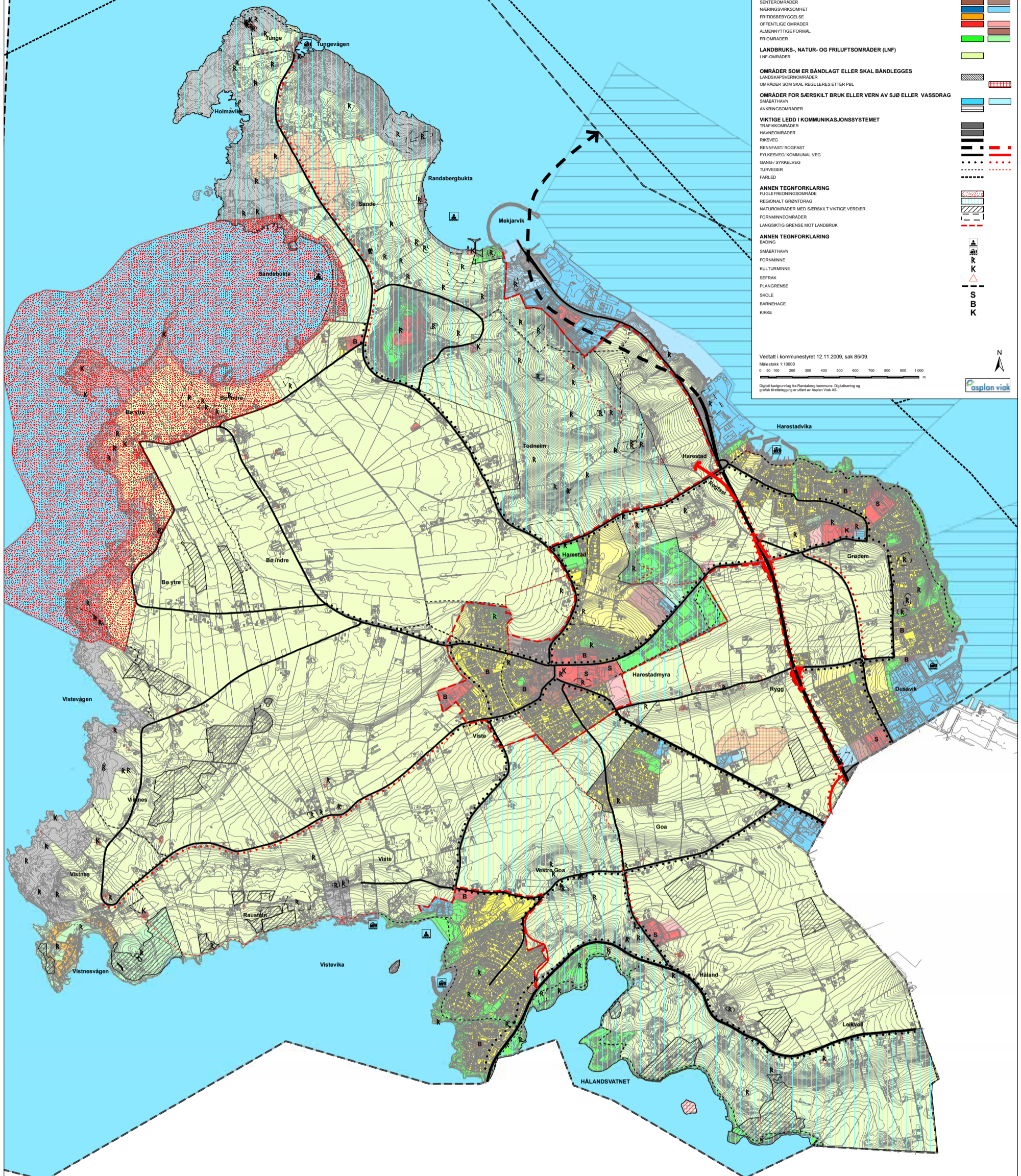


Regulerings- og bygningsplan 2009-2022

- BYGGOMRÅDER**
BOLIGOMRÅDER
SENTEROMRÅDER
NÆRINGSVIRKSOMHET
FRITIDSBYGGELSE
OFFENTLIGE OMRÅDER
ALMENNUTTIGE FORMÅL
FROMRÅDER
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)**
LNF-OMRÅDER
- OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDELEGES**
LANDSKAPSVERNOMRÅDER
OMRÅDER SOM SKAL REGULERES ETTER PBL
- OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG**
SMBÅTAVN
ANKRINGSOMRÅDER
- VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET**
TRAFIKOMRÅDER
HAVNEOMRÅDER
RIKSVEG
RENFAST/ROGFAST
FRIKLESSES KOMMUNAL VEG
GANG-/SYKKELEGG
TURVEGER
FARLED
- ANNEN TEGNFORKLARING**
FUGLEFREDNINGSOMRÅDE
REGIONALT GRØNTDRAG
NATUROMRÅDER MED SÆRSKILT VIKTIGE VERDIER
FORMINNEOMRÅDER
LANGSKRIGT GRENSE MOT LANDBRUK
- ANNEN TEGNFORKLARING**
BADING
SMBÅTAVN
FORMINNE
KULTURMINNE
SEFRAK
PLANGRENSE
SKOLE
BARNEHAGE
KIRKE



Vedtatt i kommunestyret 12.11.2009, sak 65/09.
Målestokk 1:10000
0 50 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 m



KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

I planlagte byggområder kan arbeider og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§81, 84, 86a, 88b og 93 samt fradeling til ikke forutsett, ikke skje for området inngår i reguleringsplan (jf. Plan- og bygningslovens §20-4 a.)

82
I de enkelte byggområder kan utbygging ikke skje før avløps-, vannforsyning-, el-, fersyning og kommunikasjonsforhold er tilfredstillende ordnet. (Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 b.)

83
Det skal utarbeides et program for boligbygging i kommunen. Programmet skal bl.a. fastsette utbyggingstakt, utbyggingseksele og sammenheng av boligtyper. Utbygging av områder for boliger skal skje i denne rekkefølge:
1. Goa
2. Gvenden
3. Sentrum
(Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 b.)

84
I eksisterende bytområder i Vistevågen er det forutsett at fradelt tomt for eller oppføre nye fritidsbygg. (Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 b.)

85
Innenfor eksisterende bytområder i Vistevågen tillates pr. etvidende tilbygg påbygg slik at totalt T-BRA utgjør 60m². I tillegg kan det oppføres bodsthus hvor verken samlet bebyggelse (BRA) eller bebyggelse areal (BYA) er over 100m².

86
For eksisterende spredt fritidsbygg gjelder arealbestemmelse i § 5. (Jf. plan- og bygningsloven § 20-4 b.)

Tilbygg påbygg og ligende, som er unntatt plankrav må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminneloven §§ 3 og 6.

87
Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-området inngår i planen. (Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 c.)

Tilbygg påbygg, tillates på eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-området innen følgende rammer:
1. Max. gesimshøyde målt fra planert terreng gjennomsnitts nivå fastsettes til 5,8m.
2. Max. søydelstetthet, BYA < 15 %
3. Det tillates kun en boenhet pr. eiendom.
(Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 b.)

89
På eksisterende spredt bebyggelse i LNF-området tillates oppført tilbygg, garasje/sthus med max T-BRA på 70m² pr. eiendom og med max. gesimshøyde på 3,5m. (Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 b.)

90
Tilbygg påbygg og ligende, som er unntatt plankrav, må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminneloven §§ 3 og 6.

BESTEMMELSER OM TILTAK LANGS HÅLANDSVANNET.
I områder langs Hålandsvannet inntil 100m fra strandlinjen skal tiltak, nevnt i Plan- og bygningslovens §§81, 84, 86a, 88b og 93 bære skje i medholdt av reguleringsplan. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittsflomvannstand. (Jf. Plan- og bygningslovens § 20-4 f.)

GOLF.
Jordlovens § 12 om samtykke til fradeling er gjeldende for planområdet. Godkjent detaljreguleringsplan skal forelegges innen 31.12.2014. Deresom golfbanen oppføres, skal området tilbakeføres til landbruk.

AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER (FORMINNER).
De fylkesrådmannen ikke har grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt den foreslåtte arealutviklingen innebærer konflikt i forhold til ikke-kynte automatisk fredete kulturminner, og kulturminner i sjø og vassdrag, har Fylkesrådmannen ikke sagt seg enig i arealbruken, jf. lov om kulturminner § 8, 4. ledd. Dette innebærer at forholdet til undersøkelsesplanen i kulturminnelovens § 9 skal avklares på reguleringsplanen eller i forbindelse med utbyggingsplaner. Fylkesrådmannen som sikringsmyndighet for kulturminnevern, skal også være berørt av endringer som gjelder vedtatte planer for arealbruk, tiltak i LNF-områder samt sjø og vassdrag (i H marine kulturminner), for å bli medholdt til automatisk fredete kulturminner.

Automatisk fredete kulturminner som ligger innenfor områder vist som ferdige utbyggingsområder (f.eks. boligområder, næringsområder o.l.) skal, i forbindelse med detaljplanlegging av området, søkes bevart gjennom spesialområde-regulering/ hensynsomregulering i fremtidig reguleringsplan.

NYERE TIDS KULTURMINNER.
Arealplaner, byggesaker og andre tiltak som angår eller influerer bygninger som inngår i SEFRAK-registret og/eller er eldre enn år 1900, og andre yngre tids kulturminner, må forelegges fylkeskommunen som sikringsmyndighet innen kulturminnevern. Arealplaner, byggesaker og andre tiltak som ligger innenfor eller influerer på eksisterende spesialområder, skal forelegges fylkeskommunen som sikringsmyndighet innen kulturminnevern.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER.
1. Boliger må ikke oppføres i områder der støybelastningen overstiger 55dB(A). Annen støyemfatlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overstiger 50dB(A). I områder hvor støynivået overstiger vilkårlige støyener, må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås akseptable støyverdier.
2. I områder der det i tilknytning til utbyggingsaktivitet nevnt i plan- og bygningslovens §§84 og 93 kreves tillatelse til etablering av ny akseptabel eller utvidet bruk av eksisterende akseptabel til riks- og fylkesveg, skal Statens vegvesens rammeplan for akseptabel legges til grunn ved sakbehandling.

RETNINGSLINJER FOR BOLIGOMRÅDER OG NÆRMILJØ.
Der nye boliger etableres skal følgende krav innføres (i gjelder ikke bolig tilknyttet stødbunden næring, for eksempel bus nr.2 på gatribråk):

Type lekeplass:	Antall boliger:	Avstand til bolig:	Areal:
Sandleksplass	4 - 25	Maks. 50 m	25 - 100 m ²
Kunstlekeplass	25 - 200	Maks. 150 m	1 500 - 2 000 m ²
Balletei	100 - 200	Maks. 400 m	2 000 - 4 000 m ²

Trafikale forhold:
1. Akkommoder bør ikke ha større ADT enn 200 kjøptøns uten separering mellom glønde/sykkende og kjørende.
2. Akkommoder skal utformes på en slik måte at bolifunksjonen er fremtredende og at vegnettet ikke innbyr til høy hastighet.
3. Boligområder skal ikke belastes med gjennomgangstrafikk.
4. Fartstovet skal være mindre enn 10km/h over ønsket fartshøyde. Med fartstovet månes den fart som 85 % av trafikantene ikke overtrider.
5. Hvor det ikke er avsett frikørsone gjelder veglovens bestemmelser.
6. Alle nye boligområder skal gi barn og unge trygge oppvekstsvilkår når nærings- og skoleveg.

Parkeringsnorm:
Det faste utvalg for planlasker kan kreve at det etableres felles parkeringsplasser i boligområder. Det kan også kreves høyere parkeringsdekning enn parkeringsnorm i særskilte tilfeller.

Anbefalt antall bilplasser for boliger, inklusiv besøksparkering.

Byggetype:	Planer pr. boligbehold:
Stuehus	2,5
Rokkhus	2,0
Fløkkhus	1,5
Fløkkhus	1,0

Anbefalt antall personbilplasser ved bebyggelse for næringsvirksomhet og offentlige formål.

Virksomhet:	Enheter:	P-plasser pr. enhet:
Kafé/bar	Sjølspasser	0,2
Restorant	Sjølspasser/ansatte	0,3/0,3
Flisell	Restorant/ansatte	0,3/0,5
Hotell/utleie	Tilbudsansatte	0,3/0,3
Skole	Ansatte/elever over 18 år	0,8/0,2
Kontor	Sjølpass	0,8
Forretnings, detalj	100 m ²	1,5
Forretnings, senter	100 m ²	2,5
Produksjon, lager, service	100 m ²	1,5

RETNINGSLINJER FOR NATUROMRÅDER.
1. Larealer vist som prioritert naturområde, kan det ikke gjøres inngrep som vil påvirket plante- og dyreliv som registrert i kartleggingen av biologisk mangfold i Randberg kommune. Dette vil bl.a. omfatte:
- oppgjøring av område
- oppgjøring/sydkyng
- deponering
- områdesengering til park
2. Tradisjonell bruk av områdene i landbruksmessig hensikt er positivt.
3. Områdene vil bli prioritert ved søknad om stotte til skjøtselstiltak.

RETNINGSLINJER FOR LANDBRUKSEIENDOMMER.
1. Som hovedregel tillates 1 boligbehold pr. landbruksseiendom. Eventuelt bolig nr. 2 skal behøvsunderses i forhold til brukets nærhet og produktjon.
2. Plassering av bus nr. 2 skal skje i tilknytning til eksisterende tun.
3. All deponering/utfylling av masse som overstiger 0,5da i utstrekning, er søknadpliktig i samsvar med pbl.