

Osterøy kommune

Føresegner

Reguleringsplan for Øvre Klubbelia gnr. 5 bnr. 1 mfl. - Hauge

PlanID: 4630_2021003

Saksnummer: 21/575

Sist revidert: 04.09.2023

1. Planen sin hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for eit nytt bustadområde som koplar seg på eksisterande bustadområde i Klubbelia.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Busetnaden skal ha ei god utforming, tilpassa eksisterande omgjevnader. Utforming med omsyn på material og fargeval må harmonera med omkringliggende busetnad eller vere meir avdempa, for å ikkje gje uheldige fjernverknader. Det er ikkje tillate å nytta signalfargar til utvendig fargesetjing.

§ 2.1.2 Hovudmøneretning skal følgje terrenget, for bustadar med møne. Fråvik skal grunngjevast.

§ 2.2 Terrengbehandling

§ 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast. Ubygde areal skal gjevast ein estetisk tiltalende form og behandling.

§ 2.2.2 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet, og bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast.

§ 2.2.3 Det tillatast ikkje med samanhengande støttemurar over 2 m. Evt. støttemurar som er høgare enn dette må avtrappast, med minimum djupne 1 m.

§ 2.3 VA-rammeplan

§ 2.3.1 VA-rammeplan datert 1.02.2022 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming av overvatn og vatn og avlaup.

§ 2.4 Uteopphaldsareal

§ 2.4.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) per bueining er 50 m².

§ 2.5 Leikeareal

§ 2.5.1 Det skal setjast av minimum 50 m² til felles leikeareal per bueining.

§ 2.5.2 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne.

Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i v høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

§ 2.6 Parkering

§ 2.6.1 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar for bil per hovudbueining. For utleigebustadar skal det setjast av 1 parkeringsplass per bueining.

§ 2.6.2 Parkering skal opparbeidast i tilknytning til kvar einskild bustad.

§ 2.6.3 Det skal vere mogeleg å snu bilar på kvar tomt.

§ 2.7 Renovasjon og post

§ 2.7.1 f_ØK er område avsett til felles hente-/oppstillingsplass for bosspann, samt postkassar.

§ 2.8 Byggegrense

§ 2.8.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, samt støttemurar, parkering og garasje kan plasserast utanfor byggegrensene, men ikkje i frisiktsone.

§ 2.9 Massehandtering

§ 2.9.1 I samband med byggjesøknad skal det utarbeidast ein plan for handtering av eventuelle overskotsmasser frå planområdet.

§ 2.10 Avkøyrseplilar

§ 2.10.1 Avkøyrseplilar synt på plankartet er berre retningsgjevande og kan justerast, jf. 3.1.1.5.

3. Føresegner til arealføremål

§ 3.1 Bygg og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Bustader - frittliggjande småhus (felt BF1, BF2, BF3)

§ 3.1.1.1 Innanfor BF1-BF3 tillatast det med etablering av eine- eller tomannsbustader. Totalt 12 bueiningar, 9 hovudbueiningar og 3 integrerte utleigebustadar.

§ 3.1.1.2 Innanfor BF1-BF3 kan det etablerast ein hovudbueining per tomt. Utleigebustadar kan plasserast fritt innanfor BF1-BF3.

§ 3.1.1.3 Det kan innreist utleigebustad, som er ei bueining med inntil 60m², som ein integrert del av hovudbueiningar. Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt. § 2.4.1 og § 2.5.1 må ivaretakast.

§ 3.1.1.4 Maks byggehøgde for bustadane er 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggehøgde i kote er markert i plankart.

§ 3.1.1.5 Alle bustadene har tilkomst frå vegen f_V1. Tilkomst til bustadene frå f_V1 opparbeidast slik at ein får slakast mogleg tilkomst frå vegen og inn på tomtane.

§ 3.1.1.6 Terrengbehandling innanfor dei ulike tomtene må gjerast på ein slik måte at det ikkje vert til vesentleg sjenanse eller ulempe for dei tilgrensande bustadene innanfor planområdet.

§ 3.1.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt f_ØK)

§ 3.1.2.1 f_ØK1 skal opparbeidast som henteplass for busspann, samt for postkassar.

§ 3.1.3 Leikeareal (felt f_LEK1)

§ 3.1.3.1 f_LEK1 er felles leikeareal for BF1-BF3. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre som tilfører kvalitetar til arealet, i størst mogeleg grad bevarast.

§ 3.1.3.2 Minst 50% av arealet til f_LEK1 skal opparbeidast for lek og opphald og innehalde minimum 3 leikeelement, samt sitjemogelegheiter. Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal/akebakke.

§ 3.1.3.3 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for den opparbeida delen av leikeplassen.

§ 3.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 Veg (felt f_V1, f_V2, o_V3)

§ 3.2.1.1 Veg f_V1 er felles for BF1-BF3. Maksimal stigning skal ikkje overstige 10%.

§ 3.2.1.2 Veg f_V2 er felles for BF1-BF3, samt tilgrensande bustader som har vegen som tilkomst.

§ 3.2.1.3 Veg o_V3 er kommunal veg.

§ 3.2.2 Gangveg (felt f_GG1)

§ 3.2.2.1 Gangveg f_GG1 er felles for BF1-BF3, samt tilgrensande bustader i Klubbelia og skal opparbeidast med grusdekke eller liknande.

§ 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Naturområde (felt GN1, GN2, GN3)

§ 3.3.1.1 GN1-GN3 er eksisterande naturområde som i størst mogleg grad skal bevarast.

§ 3.3.1.2 Det tillatast planting av stadeigen vegetasjon innanfor GN1-GN3 som skjerming mot tilgrensande bustader.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner, sone H140

§ 4.1.1 Innanfor frisiktsone ved veg skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

§ 4.2 Sone med angitt særskilde omsyn - bevaring kulturmiljø, H570

§ 4.2.1 Innanfor H570 ligg ein eksisterande steingard som skal bevarast.

5. Rekkefølgjekrav

§ 5.1 Før bruksløyve (felt BF1, BF2, BF3)

§ 5.1.1 Opparbeiding av f_V1 med tilhøyrande annan veggrunn – grøntareal (f_AVG).

§ 5.1.2 Opparbeiding og ferdigstilling av heile f_LEK1 i samsvar med § 3.1.3.

§ 5.1.3 Opparbeiding av f_ØK1.

§ 5.1.4 Opparbeiding av naudsynt VA-anlegg.

§ 5.1.5 Opparbeiding av f_GG1.

Vedlegg

Retningsgjevande:

- VA-rammeplan datert 1.02.2022
- RTP datert 5.09.2023