

REGULERINGSPLAN FOR VALESTRANDSFOSSEN SENTRUM
OSTERØY KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1.

Avgrensinga av planen er vist med heil strek og markert med stipla line på kartet i målestokk 1:1000. Areal som fell innanfor plangrensa skal nyttast til følgjande føremål (jfr. § 25 i plan- og bygningslova):

BYGGEOMRÅDE

- bustad	B
- forretning, kontor	F
- almennyttig føremål	A
- naust	N

KOMBINERT BYGGEOMRÅDE

- forretning, kontor/bustad	F/B
- almennyttig føremål / bustad / forretning / kontor	A/B/F

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- køyreveg
- gangveg, fortau
- køyreveg / gangveg / fortau
- anna trafikkområde

FAREOMRÅDE

- kraftline

SPESIALOMRÅDE

- friluftsområde
- kommunaltekniske anlegg
- frisiktsoner

§ 2.

Felles føresegner.

- Førbehandling av søknad om byggeløyve, kan kommunen kreva utarbeidd detaljert kotert plan for kvart felt eller husgruppe. Plan for utbygging skal visa avkøyrslar, terrengbehandling, plassering av bygg, interne vegar, garasjar og parkeringsanlegg m.v.
- Gesimshøgda vert målt i forhold til gjennomsnitt høgd på planert terreng rundt bygningen.

Søknad om byggeløyve skal også visa høgdeforholda på nabotomtene.
- Endring av terreng utanfor byggerube i meir enn 1 meters høgd i høve til naturleg terreng, skal meldast til kommunen. Som slik endring reknar ein terrasseringar over 0,5 meter, terreng- og støttemurar, oppfylling, nedskjering m.v.
- Ved behandling av byggemelding skal kommunen sjå til at bygg får god form og materialbehandling og at bygg i same felt får einheitleg og harmonisk utforming. Kommunen har høve til å kreva å få godkjenna farge på bygningar og taktekking.

Kommunen har høve til å kreva å få godkjenna høgde, farge og utforming av gjerde.

- e) Nybygg vert å vurderer i høve til dei retningslinjer for vegtrafikkstøy som gjeld på det aktuelle tidspunktet. Bygningane skal isolerast mot støy i samsvar med kap. 52 i byggeforskriftene. Der eksisterande busetnad skal tilleggsisolert mot støy, skal det gjerast slik at busetnaden sin opphavlege karakter vert halde oppe i størst mogeleg grad.
- f) Inga tomt må planerast til med buskar eller tre som etter kommunen sitt skjønn vil kunna verka sjenerande på offentleg ferdsel eller på vegvedlikehaldet.
- g) Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller behandlast på anna tiltalande måte. Eksisterande vegetasjon og større tre i størst mogeleg grad vernast om.
- h) Fårleg skrentar skal sikrast med gjerde eller på anna tilfredsstillande måte.
- i) Etter at reguleringsplanen med føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller tilhøyrande føresegner.
- j) Når særlege grunnar talar for det, kan det faste utvalet for plansaker tillata mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene innanfor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 3.

Byggeområde for bustader.

- a) I byggeområde for bustader, område B1, skal det oppførast einbustader med tilhøyrande anlegg. Kommunen kan tillata at underetasje blir innreidd der terreng-, sol og naboforhold tilseier det.
- b) Det skal setjast av plass til minst ein garasje og ein biloppstillingsplass for kvar tomt. Garasjen kan, innanfor rammene i plan- og bygningslova og byggeforskriftene, oppførast i nabogrense og saman med nabogarasje under eit tak. Endeleg plassering og utforming av garasje skal godkjennast av kommunen.
- c) Det kan ikkje byggjast på meir enn 30% av tomta si grunnflate. Gesimshøgda skal ikkje overstiga 4,7 meter og mønehøgda skal ikkje overstiga 7,7 meter. Takvinkelen skal vera over 22°.

§ 4.

Byggeområde for forretning, kontor.

- a) I byggeområde for forretning, kontor, område F1 - F4, skal det førast opp forretningsbygg.
- b) Bygningar skal oppførast som branntrygge bygningar.
- c) I forretningsområde kan det ikkje oppførast bustadhus.
- d) Bruksarealet til bygningane skal ikkje overstiga 200% av tomtearealet. Gesimshøgda skal ikkje overstiga 10 meter og mønehøgda skal ikkje overstiga 13 meter.
- e) Kvar verksemd skal på eigen grunn ha plass til parkering og av- og pålessing naudsynt etter bygningsrådet sitt skjønn.

Det skal visast til ein parkeringsplass for kvar 50 m² forretningsareal. Dersom dette ikkje kan ordnast på eigen grunn skal det visast til bindande avtale om andre plassar.

§ 5.

Byggeområde for almenntyttige føremål.

- a) Område A1 vert knytta til Valestrandsfossen båtlag og område A2 skal nyttast til bedehus.

§ 6.

Byggeområde for naust.

- a) Område N1 skal nyttast til naust. Nausta skal oppførast i ein etasje og ha saltak.

§ 7.

Byggeområde for forretning / bustad.

- a) I område for forretning / bustad, område F/B 1, kan delar av bygg nyttast til bustad. Elles gjeld føresegnene for forretningsområde, § 4.

§ 8.

Byggeområde for almennyttige føremål / bustad / forretning / kontor.

- a) Området A/B/F 1 og A/B/F 2 skal nyttast til mellom anna ungdomshus, barnehage, bustader og forretning, kontor. Bustadene kan vera einebustader eller småhus.

§ 9.

Offentlege køyreveggar og gangveggar.

- a) For nye køyreveggar og gangveggar / fortau er føremålsgrrensa sett til køyrebanekant / gangbanekant.
b) Gangveggar / fortau skal byggjast ut i takt med utbygging av byggeområde for å sikra trafikktryggleiken.

§ 10.

Spesialområde for kommunaltekniske anlegg.

- a) I område for kommunaltekniske anlegg skal det byggjast kloakkrensaneanlegg. Sjølv anlegget skal leggjast i fjell. Det skal sikrast at det vert minst mogeleg luktplager for dei som bur i nærleiken. Det skal ordnast med plass og parkering og oppstilling av naudsynt utstyr på eige tomt.

Det skal også vera plass til containrar o.l. for innsamling av forskjellige typar avfall o.l.

§ 11.

Spesialområde frisisiktsone.

- a) I frisisiktsone skal terrenget planerast ned til eit nivå som ligg under 0,5 over eit plan som er definert av senterlinene i dei kryssande vegane. Det kan heller ikkje etablerast vegetasjon som vil koma over denne høgda.

Desse reguleringsføresegnene er heimla i § 26 i plan- og bygningslova.

Handsama i Osterøy heradsstyre den 23.03.1994.