

Osterøy kommune Loftås. Gnr.1 bnr. 1 m.fl.

Reguleringsendring

Oppdragsgjevar:..... Eiendomvest AS

Oppdragsgjevars representant:..... Ove Håland

Arkoconsult prosjektleiar: Håvard Hegg-Lunde

Arkoconsult medarbeidarar: Ove Håland

Prosjekt nummer A08011

Dokument nummer 01

Arkiv fil føresegner 2008.doc

Rev. nr. A, 2008-08-04

Dato 2008-08-04

Utarbeidd HHL

Kontrollert OH

Godkjent HHL

1. Framlegg til reguleringsføresegner

Loftås**Gnr. 1. Bnr 1, m. fl.****§1 Generelt**

1.1 Det regulerte området er vist med stipla linje som grense for reguleringsplan på plankart 1 og plankart 2 i målestokk 1:500, datert 20.05.2006.

1.2 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

<i>Byggjeområde:</i>	Einebustader Konsentrert busetnad Terrasseblokker
<i>Offentleg trafikkområde:</i>	Køyreveg Gangveg/fortau
<i>Spesialområde</i>	Friluftsområde Frisikt ved veg Trafo
<i>Fellesområde</i>	Felles grøntareal Felles leikeareal Felles køyreveg Felles gangareal Felles parkering Anna fellesareal (post/boss)

1.3 Det faste utvalet for plansaker kan forby verksemd som etter deira skjønn er sjenerande for naboar eller til ulempe for offentlig ferdsel.

§ 2 Fellesføresegner**Plassering og utforming av busetnad**

- 2.1 Som hovudregel skal ikkje eksponerte område byggjast ned. For bygningar med ein slik plassering, skal møneretninga følgje terrenget. Det faste utvalet for plansaker skal ha for auga at bygga får ei god form og materialhandsaming. Bustader i same felt eller naturleg samanhøyrande gruppe bør ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar o.s.b
- 2.2 Plassering av alle bustader skal vera innanfor dei viste byggjegrensene for kvar enkelt tomt.
- 2.3 Bygningane er høgdefastsette med maks mønehøgde på planen. Støttemurar høgare enn 1,5 – 2 meter skal ein prøva å unngå.

- 2.4 Gjerde, murar, hekk eller liknande er ikkje tillate nærare enn 1m frå regulert vegkant, og ikkje innanfor gjeldande siktsoner langs veg.
- 2.5 Under opparbeiding av området skal ein søkje å unngå inngrep i eller skade på kulturlandskapstrekk i området.

Parkering og tilkomst.

- 2.6 All parkering for ein- og tomannsbustadane skal løysast på eiga tomt. For område med fleirmannsbustader, samt B4 -1, skal parkering løysast som den er regulert, eller på eiga tomt der parkeringsløyising ikkje er regulert. For område med terrasserte bustader skal parkering løysast i underetasje av bygg.
For einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader skal det vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. For terrasserte bustader skal det vere 1,5 parkeringsplass pr. bueining.
- 2.7 Garasje kan oppførast i nabogrense (jfr. Byggeforskriftene) og saman med nabogarasje, under eit tak. Garasjen si endelege plassering og utforming vert bestemt av Det faste utvalet for plansaker. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.
- 2.8 Alle køyreveggar skal ha fast dekke.

Leikeplassar

- 2.9 Felles leikeplassar som er vist på planen skal tilretteleggjast og ferdigstillast samtidig med dei respektive bygningane.

Terrenghandsaming

- 2.10 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Eksisterande vegetasjon skal søkjast bevart i størst mogeleg grad. Under opparbeiding av området skal ein også søkja å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar og bakkemurar der dette er mogeleg.

Andre forhold

- 2.11 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet skal skje via nedgravde kabelanlegg.

§3 Område for bustader

- 3.1 I felt B1 skal det førast opp einebustader og tomannsbustader. I felt B2 skal det førast opp fleirmannsbustader. I felt B4 skal det førast opp einebustadar, tomannsbustadar, fleirmannsbustadar og terrassehus. Bustader skal førast opp med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingane som vert gjeve i desse reguleringsføresegnene og i plankartet.
- Tillatt TU er vist på plankarta. Byggjegrænse mot nabo er på plankartet oppgjeve som 4m frå tomtgrense.

- 3.2 Frittliggjande einebustader og tomannsbustader kan oppførast i ein etasje med innreidd loft. Mønehøgda kan ikkje overstige 7 m målt frå ok golv i 1. etasje. I tillegg kan det innreiast kjellar. Det kan innreiast separat bueining med bruksareal på inntil 60m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eigen tomt. Ved innreiing av eigen bueining skal det søkjast om byggjeløyve etter gjeldande reglar.
- 3.3 Fleirmannsbustader kan oppførast i to etasjar med loft. Mønehøgda skal maksimum vere 9 m.
- 3.4 Terrasserte bygg kan førast opp i 4 etasjar inklusiv parkering, men på ein slik måte at byggehøgda over terreng ikkje overstig 9 meter.
- 3.5 Dersom det vert innreidd separat bueining i ein frittliggjande eine- eller tomannsbustad, kan den ha eit buareal på inntil 60m², såframt det kan dokumenterast ekstra parkeringsplass på tomte.
- 3.6 Før utbygging kan starte skal det utarbeidas ein geologisk rapport for planområdet med fokus på eventuell rasfare og lausmasseundersøkingar.
- 3.8 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.

§4 Område for trafikkføremål

- 4.1 I trafikkområda skal det anleggast:
 - *Køyreveg*
 - *gangveg/fortau*
- 4.2 Anlegga skal opparbeidast med inndeling av dei ulike formåla som vist i planen.
- 4.3 Hovudkrysset mot Rv 567 og nytt fortau over Loftås bru på Rv 567 skal vere opparbeidd før det vert gjeve løyve til utbygging av nye bustader i felt B1, B2 og B4.
- 4.4 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjæringar og fyllingar skal tilsåast eller handsamast på annan tiltalande måte.
- 4.5 Gangbru over Kringastemma skal byggjemeldast etter gjeldande reglar.
Synlege flater på brukar og liknande skal ha ei tiltalande utforming.
Brukara til gangbrua skal plasserast slik at dei ikkje medfører ei oppstuvning/heving av vassstanden oppstraums gangbrua.

§5 Spesialområde

- 5.1 Friluftsområda er for allment friluftsliv og skal liggje mest mogeleg urørt. Eksisterande grøntdrag og gjennomgåande stiar skal i størst mogeleg grad oppretthaldast. Det skal ikkje førast opp bygg eller andre anlegg som kan hindre tilkomst og almen ferdsel i området. I felt F1/F2 er det planlagt ein gangveg for tilknyning mot gang- og sykkelvegen på vestsida av Kringastemma
- 5.2 I området for frisiktsoner skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegars planum.

§6 Fellesområde.

- 6.1 Viste felles grøntareal i planen er felles for dei respektive bustadfeltet innanfor planen.
- 6.2 Viste felles leikeplassar er felles for alle bustadfeltet. Felles leikeplassar skal opparbeidast samstundes som utbygginga av dei ulike feltet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.
- 6.3 Deler av leikeplass i felt B4, Fe 19 og Fe 17 skal ha universell utforming, det same gjelder leikeplass Fe 2 i felt B 1 og B 2.
- 6.4 Terrenginngrep i samband med opparbeiding av fellesområde skal skje mest mogeleg skånsamt. Eventuelle skjæringar og fyllingar skal tilsåast eller handsamast på annan tiltalende måte.

Revidert 09.12.09, etter vedtak FS sak 165/09, 14.10.09. Nieves Tur.

APPENDIX