

2. Framlegg til reguleringsføresegner.

Osterøy kommune, Valestrandsfossen.
Del av gnr 137, bnr. 4 m. fl.,
Fossåsen (Bullåsen).

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med stipla reguleringsgrense på kart mål 1: 1000, datert 2002-02-15, revidert 2003-03-15, revidert 2005-11-30.

1.2

Området regulerast til følgjande føremål:

- Byggeområde for bustader med tilhøyrande anlegg.
- Felles tilkomstveg
- Felles gangsti
- Felles leikeareal
- Felles grøntområde
- Friluftsområde
- Offentleg fortau
- Felles anna trafikkareal
- Fareområde, høgspenningsanlegg

§2 FELLES AVGJERDSLER

2.1 Byggjegranser

Plassering av busetnaden skal vera innanfor viste byggjegranser.

Gjerde, murar, hekk eller liknande er ikkje tillate nærare enn 1 m frå regulert vegkant, og ikkje innanfor viste siktsoner.

2.2 Byggjehøgder og utsjånad

Møneshøgden skal vere maksimum 9,5 m. Bygningane skal minimum ha ein takvinkel på 15 grader. Som hovudregel, spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følgje terrenget.

Det faste utval for plansaker skal ha for auge at bustadene får ein god form og materialhandsaming og at feltet får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar skal tilpassast godkjennast av Det faste utval for plansaker.

Bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning bør ha einsarta utforming (takform, taktekking og takvinkel).

2.3 Parkering og tilkomst

For bustadfelt B1-B6 skal all parkering/garasje løysast på eiga tomt. Det skal vera minst 2 parkeringsplassar pr. bueining.

For felt R 1 (rekkjehus) skal det vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. Parkeringa skal løysast i felles anlegg.

For felt T1 (terrassehus) skal det avsetjast 1,5 parkeringsplass pr. bueining. All parkering for dette feltet skal løysast i eget parkeringsanlegg under bygget.

2.4 Ubebygde areal

Alle område som det ikkje er bygd på, må gjevast ei tiltalende utforming. Dei kan ikkje nyttast til lager. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg utstrekning søkjast bevart.

Transformatorkiosker og liknande vert berre tillete oppført der det etter Det faste utval for plansaker si meining ikkje er til ulempe.

Terrengmurar høgare enn 1,5m skal så langt råd er unngåast.

2.5 Utbyggingsrekkefølge

Felles leikeplass F1, F2 og F4, gangvegar og tilhøyrande anlegg, som er vist på planen, skal anleggjast og ferdigstillast samtidig med dei respektive bygningar.

2.6 Støy

I samband med søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast at ingen bustader får høgare innandørs støyinnivå enn 30 dBA. I tillegg skal alle bustader ha private uteopphaldsareal med maksimalt 55 dBA. Det same gjeld leikeareala. Naudsynte støyreduserande tiltak skal godkjennast av det faste utval for plansaker og gjennomførast før innflytting.

§ 3

OMRÅDER FOR BUSTADER (B1-B6)

3.1

Busetnaden i områda skal oppførast til bustadformål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingane som er oppgjevne i reguleringsføresegnene og på plankart.

3.2 Område for bustader (B1-B6).

Tillate BYA, oppgjeve som bebygget areal i prosent av tomteareal er 30%. Byggjegrænse mot nabo er på plankart oppgjeve som 4m.

I ein bustadane kan det innreist separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eigen tomt. Ved innreiging av eigen bueining skal det søkjast om byggjeløyve etter gjeldande reglar.

På tomtene 01, 09, 19 og 20 i område B1 og B6 kan ein oppføra tomannsbustader. Ved ein slik utnytting skal det tilrettelagast for minst 4 parkeringsplassar på kvar tomt (2 pr. bueining). Det kan ikkje innreist separat bueining i tomannsbustadane.

3.3 Område for rekkjehusbusetnad (R1).

I området tillates oppført rekkjehus med inntil 4 bueininger.

Tillate BYA er 40%. Garasjar og parkeringsplassar skal vere i fellesanlegg som vist på plankart

3.4 Terrassehusbusetnad (T1)

I området tillates oppført terrassehus med inntil 6 etasjar.

Tillate BYA er 50%. Parkering/garasje skal løysast i eige garasjeanlegg under bustadane.

§ 4

FELLESOMRÅDER

4.1

Dei viste fellesområda er felles for alle eigedomane innanfor planområdet.

Eksisterande vegetasjon i fellesområda skal så langt som mogeleg bevarast.

4.2

Felles gangsti mellom veg 2 og 3 og mellom veg 1 og 3 skal opparbeidast før bustadane vert teke i bruk

4.3

Innanfor F1, F2, og F4 skal det til saman opparbeidast minimum 70m² sandleikeplass.

F5 skal nyttast som henteplass for buss og for plassering av felles postkassestativ.

Endring datert 30.11.05.