

**PLANFØRESESEGNER FOR  
OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM,  
OSTERØY KOMMUNE**  
GNR 137/4,5,41 og 136/3,118 m.fl  
PlanID: 1253 2011 003  
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 11/649 og 14/556  
Dato sist revidert: 12.05.2017

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for sentrumsføremål, herunder forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat teneste yting, bustad, undervsning, idrett, leik, grøntareal og museumsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

## VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.  
Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

### Definisjonar (utan rettsverknad):

**Områderegulering** er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å leggje til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er ei offentleg planform, jf. PBL §12-2.

**Detaljregulering** vert nytta for å følgje opp og konkretisere kommuneplan eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

**Utnyttingsgrad i Valestrandplan** Områderegulering Valestrand sentrum har grad av utnytting med utgangspunkt i areal på føremålsflate, inklusive og eksklusive parkering, jf. føresegna.

**BYA** er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt. Inkluderer utragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng, TEK10.

**BTA Bruttoareal** er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

### Ferdigattest

Attest utskrive av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med innsendt byggesøknad, jf. PBL §21-10.

**ROS-analyse** (risiko og sårbarheitsanalyse) er analyse av risiko og sårbarheit og skal utførast innanfor eit planområde med tilhøyrande influensområde. Hensikta med ROS-analyse er å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

### Konsentrerte småhus

Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 2 målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdene som er angitt i plan.

### Terrassert bebyggelse

Bustadhus i bratt terreng der bygningen følgjer helling i terrenget. Det einkilde plan har terrengkontakt med Unntak av eventuelle toppetasjar.

### **Terrasseblokk**

Bustadblokk der etasjeane er avtrappa slik at ein får terrassar i kvar etasje på taket av leilighetane under.

### **Lokal overvassdisponering (LOD)**

Overvatn er ei samlebetegnelse på nedbør og smeltevann som renner av på tette overflater. Med stadig større nedbørsmengder, grunna klimaendringar, vil kapasiteten til ledningsnettet bli sprengt og resultatet er hyppigare tilfeller av uønska flaumhendingar og auke i erstatningsskader. Eksempel på LOD-tiltak er grønne tak og veggjar (vegetasjon), permeable dekker, plastkasett- eller steinfullingsmagasin, regnbed, åpne flomvegar, graskledde grøfter (swales/vadi) og fordrøyningsdammar.

### **Grønne tak**

Ekstensivt grønne tak har vekt på opp mot 130 kg/m<sup>2</sup> i vassmetta tilstand. Ekstensivt tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn er eigna. Intensivt grønne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m<sup>2</sup>. Intensivt tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjoneraast for svært høg vekt. Semi-intensivt grønne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

## FØREMÅL I PLANEN

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:3000 - A0, datert 10.05.2017  
Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

### Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1 )

1. Bustader (B)
2. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
3. Bustader – blokker (BBB)
4. Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad (BG)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Barnehage (BBH)
7. Undervisning (BU)
8. Forsamlingslokale (BFL)
9. Næringsbygningar (BN)
10. Kontor (BK)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badeplass (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)
17. Bustad/forretning/kontor (BKB)
18. Bustad/tenesteyting (BKB)
19. Bustad/kontor (BKB)
20. Næring/tenesteyting (BKB)
21. Tenesteyting/bustad (BKB)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

22. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
23. Veg (SV)
24. Køyreveg (SKV)
25. Fortau (SF)
26. Torg (ST)
27. Gatetun (SGT)
28. Gang-/sykkelveg (SGS)
29. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
30. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
31. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
32. Kollektivhaldeplass (SKH)
33. Parkering (SPA)
34. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasé (SKF)

### Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

35. Grøntstruktur (G)
36. Naturområde (GN)
37. Turveg (GT)
38. Friområde (GF)
39. Park (GP)

### Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr 5)

- 40. LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)
- 41. Friluftsføremål (LF)
- 42. Naturvern (LN)
- 43. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)

- 44. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
- 45. Småbåthamn (VS)
- 46. Akvakultur i sjø og vassdrag (VAV)
- 47. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- 48. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)
- 49. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)
- 50. Badeområde (VB)
- 51. Angitt føremål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedføremål (VAA)

### Omsynssone (Pbl § 12-6)

- 52. Faresone – Ras og skredfare (H310)
- 53. Faresone – Flaumfare (H320)
- 54. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- 55. Sikringsone – Frisikt (H140)
- 56. Angitt omsynssone- Bevaring kulturmiljø (H570)

### Føresegnsområde (Pbl §12-7)

- 57. Anlegg- og riggområde (#)
- 58. Infrastruktursone – krav som gjeld infrastruktur (H410)
- 59. Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

## 1.GENERELLE FØRESEGNAR

- 1.1 Reguleringsplanen er ikkje tilstrekkelig detaljert til å unnta tiltak frå nabovarsel, jf pbl § 21-3 5 ledd.
- 1.2 Områderegulering for Valestrand sentrum (planID 12532011003) erstattar følgjande reguleringsplanar:

1	PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
3	PlanID 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
4	PlanID 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
5	PlanID 504_66 – Kringastemma. Vedteken 15.05.2002
2	PlanID 504_56 - Valestrandfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
6	PlanID 504 – Reguleringsendring Valestrandfossen sentrum (planID 504_56). Vedteken 15.05.2002

**I tillegg endrar planen delar av detaljregulering for 504\_68 Fossåsen (Bullaåsen) del av Gnr. 137, Bnr. 4 m.fl.**

- 1.3 Valestrand er definert som tettbygd strok.
- 1.4 For felt o\_BU01, BBB01, BBB02, BBB04, BS02, BS03, BS04, BS06, BS08, BS09, BS11, BS14, BS15, BKB02-03, BKB05, BAS02, BAS03, o\_VS03, o\_ST01, o\_ST02, o\_SPA06, o\_GP01, BN01, B7 og BFL01 skal det ved

- søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeplassar.
- 1.5 Parkeringsdekning skal dokumentarast ved alle søknader om løyve til tiltak.
  - 1.6 Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle tiltak.
  - 1.7 Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.
  - 1.8 Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrengingrep.
  - 1.9 Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på uteopphaldsareal.
  - 1.10 Miljøgata, fylkesveg frå område BS13 til område o\_ST02, skal inngå i same rammeløyve med tilgrensande flater fram til fasadeliv og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.
  - 1.11 Felt o\_ST02, o\_GP01, o\_SGG01 og o\_BLK03 skal inngå i same rammeløyve og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.
  - 1.12 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumentarast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.
  - 1.13 For alle tiltak som er tiltenkt 4 eller fleire tilsette skal ein ha tilgang på garderobe og dusj moglegheit.
  - 1.14 Ved etablering av bygg for fleire enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkering vere garderobeløysingar med dusj og avsett areal til tørkemoglegheiter.
  - 1.15 Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
  - 1.16 Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal vende seg i inn mot denne **i første etasje om denne vert nytta til næring.**
  - 1.17 Inngangar og fasadar på bygg som ligg langs Valestrandsvatnet skal ha god funksjonell og arkitektonisk utforming som bygger opp om landskapsrommet rundt vatnet.
  - 1.18 Alle nye straumkablar skal leggast i bakken. Ved nye tiltak for opphald skal eksisterande luftkablar leggast i bakken i tilknytning til infrastruktur som veggrøfter eller liknande.
  - 1.19 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%.
  - 1.20 For område BKB02 til BKB11, BS01 til BS14, BBB01-04 o\_BAS01 til o\_BAS03, BAS04, BFL01, BBH01, BK01, BN01, BN02, BKS01, o\_VS03, B7, VS01, VS02 og o\_BU01 skal utnytting i % BYA reknast frå føremåls grensene. Utnytting i % BYA er vist til under dei enkelte føresegna for området.
  - 1.21 Nye tiltak som legg opp til varig opphald, næring, lager eller kontor i strandsona skal etablerast med lågaste golvnivå på minimum kote + 3 m. Unntak er **BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 (Revheimsgarveriet), BK01 og BS14. Underetasjen for BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 og BS14 må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).**
  - 1.22 Det er registrert svartelista plantar ved Valestrandsvatnet. Ved rydding og graving i dette området må ein sikreat ein følgjer retningslinjer for handsaming av svartelista plantar slik at ein unngår spreing.
  - 1.23 For felt BS02, BS03, BS04, BS05, BS08, BS09, BKB02, BKB05 og BKB08 skal bygningane ha pulttak eller flatt tak. Helling på tak skal følgje same retning som helling på terreng.
  - 1.24 For felt BS03, BS04, BS08-10 og BS14 kan ein tillata takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.

## Parkeringsnorm

- 1.25 Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast etter søknad dersom ein kan dokumentere

annan fastløyising for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildeling eller liknande.

- 1.26** For parkeringsløyising for ~~BKS06~~ og BKB07-11 sjå også § 2.24. Det er ikkje naudsynt med egne parkeringsplassar for BKB06.
- 1.27** Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.
- 1.28** For offentleg parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane opparbeidast med lademoglegheit for ladbare køyrety.
- 1.29** Alle eine- og tomannbustadar skal ha minimum 2 biloppstillingsplassar pr bueining på eiga tomt.
- 1.30** Utleiebustad i tilknytning til eine-, to- eller fleirmannsbustad skal ha minimum 1 biloppstillingsplass per bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.31** Konsentrert småhus skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass pr bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.32** Bustadeiningar i blokk eller sentrumsareal eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. **For bustadar langs miljøgata er det krav til 1,0 pr. bueining.**
- 1.33** For andre føremål gjeld:
- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus:
  - Forretning: 1,5 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA for bil og 1 per 100 m<sup>2</sup> BRA plassar for sykkel. For forretning under 50 m<sup>2</sup> er det ikkje krav om parkering.
  - Kontor: 1,2 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA for bil og 2 per 100 m<sup>2</sup> BRA plassar for sykkel.
  - Næring: 0,8 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA for bil og 3 per 100 m<sup>2</sup> BRA, minimum 1- maksimum 20 som krav. 0 plassar for sykkel.
  - Bevertning: 1 plass for bil og 1 for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA. For bevertning under 50m<sup>2</sup> er det ikkje krav om parkering.
  - Overnatting: 0,7 plass per gjesterom for bil. For sykkel gjeld minimum 4 plassar +0,2 plassar pr. tilsett.
  - Museum: minimum 10 plassar for bil og minimum 1 som er universelt utforma, samt minimum 4 plassar for sykkel (uavhengig av bruksareal).
  - Undervisning: 0,8 plassar per årsverk for bil og minimum 15 plassar for sykkel.
  - Tenesteyting: 1,5 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA for bil og 1 per 100 m<sup>2</sup> BRA for plassar for sykkel.
  - Forsamlingslokale: 10 plassar pr 100 m<sup>2</sup> og minimum 10 plassar for sykkel.
  - 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.

### Rekkefølgekrav

- 1.34** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteoppaldsareal vera ferdigstilt.
- 1.35** Kulvert for Rundhovdebekken under Fv 366 skal vera utbetra før det kan igangsetjast arbeid i området **o\_BKB12** jf omsynssone H430\_01.
- 1.36** Leikeplass skal vera ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring før det vert gjeve bruksløyve for dei byggjeområda leikeplassen er felles for.
- 1.37** Innan det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak på B10 og BKS01 skal BLK\_08 vere opparbeidd med leikeplass på minimum 100m<sup>2</sup>.
- 1.38** Rundkøyring ved BS04 skal vera ferdigstilt eller sikra opparbeidd før det kan gjevast nye bruksløyve på BS02, BS03, BS04 og BS05.
- 1.39** Før det kan gjevast bruksløyve på BKB02, BKB03 og BBB02 skal det opparbeidast ny avkøyrser og eksisterande avkøyrser i kryss skal stengast. Før det kan gjevast ferdigattest for nemnde felt må ny avkøyrser og gatetun, SGT vere ferdig opparbeidd og ferdigstilt.
- 1.40** Før det kan gjevast løyve til tiltak på BKB04 og o\_SPA09 skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak jf sørpeskredfare.
- 1.41** Regulert kryssløyising ved BS08 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BBB01, BS09 og BS08.
- 1.42** Flaumførebyggjande tiltak ved utløpet av Valestrandsvatnet, omsynssone H410\_01, skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på område for BS04 og BS06.

- 1.43** Sikringstiltak av Kringastemma i høve til dambrot skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på BS14, BKB04, BBB01, BS09, BS08, BS06 og BS04.
- 1.44** Før det kan gjevast bruksløyve på bygget i vest på BS14 skal det vere gjennomført utgreiing i høve til havnivåstigning, stormflo og nedbør samt dokumenterast at gjennomføring av eventuelle naudsynte avbøtande tiltak er utført. Utgreiing skal gjennomførast av kvalifisert fagperson og det er krav til sidemannskontroll.
- 1.45** Høgspentlinje over BS04 og BS02 skal vera flytta eller lagt i grunnen før det er tillate med tiltak på desse områda.
- 1.46** Parkering og tilkomst til område BKB07, BKB08, BKB09 og BKB11 skal vera ferdigstillt innan det kan gjevast bruksløyve for tiltak som gjeld opphald.
- 1.47** Før det kan gjevast ferdigattest på BKB05 skal parkeringsplass f\_SPA05 vera ferdigstillt.
- 1.48** Før det kan gjevast bruksløyve på BBB01 og bruksløyve til bustader på BS08, BS09 og BS14 skal leikeareal o\_BLK03, park o\_GP01 og o\_SPA06 vera ferdigstillt.
- 1.49** Før det vert gjeve bruksløyve på BBB01 og BS09 skal gangareal, o\_SGG05 vera opparbeidd jf 3.4
- 1.50** For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B12
  - B14
  - B37
  - o\_BKB12
- 1.51** Innan det kan søkjast om løyve til tiltak på BK01 skal det ligga føre uttale frå kulturminnemynde ved Hordaland fylkeskommune.
- 1.52** Før det kan gjevast bruksløyve på BS14 og BS15 skal torg mot miljøgata vere dokumentert ferdigstillt.
- 1.53** Før det kan gjevast bruksløyve på 3.høgda på bygget vest på B14 skal o\_ST01 og parkeringsplass o\_SPA02 vere dokumentert ferdigstillt.
- 1.54** Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld . RTP for nye bustader skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.
- 1.55** Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o\_BU01 skal busshaldeplass mellom BK05 og o\_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstillt. Kravet er avgrensa til innkøyring, ventearreal for buss og passasjerar og utkøyring.
- 1.56** Før arbeid på fylkesveg og gang- og sykkelveg i tilknytning til fylkesveg kan setjast i gang må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og tiltakshavar.
- 1.57** Før det kan gjevast byggjeløyve skal byggteknisk plan for veganlegget vere godkjent av rette vegmynde.

### Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

- 1.58** Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan og relevante terrengsnitt i minimum målestokk 1:200. For større tiltak sjå føresegn 1.4.
- 1.59** Dokumentasjon skal syne:
- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne til fredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
  - Plassering av bygg i plan og høgd.
  - Høgd på plassering av inngangsparti med terrengtilpassing og stigningstilhøve.
  - Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller annan dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.
  - Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonert for kjøyrety jf. gjeldande vegnormal
  - Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
  - Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osb.
  - Stigningstilhøve, terrengplanering og murar med gitt høgd.
  - Statens vegvesen skal ha utomhusplan til uttale dersom den grensar til fylkesvegnettet.
- 1.60** Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføre mål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:

- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging/ skjerming.
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Vegetasjonsplan

### Særskilde vilkår for større tiltak

- 1.61** Ved søknad om rammeløyve, igangsettingsløyve og mellombels bruksløyve skal det leverast inn plan for plassering av riggområde, masseregnskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av evt. Vegetasjon, steingardar og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan.

### Overvatn, vatn og avlaup

- 1.62** Overflatevatn skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handsamast lokalt på kvar einskild tomt, eller tilgrensande grøntareal og anna veggrunn, for å unngå overbelastning på avlaupsanlegg. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserar kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenera i avlaupsanlegg dersom det ikkje er hensiktsmessig å drenera til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.
- 1.63** Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm, VA-norm for Osterøy kommune og VA-miljøblad.
- 1.64** Der det er naudsynt og mogleg, utan at vegen kan ta skade, skal areal avsett til «*Anna veggrunn grøntareal*» tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for lokal overvassdisponering (LOD).
- 1.65** Prosjektering av miljøgata og områda rundt skal ha særskilt fokus på å handtera overvasshandsaming og snø.

### Avfallshandsaming

- 1.66** For BKB02-3, BKB06 –11, o\_BU01, BS01 -6, BS14, BN01-02, BS07-12 og BBB01-02 skal lagring av rest- og papiravfall vere nedgravd eller føregå i lukka bygg. Anna type avfall skal lagrast i samsvar med gjeldande regelverk. Sjå også 1.54.

### Byggjegrense

- 1.67** For alle føremål innan «*Bygningar og anlegg*» (Pbl § 12-5 ledd nr 1) og «*Samferdsle og teknisk infrastruktur*» (Pbl § 12-5, ledd nr 2) er byggjegrense lik føremålsgrense for det enkelte føremål der ikkje anna byggjegrense er sett i plankartet.

### Utbyggingsavtale

- 1.68** Ein kan nytte utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet
- 1.69** Rekkefølgekrav knytta til tiltak som kan vere «sikra opparbeidd» vert rekna som oppfylt for gjeldande byggjeområde dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Osterøy kommune

### Steingardar

- 1.70** Steingardar skal i størst mogleg grad takast vare på. I områder der det er naudsynt med inngrep i steingardar skal inngrepet reduserast til eit minimum. Dersom ein må ta ned større delar av ein steingardar skal den takast vare på og setjast oppatt på eigna stad.

## 2. BYGNINGAR OG ANLEGG



- 2.1 Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifierar terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggast vekt på høg estetisk verdi.
- 2.2 Terrennmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m med Unntak av f\_SPA05, o\_SPA09 og o\_SPA10. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteopphaldsareal. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m.
- 2.3 Ei terrengfylling kan ha maksimalt 40 graders helling.
- 2.4 For alle byggjeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BS02, BS04, BS08, BS09, BS12, o\_BU01, BBB01 og BBB02. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.
- 2.5 Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 2.6 Der ikkje anna krav er sett skal maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå lågaste punkt på bygningskropp.

### Bustader

- 2.7 I område B0 til B20 og B22 til B38 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad. Unntak er felt med krav til detaljregulering og B7. Detaljregulering skal ta stilling til type bustad.
- 2.8 For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, som vil krevje felles løysing for tilkomstveg skal det ved søknad om løyve til tiltak ligga ved prosjektert vegløyving for felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet. **Tilkomst til gnr. 135/bnr.25 og 28 må koplust saman med ny avkjørsleveg i Vågenessvingen til gnr. 135/bnr.97 med fleire.**
- 2.9 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
- 2.10 I B14 skal ein av leikeplassane løyvast sør-aust/sør i planområdet og med god tilkomst for tilgrensande bustader i nordre del av B13.
- 2.11 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
- 2.12 På ubebygde tomter kan det oppførast ny bustad.
- 2.13 Maksimal tomtestørrelse er 1 daa for eine- og tomannsbustader.
- 2.14 Det skal etablerast minimum 25 m<sup>2</sup> tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 2.15 For B0-B37 er maksimal mønehøgde 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m. For felt med krav om detaljregulering skal detaljreguleringa ta stilling til mønehøgde og gesimshøgde.
- 2.16 For B7 kan det etablerast lågblock eller terrasseblock med inntil 3 etasjar med bueningar. Maksimal mønehøgde er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng, men ikkje over kote +35.
- 2.17 For B12 og B37 skal endeleg fastsetting av plangrense skje i samband med oppstartsmøte. For B12 skal særleg trafikk, tal på einingar, høgder, samt sikring mot ras vurderast. For B37 må ein vurdere soltilhøve, tilgjenge og kvalitet på leikeareal. Det skal takast særleg omsyn til vegtilkomst, leikeareal og til terreng ved utforming av bygningar. Areal for BK13 kan takast med i detaljregulering for å vurdere betre lokalisering og utforming av leik, gangveg/snarveg frå/til skulen og bygningar i situasjonen.

### Bustader - konsentrerte småhus

- 2.18 I område BKS01-BKS07 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
- 2.19 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
- 2.20 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
- 2.21 Det skal etablerast minimum 25 m<sup>2</sup> tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 2.22 For BKS01-BKS07 er maksimal mønehøgde 10 m og maksimal gesimshøgde 9 m.

### Bustader - blokker

- 2.23 Område BBB01 skal nyttast til terrasseblock. Parkering og gjesteparkering skal etablerast i fyrste planet eller i underetasje. Fasade i første høgda skal gjevast eit tiltalende uttrykk. Mellomrom mellom byggegrens og vegformål skal beplantast. Terrasse i andre høgda kan gå utover byggegrensa inntil føremålsgrensa.
- 2.24 o\_GP01-02 og o\_BLK03 kan nyttast av BBB01 som felles uteopphaldsareal.
- 2.25 Gangareal o\_SGG05 skal vera etablert før det vert gjeve bruksløyve til bustadane i område BBB01. Gangareal skal vera trapper.

- 2.26** Område BBB02, BBB03 og BBB04 skal nyttast til lågblakk.
- 2.27** For BBB02 kan ein etablere parkering under bakkenivå i tillegg til inntil 4 etasjar med bueningar over bakkenivå.
- 2.28** For BBB04 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueningar samt parkering i underetasje. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Takvinkel skal følgje stigning på terreng.
- 2.29** Høgder og utnytingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgde	maksimum gesimshøgde	%BYA
BBB01	Kote +20	Kote +20	90%
BBB02	Kote +35	Kote + 35	90%
BBB03	Kote +65	Kote + 65	90%
BBB04	10 m	10 m	70%

### Bustader – garasje

- 2.30** BG er avsett areal for eksisteranse garasje i området som må flyttast ved etablering av tilkomstveg f\_SKV01. %BYA=30%, maks mønehøgde = 4 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

### Sentrumsføremål

Omfattar område BS01 til BS15.

- 2.31** I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak:
- BS11 kan nyttast til offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og bustad.
  - BS12 kan nyttast til forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og bustad.
  - BS13 kan nyttast til privat og/eller offentleg tenesteyting, bustad, forretning og kontor.
  - BS14 - Ved etablering av tilbygg og ny inngang på BS15 bør minimum fasaden på BS14 som vender seg mot miljøgata oppgraderast slik at tilbygg og hovudbygning får arkitektonisk utforming og samanheng som er tilpassa situasjonen med miljøgate og torg på ein tiltalande måte. Fasadane må utformast med eit uttrykk som tilfører staden og miljøgata gode kvalitetar.
  - På BS15 kan det etablerast tilbygg med funksjon som ny inngang med heis og trappehus og sykkelparkering. Det er tillate å etablere oppstillingsplass for ambulans og taxi utanfor inngangen til etablert legekontor i 2. høgda i den tid lokalet vert nytta til legekontor. Oppstillingsplass kan vere overbygd. Tilbygget skal ha god arkitektonisk utforming og tilpassast situasjonen med miljøgate og torg på ein tiltalande måte. Fasadane må utformast med eit uttrykk som tilfører staden og miljøgata gode kvalitetar. Lyssetting og eit ope inntrykk skal vektleggast.
- 2.32** For BS02, BS04, BS05, BS06 og BS09 kan det ikkje etablerast bustader på gateplan. For BS14 kan det ikkje etablerast bustader i gateplan mot miljøgata.
- 2.33** Det skal etablerast minimum 4 m<sup>2</sup> balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bygningar. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldane forskrift.
- 2.34** For BS04, BS05, BS06, BS08, BS09 og B14 skal fasader på gateplan skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. For BS14 gjeld dette for fasader mot miljøgata. På nye bygg skal 1.høgda skal ha minimum innvendig høgde på 3,5 m. Hovudinngang skal vera frå gate, gatetun eller torg. Mot Valestrandsvatnet skal bygningane ha eit tiltalande uttrykk.
- 2.35** For BS04 kan det etablerast fleire nivå for parkering under nivå for miljøgata. Det er krav om høg arkitektonisk kvalitet ved utforming av fasade mot Valestrandsvatnet. Samspel med landskapsrommet og opplevingsverdi skal ivaretakast. **Minimum 50% av parkeringsplassane skal vera offentlege.**
- 2.36** Før det kan gjevast igangsettingsløyve eller det vert gjeve løyve til bruksendring skal tilfredstillande parkeringsdekning vera dokumentert.
- 2.37** Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På BS07 er det ikkje tillate å etablere parkeringsplassar. Parkering må løysast på areal utanfor føremålsfelt og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.
- 2.38** Gangforbindelse mellom BKS05 og veg /o\_BLK03 skal ivaretakast ved utbygging av BS09.
- 2.39** BS04 skal ha pulttak som skår ned mot Valestrandsvatnet. Gjennomsnittleg gesimshøgde skal vere maksimalt 13 m frå gjennomsnittleg nivå på Fylkesvegen. Bygningsmassen/tak på BS04 kan med fordel delast opp for avtrapping/tilpassing til fylkesvegen.

**2.40** På BS13 kan det settast opp tilbygg, men eksisterande bygning skal takast vare på. Nye volum kan utformast som kontrast og i moderne uttrykk, men må tilpassast eksisterande bygning på ein god måte

**2.41** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BS01	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	100%
BS02	Kote +28	Kote + 28	90%
BS03	Kote +31	Kote +31	90%
BS04		Sjå føresegn 2.9	60 %
BS05	Kote +15	Kote + 15	100%
BS06	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60 %
BS07	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60%
BS08		Kote +22	90 %
BS09		Kote +20	90%
BS10	Kote + 31	Kote + 31	90%
BS11	Kote +22	Kote +22	70%
BS12	Kote +20	Kote +22	60%
BS13	Kote + 33	Kote +32	70%
BS14	Kote +13 for bygg i vest (over utløp) Kote +14 for bygg i sør-aust	Som for mønehøgd	100%
BS15	Kote +11,5	Som for mønehøgd	90%

### Tenesteyting – offentleg og privat

**2.42** BBH01 er eksisterande privat tenesteyting.

**2.43** Utnyttingsgrad for BBH01 er lik 70% BYA ut frå føremålsflate inkludert parkering.

**2.44** Maksimum mønehøgd skal vere kote +46 og maksimum gesimshøgd kote +43.

### Tenesteyting – undervisning

**2.45** Området o\_BU01 skal nyttast til undervisningsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

**2.46** Utnyttingsgrad er lik 90% BYA

**2.47** Maksimal mønehøgd er 20 m. Maksimal gesimshøgd er 20 m.

**2.48** Ved søknad om løyve til tiltak skal ein visa leikeareal og utforming av dette.

### Tenesteyting – Forsamlingslokale

**2.49** Området BFL01 skal nyttast til forsamlingslokale.

**2.50** Utnyttingsgrad er lik 60 % BYA

**2.51** Maksimum mønehøgd er kote 27moh.

### Næringsbygningar

**2.52** Området BN01 skal kun nyttast til næring, kontor, forretning og lagerverksemd.

**2.53** Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd er lik mønehøgd på eksisterande bygg.

**2.54** Det er ikkje tillate å føra opp plasthall.

**2.55** Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrænse.

### Kontor

**2.56** Området BK01 skal nyttast til kontor.

**2.57** Utnyttingsgrad er inntil 90 % BYA ut frå føremålsgrense. Maksimal mønehøgde er lik 13 m, maksimal gesimshøgde er lik 11 m. Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgde på minimum 4 meter over normal vasstand ( NN2000).

**2.58** Det er ikkje tillate med parkering innan avsett føremålsgrense. Parkering må løysast på areal utanfor føremål og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak. Det er ikkje tillate å etablere tiltak som fysisk sperrar for ferdsel i strandsona, på gangveg eller på anna måte privatiserer området. Tilgjenge for ålmenta til VAA01 skal sikrast.

## Idrett

**2.59** Området o\_BIA01 gjeld eksisterande idrettsanlegg.

## Leikeareal

**2.60** Gangareal og tilkomst til leikeplassar skal vere trafikk sikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeplassar i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeplassane.

**2.61** Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma.

**2.62** Alle leikeplassar skal avskjermast mot trafikk, jfr krav i teknisk forskrift kapittel 8.

**2.63** Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge, og med sittegrupper.

**2.64** Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke eller gjevast særskild gode kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.

**2.65** Området o\_BLK08 skal opparbeidast til leikeplass på minimum 100m<sup>2</sup> og maksimum 300m<sup>2</sup>. Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal.

**2.66** Området o\_BLK03 skal opparbeidast til leikeplass.

**2.67** Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med utbygging av bustadtomter på tilgrensande bustadfelt (B0-38), jf 1.38 og seinast innan det kan gjevast bruksløyve.

**2.68** f\_BLK10, f\_BLK11 og f\_BLK12 er felles for B0-B5

**2.69** f\_BLK09 er felles for B6-B8

## Andre typar bygningar og anlegg

**2.70** o\_BAS01 skal nyttast til flytebrygge. Brygga skal oppførast i tre.

**2.71** o\_BAS02 og o\_BAS03 skal nyttast til gangveg i tre.

**2.72** Minimumsbreidde på gangveg er 2 m. Maksimal breidde på gangveg er inntil 3 m. Gangvegen skal sikrast for trygg ferdsel. Der gangveg er kai/brygge framfor bygningar er maksimal breidde avgrensa av føremålet i kartet.

**2.73** På felt o\_BAS02 og o\_BAS03 kan det etablerast kai/brygge. o\_BAS02 skal ha hovudfunksjon som gangveg. Dekke og front mot sjø skal vera i tre. Det er ikkje tillate å setja opp gjerde, mur eller liknande som fysisk hindrar ferdsel langs heile kai/bryggeområdet. Det er ikkje tillate å etablere tiltak innanfor føremålet som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta. Ved felt BUN 03 må kai/brygge utformast slik at det er mogleg å trekke mindre båtar opp frå sjø via gangveg til naustet.

**2.74** BAS04 er eksisterande bygning med tilhøyrande kai anlegg for næringsverksemd.

**2.75** Felt BUN01, BUN02 og BUN03 er eksisterande naust eller naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. %BYA er lik eksisterande.

**2.76** For felt BUN01 og BUN02 er det ikkje tillate å etablere tiltak innanfor føremåla som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.

**2.77** På felt BUN01 er det tillate å etablere gangveg i bakkant av nausta.

## Kombinert bygge- og anleggsføre mål

**2.78** Omfattar føremål BKB05, BKB07, BKB08, BKB09, BKB10, BKB11 og BKB13.

**2.79** BKB13 skal opparbeidast som del av anlegget for gjestehamn. Karlagarveriet og servicebygg for gjestehamn kan lokalisert på BKB13.

**2.80** %BYA skal reknast ut frå føremålsflate.

**2.81** BKB05 skal nyttast til skule/undervisning, kontor og/eller anna privata eller offentleg tenesteyting.

**2.82** For BKB05 gjeld maksimal høgd på gesims kote +20 for del av bygning(ar) mot Valestrandsvatnet og maksimal kote +28 for bygning(ar) mot veg. Areal mellom fasadeliv og fylkesveg skal byggast opp som gangsareal. Flaten kan tilretteleggast med td.. sittemøblar. Areal skal vera i same høgde som gateplan for fylkesveg slik at ein unngår høgdeforskjell mellom bygg og gangveg/veg. Tillate utnytting er lik 70 %BYA.

**2.83** For oppføring av nye bygg på BKB05 er fastsett juridisk linje for «planlagt busetnad» retningsgjevande. Utbygging kan utførast i fleire byggetrinn.

**2.84** For BKB05 skal mellomrom i strukturen nyttast til opphaldsareal og møblerast med sittegrupper, planter, apparat for ballspel eller liknande. Bygning skal ha stigande møneretning som skal følgje terreng frå Valestrandsvatnet opp mot o\_SKV i liklinje.

**2.85** Området BKB07, BKB08 og BKB09 kan nyttast til forretning, kontor, offentleg- og/eller privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum.

**2.86** Parkeringsareal skal ikkje reknast inn i %BYA for BKB09. For område BKB07 og BKB08 skal bygningskropp og uttrykk ivaretakast. Det kan ikkje byggjast høgare enn mønehøgd på eksisterande bygg. Det kan byggjast grunnflate større enn dagen grunnflate dersom utviding eller nye bygg ivaretek særtekk til dei eksisterande bygningane. Det skal etablerast inntil 15 m<sup>2</sup> tilrettelagd leikeareal pr bustadeining. Det skal etablerast 1 parkeringsplass pr bustadeining.

**2.87** Område BKB11 kan nyttast til bustad, parkering, leik eller uteopphaldsareal. Parkeringsareal skal vere felles for BKB08, BKB09 og BKB11. Før det kan søkjast om løyve til tiltak på BKB11 skal det ligge føre dokumentert samla behov for utbygging for BKB08, BKB09 og BKB11 jf krav til uteopphaldsareal og parkering.

**2.88** På BKB09 og BKB11 kan Nausthaugen (G) inkluderast i utrekning av uteopphaldsareal. Mindre inngrep er lov for å tilpassa nye bygningskroppar til det eksisterande garverimiljøet og for å sikra ei god organisering av bygg og opphaldsareal i området.

**2.89** På BKB07 skal det etablerast tilkomstveg i vest og parkeringsareal for BKB07 og BKB08. 6 parkeringsplassar skal vere tilgjengelege parkeringsplassar for dei som nyttar området i strandsona som badeplass på VB01 og folkesti i området. Det skal sikrast gjennomgang frå BAS03 gjennom BKB09 og/eller BKB07 til kommunal veg som fører til GT01.

**2.90** I BKB07, BKB08 og BKB09 skal kaifront (o\_BAS03) ferdigstillast inna nfor kvart enkelt området før ferdigattest vert gitt.

**2.91** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum høgder	%BYA =
BKB07	Mønehøgd i tilknytning til eksisterande garveri skal ikkje overstige kote 16. For bygningar i bakkant av garveri skal mønehøgd over gjennomsnittleg planert terreng ikkje overstige 10 m.	90%
BKB08	Kote 12	80%
BKB09	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	50%
BKB11	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	80%
BKB13	Maksimal møne- og gesimshøgd er 12 m over planert terreng / gatenivå.	100%

### Bustad/forretning/kontor/tenesteyting

**2.92** Gjeld område BKB02 og BKB03

**2.93** I etasje på gateplan som vender seg mot miljøgata kan det ikkje vera bustad med unntak av BKB02.

**2.94** Fasader på gateplan som vender seg mot miljøgata skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar.

**2.95** Mønehøgd, gesimshøgd og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BKB02	Kote + 23	Kote + 23	90
BKB03	Kote + 26	Kote + 24	90

### Bustad/tenesteyting

- 2.96** Området BKB04 skal nyttast til offentleg tenesteyting eller bustad.
- 2.97** Det kan etablerast eine- eller tomannsbustad.
- 2.98** Maksimal utnytting er lik 35%BYA av føremålsflate. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og gesimshøgde 8m.
- 2.99** Området o\_BKB12 kan nyttast til offentleg tenesteyting og/eller bustad. Arealbruk, utforming og detaljar skal avklarast i detaljreguleringsplan.
- 2.100** I nedre del av o\_BKB12 som ligg til fylkesveg kan det etablerast ein større parkeringsplass som kan tene som gjeste-, bebuar- og nytteparkering for o\_BKB12 samt BKB07-11. Rettleiande tal=40 biloppstillingsplassar der minimum 4 er avsett til HC og minimum 5 er tilrettelagt for ladbarekøyrety.

### Næring/tenesteyting

- 2.101** Området BKB06 skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.
- 2.102** Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.103** For BKB06 skal maksimal mønehøgd vera 13 m over planert terreng / gatenivå. Nye bygningar må tilpasse seg garverimiljø og Eideshuset (BS07).
- 2.104** Eksisterande bruk på felt BKB06 er verkstadbygg og offentleg toalett. Felt BKB06 kan nyttast til sørvisbygg. Det er tillate med tenester knytt til gjestehamn som offentleg toalett, dusj, vaskeri og informasjon. Det er også tillate med kontor. Karlagarveriet kan flyttast hit.

### Bustad/kontor

- 2.105** Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.
- 2.106** Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.
- 2.107** Det er ikkje tillate å etablere gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen, eller oppføra andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
- 2.108** Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
- 2.109** Maksimal mønehøgd er lik 15 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og maksimal gesimshøgde er lik 8 m for eksisterande bustadhus.
- 2.110** Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vassstand ( NN2000).
- 2.111** Før det kan gjevast ferdigastest på tiltak som gjeld opphald i bygning ved sjø skal o\_BAS02 vera ferdigstilt.
- 2.112** Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak for varig opphald skal det vera gjennomført naudsynt sikring av vassdrag og utlaup. Prosjektering og utføring av sikring av vassdrag og utlaup er plassert i tiltaksklasse 3.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### Torg

- 3.1** Alle torg er offentlege. Området o\_ST01- o\_ST03 skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytta føremålet. Det er ikkje tillate med parkering av bilar eller lagring av massar, utstyr og liknande. Torg skal ha ei tiltalende utforming med varige kvalitetar og beplantning. Nordaustre del av torg o\_ST01 skal ha utforming som er godt tilpassa miljøgata, som inviterer til opphald og som hindrar parkering. På nedre del av o\_ST01 (sør-aust) er det tillatt med kjøring til- frå parkeringsplassar, tilkomst til kommunal kai og tilkomst for taxi og ambulanse til legekontor i 2.høgda ved BS15. Prosjektering av o\_ST01 skal sikre gangveg vidare til o\_SGG foran BS14,



må vise og sette av tilstrekkelig areal til at kjøretøy er sikra tilkomst og naudsynt manøvreringsareal til kommunal kai og parkeringsplassar. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne kjørast på og areal til opphald og rekreasjon.

### Gangveg

- 3.2 Gangveg o\_SGG rundt Valestrandsvatnet skal ha minimumsbreidde 1,5 m og maksimums breidde inntil 2 m. Skal opparbeidast med overflatematerial tilpassa tilgjenge for rullator, barnevogn, rullestol og liknande, som td. trekonstruksjon, metallrist eller limt grusdekke.
- 3.3 o\_SGG02-05 er snarvegar og unnateke krav om universell tilgjenge.
- 3.4 o\_SGG05 og o\_SGG02 skal vera trapper.

### Veg

- 3.5 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegar skal det ligga føre prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikal plan, skal visa fyllings- og skjeringsområde, og som syner terreng før og etter inngrep. Prosjektering av veg skal visa korleis ein har følgd opp krav i vedteken VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.6 F\_SKV01 er felles tilkomstveg for BKB07-BKB11 samt for B19 og BG

### Anna veggrunn – Grøntareal

- 3.7 Området skal vera etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

### Parkering

- 3.8 Føremål o\_SPA1 og o\_SPA12 er offentleg parkering. o\_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyrety og HC.
- 3.9 Føremål f\_SPA1 til f\_SPA11 er felles privat parkering.
- 3.10 F\_SPA03 er felles parkering for BS03 og BS02.
- 3.11 f\_SPA05 er felles for einingane på BKB05. Det er også tillate med parkering på grunnplan i bygningsdelen som grensar mot fylkesvegen. Innkøyring til parkering i bygningskropp er vist i plankart. Parkeringsplassar under bygg skal i hovudsak opparbeidast med ladepunkt for ladbare køyrety.

### Offentleg areal

- 3.12 Alle fortau, gang- og sykkelvegar, gangareal, anna veggrunn grønt- og teknisk areal langsmed offentlege vegar og fortau er offentlege areal.

### Gatetun

- 3.13 Området skal nyttast som gatetun. Gatetun kan ikkje nyttast til parkering. Gatetun skal innby til leik og opphald. Deler av arealet kan opparbeidast med beplanting og møblerast.. Området skal ha ei utforming som bidreg til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med naudsynt køyring til parkering og varelevering for BKB03 og BBB02.

## 4. GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.
- 4.2 På G02 er det tillate med hagebruk.
- 4.3 På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablere o\_BAS02.
- 4.4 o\_G03 skal ivaretakast på ein slik måte at vegetasjon kan fungere som buffer mellom Valestrandsvatnet og bygg på BKB05.

### Naturområde

- 4.5 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

### Park

- 4.6 Det kan i o\_GP01 leggst til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Det kan etablerast gangveggar, leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. I o\_GP01 skal ein ved prosjektering vurdere moglegheit for nedsenka skate-og/eller bmx-bane og andre treningsapparat som passar inn i ein urban park.
- 4.7 Ansvarleg prosjekterande for o\_GP01 skal vera arkitekt, landskapsarkitekt eller anleggsgartnar i tiltaksklasse 2. Området skal ha eit urbant preg.
- 4.8 På o\_GP01 skal det etablerast markert skilje mellom land og vatn, td. med tre- eller tørrmurt brygge.
- 4.9 I o\_GP02 kan det etablerast gangveg og sitjegrupper med benkar og liknande. Det er ikkje tillate å fylla ut i vatnet eller gjera inngrep i strandsona. Kantvegetasjonen skal ikkje fjernast men takast vare på.

## 5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

- 5.1 Det er ikkje tillate med føremål som ikkje er tilknytt landbruksnæring.
- 5.2 Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv.

### Naturføremål

- 5.3 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

### Friluftsføremål

- 5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast.

### Naturvern

- 5.5 Området o\_LN01 er viktige leveområde for ulike artar som treng eit særskild vern.
- 5.6 Det er ikkje tillate med tiltak som kan ha ein negativ påverknad på områda. Førre-var prinsippet skal leggst til grunn ved vurdering av tiltak i influensområdet.

### Vern kulturminner/kulturmiljø

- 5.7 Område LKM er for særleg bevaringsverdige naustområde. Område er verneverdig kulturmiljø.
- 5.8 Det er ikkje tillate med nye tiltak. Fasadeuttrykk, konstruksjon og bygningsteknikk må følgje byggetradisjon og eksisterande uttrykk ivaretakast ved naudsynt vedlikehald av bygningane.

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

### Småbåthamn

- 6.1 I område VS01 og VS02 er det eksisterande småbåthamn.
- 6.2 I VS02 er det tillate med utviding av brygge/kai. Brygge/kai skal ha front og dekke i tre. Fysisk stengsel for tilkomst til båthamn skal etablerast på landgang og ikkje på brygge/kai.
- 6.3 o\_VS03 skal nyttast til gjestehamn. Det er her ikkje tillate med permanent opphald for båt.
- 6.4 På o\_VS03 er det tillate å føra opp brygge i tre, betong eller stein. Front av gjestekai skal vera i tre. Maksimale breidde ut frå fylling er inntil 5 m. Det er tillate å leggja ut inntil 3 flytebrygger med maks breidde pr flytebryggje på 4 m og maksimal lengde inntil 12 m.

### Friluftsområde

- 6.5 Det er ikkje tillate med tiltak i området VFS02 som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.6 Det er ikkje tillate å føre opp nye bygg, bryggjer eller plattingar.

### Badeområde



- 6.7 Området VB01 skal nyttast til felles badeområde.
- 6.8 Det er ikkje tillate med tiltak i dette området som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.9 Det er tillate med enkel tilrettelegging for området som badeområde, som til dømes stupebrett, utfylling av skjellsand, badebrygge og liknandesom er i tråd med intensjonen i føremålet.

### Angitte føremål i sjø og vassdrag/andre hovudføremål

- 6.10 Omfattar område VAA01 og VAV01
- 6.11 På område VAA er det ikkje tillate å føre opp gjerde, murar, leveggar og liknande som hindrar ferdsel eller gjer at område framstår som privatisert.
- 6.12 Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag. Området VAV01 skal nyttast til eksisterande merdar for mellombels opphald av fisk. Det er ikkje tillate med næringsverksemd ut over dette.

## 7. OMSYNSSONER

### Faresone - høgspenningsanlegg

- 7.1 Gjeld område H370\_1, H370\_2, H370\_03, H370\_04 og H370\_5.
- 7.2 Eksisterande høgspenninganlegg er vist med omsynssone. Det er ikkje tillate med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i denne planen og at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

### Faresone - flaum

- 7.3 Område H320\_01 til H320\_03 syner område utsett for 200 års flaum. Det er ikkje tillate med tiltak innan «Bygningar og anlegg» eller «Samferdsle og infrastruktur» i dette området før det er gjennomført vurdering av konsekvens dersom ei flaumhending skulle inntreffe, og eventuelle naudsynte sikringstiltak er gjennomført.

### Faresone – ras og skred

- 7.4 Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggtknisk forskrift. Det er tillate med vedlikehald, opprusting og mindre endring av eksisterande tiltak.
- 7.5 H310\_01 ≥ skredfare sannsyn 1/100  
H310\_02 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000  
H310\_03 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000  
H310\_04 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000  
H310\_05 ≥ Skredfare sannsyn 1/100  
H310\_06 ≥ Skredfare sannsyn 1/100  
H310\_07 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000  
H310\_08 ≥ Skredfare sannsyn 1/100  
H310\_09 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000  
H310\_10 ≥ Skredfare sannsyn 1/100  
H310\_11 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000  
H310\_12 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

### Sikringsone – friskt

- 7.6 Gjeld område H140\_1 til H140\_7.
- 7.7 I området med frisksoneved veg, skal det ved avkjørslar vere fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

### Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø

- 7.8** H570\_01 er sone med særleg bevaring av kulturmiljø for Bullaeigedomen, omsynssone c. Kulturmiljø og landskapsbilete knytt til Bullaeigedomen skal takast vare på. Det er ikkje utført arkeologiske undersøkingar etter § 9 i kulturminnelova i område sett av til LNF. For nye tiltak som inngår i omsynssona skal det takast særleg omsyn til visuelle kvalitetar og oppleving av Bullaeigedomen og kulturlandskapet. Nye tiltak, med unntak for o\_SGG og BKB05, innanfor omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune som rette kulturminnemynde.
- 7.9** Omsynssone H570\_02 gjeld garverimiljø. H570\_02 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.
- 7.10** Omsynssone H570\_03 gjeld Eideshuset. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter .
- 7.11** Omsynssone H570\_04 gjeld Eldsteskulen. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter. Nye påbygg eller tilbygg kan vere i kontrast til eksisterande arkitektur.
- 7.12** Omsynssone H570\_04 gjeld felt LKM . Ved nye tiltak i omsynssona skal det takast særleg omsyn til det verneverdige naustamiljøet. Nye tiltak skal ikkje hindresikt til nausta frå land eller frå sjø.

## 8. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKT I REGULERINGSPLAN

### Føresegnsområde (rpBestemmelsesOmråde)

- 8.1** I området H410\_01 er det tillate å gjennomføre tiltak for å redusere risiko for flaumi Valestrandsvatnet og opparbeiding av kaikant til offentlig park o\_GP01 og offentlig torg o\_ST02.
- 8.2** Soner med påskrift *#anlegg og riggområde* er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentlig veg, torg, gangareal, park, osb.
- 8.3** For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «*#anlegg og rigg*» gjevast ei tiltalende utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggandeføremål før ferdigattest kan gjevast.
- 8.4** Sone H430\_01 gjeld kulvert under FV ved Rundhovdebekken. Sjå føresegn 1.36.
- 8.5** I område H410\_02 Kringastemma er det tillatt å gjennomføre naudsynte tiltak for å redusere fare for dambrot .