

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

Forslag til reguleringsplan med planskildring og føresegner.

Juni 2003

Osterøy kommune

Loftås. Gnr.1 bnr. 1 m.fl.

Forslag til reguleringsplan med planskildring og føresegner

Oppdragsgjevar: Loftås Utbygging AS
Oppdragsgjevars representant:..... Arne Mjeldstad

Kompas AS prosjektleiar:..... Kjetil Tepstad
Kompas AS medarbeidarar:..... Bent Stensaker
..... Guro Steine

Prosjekt nummer..... 5073
Dokument nummer 01
Arkiv fil planskildring.doc

Rev. nr. A-2003-06-25
Dato 2002-01-10
Rapport antal sider..... 13
Appendix antal sider..... 1
Utarbeidd KT
Kontrollert BSt
Godkjent KT

Signert rapport original finst i arkivet til Kompas AS

INNHALD

1.	PLANOMRÅDET.....	3
1.1	<i>Eksisterande planforhold.....</i>	3
1.2	<i>Natur og landskap.....</i>	3
1.3	<i>Service.....</i>	3
1.4	<i>Eksisterande og planlagt vegsystem</i>	4
1.5	<i>Kulturminne</i>	4
2.	FRAMLEGG TIL PLAN.....	8
2.1	<i>Bustader.....</i>	8
2.2	<i>Grøntområde / leikeområde.....</i>	8
2.3	<i>Tilkomst.....</i>	9
2.4	<i>Gang- og sykkelveggar. Interne gangveggar og stiar.....</i>	9
2.5	<i>Vatn og avløp.....</i>	9
3.	FRAMLEGG TIL FØRESEGNER.....	10

ILLUSTRASJONAR

•	Skisse 01: Hellingskart.....	5
•	Skisse 02: Terrengsnitt, solvinkel ved jamndøgn kl 1500.....	6
•	Skisse 03: Sefrak-registrerte bygningar.....	7

TEIKNINGAR (bakerst i rapporten)

- Framlegg til reguleringsplan

1. Planområdet.

1.1 Eksisterende planforhold

I arealdelen til kommuneplanen for perioden 1996-2007 er det på Hauge peika ut område for busetnad, industri og landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Sørvest for det eksisterande industriområdet, er det lagt ut eit område for industri. På Loftås er det lagt ut eit større område for busetnad. Det faste utval for plansaker ga i møte 17.01.2001 heimelshavar for eigedomane 1/1, 1/2, 1/3 og 1/5 på Loftås høve til å utarbeide framlegg til reguleringsplan for dette området.

1.2 Natur og landskap

Dei overordna trekka i landskapet er prega av Bergensbogane med langstrakte åsar i retning nordvest og søraust. Landskapet teiknar mjuke siluettar mot horisonten, og høgdedraga er viktige som del av dei overordna landskapstrekk på Osterøy.

Loftås ligg i eit ope landskap med utsyn i alle retningar. Åsen dannar eit romskilje mellom Hauge og Valestrandsfossen og er eit viktig landskapselement. Delar av området er bratt og vanskeleg å nytte til jordbruk eller bustader. Det er utarbeidd hellingskart for planområdet, sjå skisse 01.

Vegetasjonen i området er triviell og vanleg i området, med opne lyngmarker, furuskog og enkelte plantefelt med gran. Det er ikkje registret verneverdig vegetasjon, men i einskilde område finnes det trer som det bør takast vare på.

Det er finnes nokre, til dels bratte terrengstiar i området. Restar etter tidlegare opparbeidde turstiar/rideveggar er ikkje registrert.

Planområdet ligg langs ein langstrakt og småkupert åskam som har gode lystilhøve heile året. Det er gjort ein enkel analyse av sol-/skyggetilhøve i området klokka 15:00 ved vår- og haustjamndøgn. Skisse 02 med snitt gjennom felt B3 og snitt gjennom felt B7 og B8 viser terrenget og solinnfallsvinkelen ved jamndøgn. Heile planområdet har sol på dette tidspunktet. Dei mest austvendte areala vil imidlertid ha lite sol midt på vinteren. Mellom anna av den grunn er det viktig at åskammen ikkje vert nedbygd.

1.3 Service

Hauge barneskule vart bygd i 1984. Skulekrinsen Hauge omfattar 13 gardar: Revheim, Borge, Greve, Skår, Vevele, Vevletveit, Hauge, Kleiveland, Hannisdal, Koppen, Halland, Småland og Loftås.

I næringsområda på Hauge ligg det fleire servicebedrifter. Her finn ein mellom anna blomsterbutikk, bilmekanisk verkstad, bensinstasjon, fysioterapeut og Osterøy vaksenopplæring. Annan nær-service som daglegvarebutikk, kafé, pub osb finn ein i dag på Valestrandsfossen.

Hauge vil i framtida bli eit knutepunkt på Osterøy. Dette kan føre til at fleire servicebedrifter flytter hit, og Hauge vil då truleg overta noko av den rolla Valestrandsfossen har i dag. Med ei slik utvikling vil eit bustadområde på Loftås naturleg vende seg mot Hauge. I planforslaget er det derfor lagt opp til ei framtidig vegtilknytting mot Hauge.

1.4 Eksisterande og planlagt vegsystem

Rv 567 frå Valestrandsfossen til Lonevåg går forbi i utkanten av planområdet. Hannisdalslinja vart opna i 2002. Det er og gjort vedtak om ny veg frå Hauge til Lonevåg. Dette er dei nye riksvegane som skal knytte Hauge, Valestrandsfossen og Lonevåg til brua. Den nye riksvegen gjer at Hauge blir liggjande sentralt på Osterøy. Frå Valestrand er det planlagd gang- og sykkelveg fram til stemma ved Halland. Delar av denne er utbygd. I planforslaget er denne planlagt kopla direkte til bustadfeltet på Loftås.

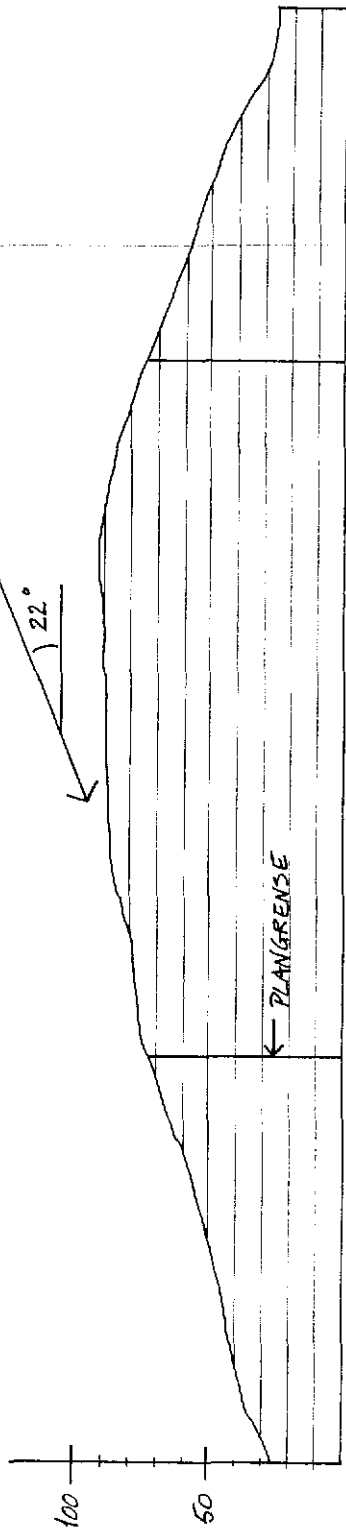
1.5 Kulturminne

Kultur-og idrettsavdelinga i Hordaland fylkeskommune har utført arkeologisk registrering av planområdet og har ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.

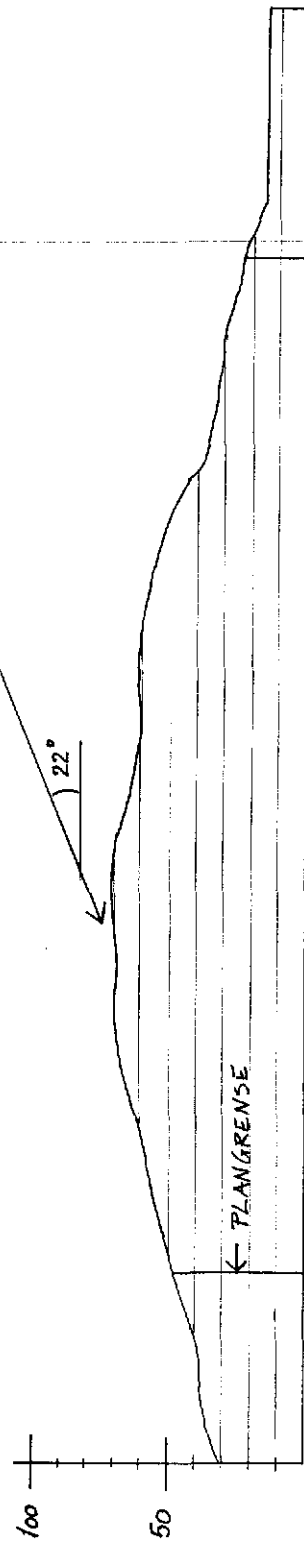
Gnr. 1, Bnr. 2 på Loftås er eit typisk tun etter utskiftinga. Bustadhuset er bygd i 1909, flor og løe er frå 1917. I tillegg står det fleire småhus i tunet som alle er typisk for denne tida; vognhus, skytje og hønsehus.

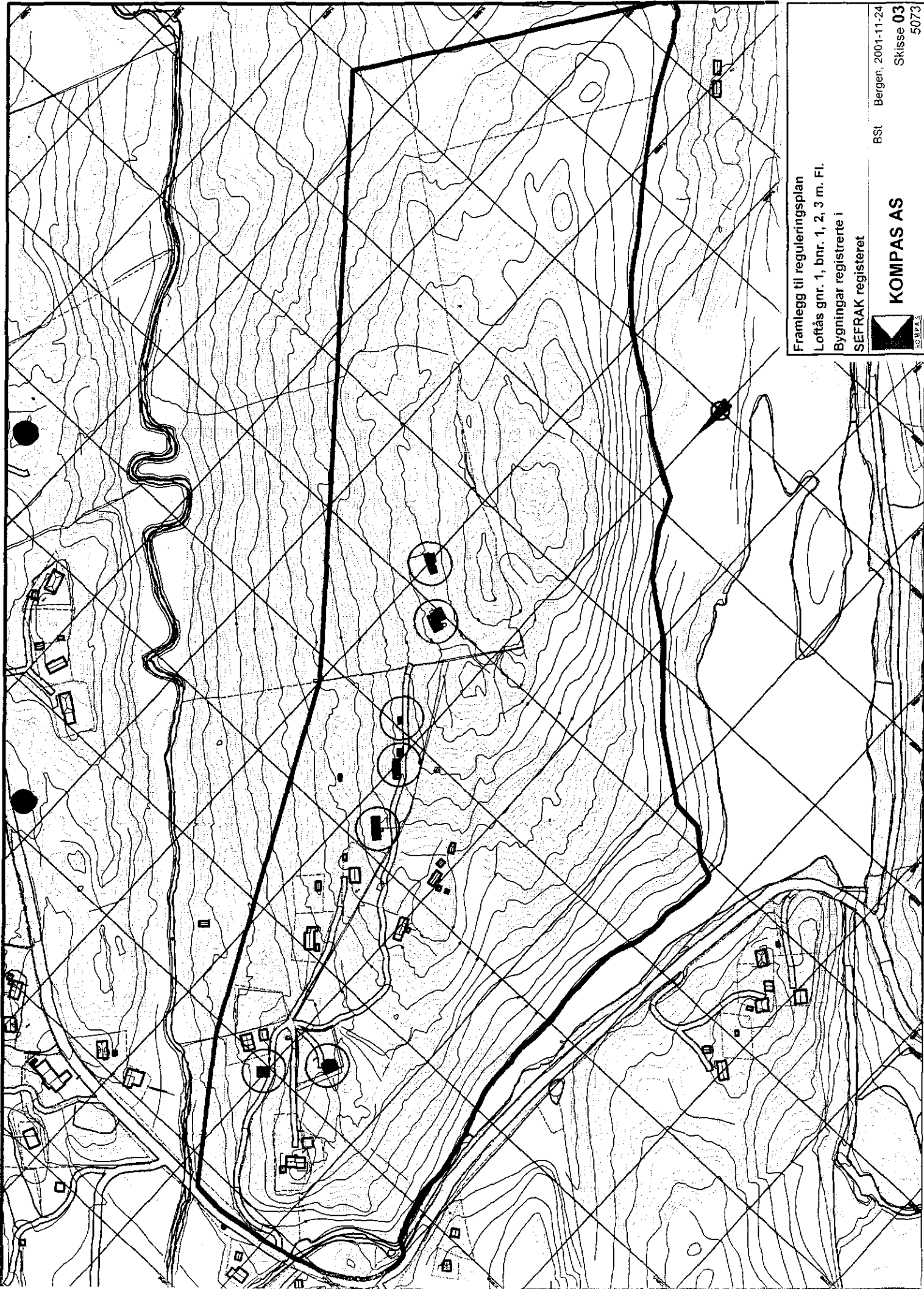
Av SEFRAK-registeret går det fram at fleire bygningar og ruinar som ligg innanfor eller i nærleiken av planområdet er registrerte. Skisse 03 viser alle registrerte bygningar og ruinar som ligg innanfor planområdet. Berre ein av desse (1253/020/160) vert råka av framlegget til plan.

SNITT NØ-SV
GJENNOM FELT B7 og B8



SNITT NØ-SV
GJENNOM FELT B3





Framlegg til reguleringsplan
Lofås gnr. 1, bnr. 1, 2, 3 m. Fl.
Bygningar registrerte i
SEFRAK registeret



KOMPAS AS

BSI Bergen, 2001-11-24

Skisse **03**

5073

2. Framlegg til plan

2.1 Bustader

Framlegg til plan viser 7 felt til utbygging av bustader (131,5 daa).

Dei fleste felta er planlagt for einebustader eller tomannsbustader og rekkehus. I felt B4 kan det og byggjast terrassehus.

For alle bustadfelta er det stilt krav i føresegnene om at Det faste utvalet for plansaker skal godkjenne utbyggingsplanar (jmf. Plan- og bygningsloven §28-2) for felt som naturleg høyrar saman eller for husgrupper før utbygging kan starte. Utbyggingsplanane skal vere i målestokk 1:500. Dei skal vise plassering av dei einskilte bustadene, høgdeplassering, høgd og møneretning på bygningane, koter for all terrenghandsaming, murar, avkøyrslar, plassering av garasjar, trafoar, parkeringsløyising, gjennomgåande gangvegar og stiar, avgrensing av tomter og fellesareal, leikeareal, søppelanordningar, og plassering av felles poststativ.

Bustadfelta har relativt små høgdeskilnader, og ingen av felta ligg i direkte slagskygge ved vår- og haustjamndøgn. Dei mest austvendte areala vil imidlertid ha lite sol midt på vinteren. Ved planlegging av desse felta bør det takast omsyn til dette.

2.2 Grøntområde / leikeområde

I framlegg til plan er det teke omsyn til føringar i kommuneplanens arealdel ved å regulere ei sone langs vatnet til friluftsområde (F1). I dei brattaste skogområda mot sørvest er og lagt ut eit friluftsområde (F2). Det er også lagt ut eit friluftsområde nordaust i området (F3) på nedsida av vegen mot Hauge. Til saman utgjer friluftsområda 70,4 daa.

For å unngå bygningar i siluett på dei høgaste og mest markerte terrengformene langs høgdedraget, er det her regulert inn felles gröntområde og felles leikeområde.

Det er sett av 4 ulike område for felles leik. Leikeområdet mellom L3 og B5 er 2,3 daa stort. Dette arealet er sett av til ballbane. Ingen av byggjefelta har meir enn 500 m til ballbana. Dei tre andre leikeområda ligg ved B1 og ved/i B7. Totalt er det i planen sett av 7,3 daa til leik. Leikeplassane skal vere ferdig opparbeidd ved innflytting i felta.

Ingen av byggjefelta har meir enn 150 m avstand til eit leike- eller felles gröntareal. Dei fleste areala ligg slik at dei har gode soltilhøve. I plankartet er det totalt sett av i alt 19,5 daa til felles gröntareal utanom leikeområda og friluftsområda. Totalt utgjer felles leikeområde og felles gröntområde 26,8 daa. Omlag halvparten av dette arealet er slakare enn 1:10.

I tillegg til områda regulerte til felles leik skal det i alle bustadfelta settast av areal til felles sandkasse-/småbarnsleikeplass (minst 25m² pr. bustad). Leikeplassane bør ha ein storleik på ca 100 m² og vere eigna med tanke på sol, helling og vindtilhøve. Maksimum gangavstand frå bustad til næraste småbarnsleikeplass skal vere om lag 50 m.

2.3 Landbruksområde

I tråd med vedtak i heradstyret er eit 5 dekar stort felt (L3) endra til spesial område vern/jordbruk.

Eksisterande bygningar og anlegg i feltet (gnr.1 bnr.2) har i dag mest same utforming som dei hadde då dei var nye. Husa dannar eit tun som ein før hadde mange av. No er dei for det meste borte. Husa er og i ein slik stand at dei kan takast vare på. Av denne grunn er felt B3 omdøpt til L3 og regulert til verna område/jorbruk (bygningar og anlegg).

2.4 Tilkomst

Hovudadkomst til bustadfeltet er frå Rv 567 via eit utbetra kryss på same stad som ein i dag har tilkomst til området.

For å kunne sjå planframlegget i høve til mellom anna ny infrastruktur i området er det regulert offentleg veg gjennom heile feltet som første del av ein framtidig veg vidare fram mot Hauge.

Tilkomstvegen inn i bustadfeltet er regulert som offentleg veg med ein breidde på 5 meter pluss 0,5/0,25 meter skulder. Frå krysset med riksvegen og langs heile vegen mot Hauge er det regulert inn fortau som har ein breidde på 2 meter.

Tilkomstvegen til felt B 4 har ein breidde på 4 meter pluss 0,5 meter skulder. I planen er det sett av 11,8 daa til offentleg veg, 2,9 daa til offentleg fortau og 8,7 daa til annan veggrunn.

Alle skjeringar og vegfyllingar er i planen vist som annan veggrunn. Slike område skal terrengformast med mest mogleg naturlege overgangar til tilstøytande terreng, tilsåast og elles handsamast på ein tiltalende måte.

2.5 Gang- og sykkelveg. Interne gangvegar og stiar

Frå det nye krysset med riksvegen er det regulert inn gang- og sykkelveg langs riksvegen fram til eksisterande busshaldeplass like aust for tilkomstvegen. Det er og regulert inn gang- og sykkelveg langs riksvegen mot vest, fram til eksisterande gang- og sykkelveg langs vatnet (Kringastemma). Inne i området er det lagt opp til at det skal opparbeidast gangvegar/stiar internt i felta og mellom dei ulike felta. Det skal og opparbeidast gangvegar/stiar som gir tilkomst til friluftsområda i og omkring bustadfelta.

I felt F1 (friluftsområde) kan det opparbeidast gangveg gjennom området for tilknytting til gang- og sykkelvegen på vestsida av Kringastemma. Detaljplan for ein slik gangveg skal godkjennast av Det faste utvalet for plansaker.

2.6 Vatn og avløp

Det er føresett at leidningsnettet i planområdet vert knytt til eksisterande offentlege leidningar som ligg i Kringastemma og langs elva vest, nord og aust for området.

3. Framlegg til føresegner

Loftås

Gnr. 1. Bnr 1, m. fl.

(inklusive gnr. 1 bnr.3)

§1 Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med stipla linje som grense for reguleringsplan på kart i målestokk 1:1000.

1.2 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Byggjeområde: Bustader med tilhøyrande anlegg

Landbruksområde: Område for jord og skogbruk

Offentleg trafikkområde: Køyreveg
Gangveg/fortau
Annan veggrunn

Spesialområde Friluftsområde
Frisikt ved veg
Bevaring av bygningar og anlegg

Fellesområde Felles grøntareal
Felles leikeareal

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

§ 2 Fellesføresegner

2.1 Før handsaming av søknad om rammeløyve eller igangsettingsløyve, skal Det faste utvalet for plansaker ha godkjent ein utbyggingsplan etter § 28-2 i plan og bygningslova, for naturleg samanhøyrande felt eller husgrupper. Utbyggingsplanen skal vere i målestokk 1:500. Den skal vise plassering av dei einskilde bustadene, høgdeplassering, høgd og møneretning på bygningane, koter for all terrenghandsaming, murar, avkøyrslar, plassering av garasjar, trafoar, parkeringsløyving, interne gangveggar og stiar, avgrensing av tomter og fellesareal, leikeareal, søppelanordningar, og plassering av felles poststativ.

2.2 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 ein god form og materialhandsaming. Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar o.s.b.

- 2.3 Barn og unge sine interesser skal vere retningsgjevande for utforming av utbyggingsplan i dei respektive felta.
- 2.4 Plassering av alle bustader skal vera innanfor dei viste byggegrensene for kvart enkelt felt.
- 2.5 Omsynet til fjernverknad skal leggjast til grunn ved høgdefastsetting av bygningane. Støttemurar høgare enn 1,5 – 2 meter skal unngåast.

Parkering og tilkomst.

- 2.6 All parkering skal løysast på eiga tomt. For område med terrasserte bustader skal parkering løysast innanfor feltet.
- 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 utbyggingsplan som følgjer bygghjemlinga, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.
- 2.8 Det skal opparbeidast min. 2 parkeringsplasser for kvar bustadeining.
- 2.9 Der tilkomst ikkje er vist på plankartet, skal tilkomst fastleggjast ved utforming av utbyggingsplanen.
- 2.10 Alle køyreveggar skal ha fast dekke.

Leikeplassar

- 2.11 I alle byggjefelt for bustader skal det settast av minimum 25 m² pr. bustad til felles sandkasse-/småbarnsleikeplassar. Slike leikeplassar bør ha ein storleik på ca 100 m² og ha gode soltilhøve. Maksimum gangavstand frå bustad til næraste småbarnsleikeplass skal vere om lag 50 m.

Småbarnsleikeplass for felta kan løysast saman med tilstøytande felt, føresett at tilkomst til leikeplassen vert løyst internt i felta.

Andre forhold

- 2.12 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Eksisterande vegetasjon bør 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.
- 2.13 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet bør skje via nedgravde kabelanlegg.

§3 Område for bustader

- 3.1 I områda for bustader (B1, 2 og B4-B8) skal det førast opp bustader med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingane som vert gjeve i disse reguleringsføresegnene og i plankartet.
- 3.2 I felt B1 og B5 kan det oppførast einebustader og tomannsbustader. I felt B2, B6, B7, B8 og kan det oppførast einebustader, tomannsbustader og rekkehus og i felt B4 kan det oppførast einebustader, tomannsbustader, rekkehus og terrassehus.

Innanfor heile planområdet kan det ikkje førast opp meir enn 200 bustader.

- 3.3 Frittliggjande einebustader, tomannsbustader og rekkehus 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 innreist kjellar.
- 3.4 I bustadfelt B4 kan det i tillegg til einebustader, tomannsbustader og rekkehus førast opp terrasserte bygg i den sørlege delen av feltet. Terrasserte bygg kan førast opp i 4 etasjar, men på ein slik måte at byggjehøgda over terreng ikkje overstig 7 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 tomta.

§4 Landbruksføremål

- 4.1 Landbruksområda L1 og L2 må sikrast nødvendig forbindelse mot resten av bruket. Områda skal i størst mogeleg grad tilbakeførast til opprinneleg stand dersom anleggsdrift eller andre forhold gjør at dei vert øydelagde.

§5 Område for trafikkføremål

- 5.1 I trafikkområda skal det anleggast:
 - *Køyreveg*
 - *gangveg/fortau*
 - *Annan veggrunn*
- 5.2 Anlegga skal opparbeidast med inndeling av dei ulike formåla som vist i planen.
- 5.3 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg varsamt. Vegskjeringer og fyllingar skal tilsåast eller handsamast på annan tiltalende måte.

§6 Spesialområde

- 6.1 Friluftsområda F1, F2 og F3 er for allment friluftsliv og skal liggje mest mogeleg urørt. Eksistrande grøntdrag og gjennomgåande stier 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 kan det opparbeidast ein gangveg gjennom området for tilknyting til gang- og sykkelvegen på vestsida av vatnet. Detaljplan for ein slik gangveg skal godkjennast av Det faste utvalet for plansaker.
- 6.2 I området for frisiktsoner skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegars planum.
- 6.3 Felt L3 er bevaringsområde (jordbruk) for eksisterande bygg og anlegg i tunet. Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand under føresetnaden at målestokk, takform, fasadar, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opprinneleg stand.

§7 Fellesområde.

- 7.1 Viste felles grøntareal i planen er felles for dei respektive bustadfelt innfor planen.
- 7.2 Viste felles leikeplassar i planen er felles for alle bustadfelt. Felles leikeplassar skal opparbeidast samstundes som utbygginga av dei ulike felt. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.