

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Stuttåsen – Gnr 9, bnr 1 m.fl, Osterøy kommune Nasjonal arealplan-ID 12532013005

Saksnummer	14/330
Siste revisjonsdato føresegn	04.11.15.

Reguleringsplanen er i samsvar med Heradsstyrets (pbl § 12-12) vedtak _____
seksjonsleder

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 22.09.2015.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

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

- Bustader – frittliggjande småhus – BFS
- Andre kommunaltekniske anlegg – BKT
- Anna uteopphaldsareal – BAU

§ 1.2.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Køyreveg – SKV
- Fortau – SF
- Annan veggrunn – tekniske anlegg – SVT
- Annan veggrunn – grøntareal – SGT
- Kollektivanlegg – SKH
- Parkeringsplassar - SPP

§ 1.2.3 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift. (Pbl § 12-5 ledd nr 5)

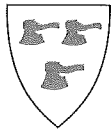
- Landbruksformål – LL
- Friluftformål – LF

§ 1.2.4 Omsynssone (Pbl § 12-6, jf PBL 11-8, a) og c)

- Frisiktsone – H_140
- Faresone høgspenningsanlegg – H_370
- Bevaring naturmiljø – H_560

§ 1.3 Illustrasjonslinjer i plankartet, inkludert bygg og stiar, samt nøyaktig geografisk plassering av piler for avkøyrslar, er ikkje juridisk bindande.

§ 1.4 Vegetasjonskart datert 22.09.15 er retningsgjevande for ivaretaking av vegetasjon.



kan setjast i gong må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og tiltakshavar.

§ 2.3.3 Før løyve til tiltak som gjeld opphaldsbruk, skal felles vegareal frå og med avkøyrsla frå fv. 367 vere opparbeid med harde flatar som vist på plankart. Fortau skal etablerast samstundes som køyreveggar vert etablert. Utbygging av veg kan tilpassast utbyggingsetappar for bustadfelta jf 2.3.6. Likeeins skal fortau o_SF på nordsida av FV 367 og SKH vere ferdigstilt før det vert gjeve løyve til tiltak som gjeld opphaldsbruk.

§ 2.3.4 Før løyve til tiltak som gjeld opphaldsbruk skal det vere etablert minimum to biloppstillingsplassar per buening.

§ 2.3.5 Før løyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane innan planområdet. RTP skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Returpunkt, innsamling av farleg avfall/grovavfall i nærområdet for mulig etablering av fellesløysingar, skal vera vurdert i RTP.

§ 2.3.6 Utbygging av området skal skje etappevis. Det skal vere gitt byggjeløyve på minimum 80 % av delfeltet sitt utbyggingspotensial før utbygging av neste delfelt kan starte opp. Planområdet skal byggast ut i følgjande rekkjefølge; BFS1, BFS3, BFS2, BFS5 og BFS4.

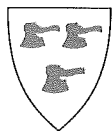
§ 2.3.7 For BFS4 og BFS5 skal det før løyve til tiltak utarbeidast utomhusplan som skal godkjennast av kommunen. Utbyggingsfelta kan ikkje delast i fleire planar, men kan kombinerast i to eller éin plan. Utomhusplan skal syne plassering av hus i klyngetun, infrastruktur, parkering, fellesområde, grønstuktur og leikeplass. Det skal vere gitt byggjeløyve på minimum 80 % av delfeltet sitt utbyggingspotensial før utbygging av neste delfelt kan starte opp.

§ 2.3.8 Det er krav om opparbeiding av følgjande areal før det vert gjeve ferdigattest til aktuelle tiltak:

Reguleringsformål	Krav om opparbeiding
BFS1	f_SKV1, f_SF1, f_BAU1, f_SPP1, f_SPP2, f_BKT og f_BAU4 med tilhøyrande sti gjennom LF1
BFS2	f_SKV1, f_SKV2, f_SF1, f_SF2, f_BAU2, f_SPP4 og f_SPP6, f_BKT og f_BAU4 med tilhøyrande sti gjennom LF1, Sti gjennom LF4
BFS3	f_SKV1, f_SKV2, f_SF1, f_SF2, f_BAU3, f_SPP3 og f_SPP5, f_BKT og f_BAU4 med tilhøyrande sti gjennom LF1, Sti gjennom LF4
BFS4	f_SKV1, f_SKV3 og f_SF1, BKT
BFS5	f_SKV1, f_SF1 og f_SF2, f_BKT,
For felles kjøreveg gjeld rekkefølgjekrav for etablering av veg med fortau frå og med avkøyrsla frå fv. 367 fram til og med avkøyrsla til det einskilde delfelt.	
Leikeplass i fellesareal skal vere ferdig etablert med leikeapparat før det vert gjeve ferdigattest for tilknytte føremål.	

§ 2.4 Krav til utforming av bustadfelta

§ 2.4.1 Bustadene skal etablerast i klynge, fellesareal skal plasserast sentralt mellom bygga. Bustadane skal ha god tilpassing i terreng, arkitektoniske kvalitetar utført i varige material og med godt gjennomarbeidde detaljar. Bustadane skal ha jordlege fargar, med brune og raude fargenyansar og matt takteking. Kontrastfargar er ikkje tillate. Det er tillate med solcellepanel på tak.



2.7.1. Felles arealformål

Følgende arealer skal være felles for BFS1- BFS5:

f_SKV1, f_SGT, f_SF1, f_BKT og f_SF2

- f_SKV3 er felles for BFS4,
- f_SKV2 er felles for BFS2 og BSF3
- f_SPP1 og f_SPP2 er felles for BFS1
- f_SPP3 og f_SPP5 er felles for BFS3.
- f_SPP4 og f_SPP6 er felles for BFS2.
- f_BAU4 er felles for BFS1, BFS2 og BFS3

Privat arealformål

- LF1- LF5 og LL er private formål

§ 3 Bygningar og anlegg

(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader – frittliggjande småhus (BFS1-BFS5)

§ 3.1.1 Innanfor BFS1- BFS5 skal det etablerast klyngetun, det tillatast etablert eine- og /eller tomannsbustader. Det einiskilde tun skal utformast i heilskap. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast ein utomhusplan jf. 2.2.1. Denne skal vise plassering av bygg, takvinkel/takdekke, fargeval og fasadeutrykk.

§ 3.1.2 Maksimal tomteutnytting eksklusiv parkering for kvart delfelt er vist på plankart. Maksimal BYA ved etablering av tomannsbustad er $BYA = 200 \text{ m}^2$, maksimal BYA ved etablering av einebustad er $BYA = 150 \text{ m}^2$.

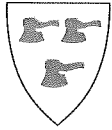
§ 3.1.3 Alle bueiningar skal ha privat uteoppholdsareal i hage eller på terrasse.

§ 3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9,5 meter og maksimum gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.1.5 BFS1 kan maksimalt byggast ut med den grad av utnytting (% BYA) og makismale byggehøgder som er gitt på plankartet. Det kan oppførast maksimum 5 bustadkroppar/10 einingar innanfor feltet. Bustader kan oppførast i inntil to etasjar, som del av eit klyngetun.

§ 3.1.6 BFS 2 kan maksimalt byggast ut med den grad av utnytting (% BYA) og maksimale byggehøgder som er gitt på plankartet. Det kan oppførast 3 bustadkroppar/ maks 6 einingar innanfor feltet. Bustader kan oppførast i inntil to etasjar, som del av eit klyngetun.

§ 3.1.7 BFS 3 kan maksimalt byggast ut med den grad av utnytting (% BYA) og makismale byggehøgder som er gitt på plankartet. Det kan oppførast 3 bustadkroppar/ maks 6 einingar innanfor feltet. Bustader kan oppførast i inntil to etasjar, som del av eit klyngetun.



§ 3.3.3 f_BAU4 skal nyttast til felles uteopphald og leik for bustadane i BFS1-BFS3. Tilkomst til arealet skal sikrast via sti frå f_SKV1. Arealet skal nyttast som ein naturleikeplass, delar av området skal opparbeidast som «hinderløype» med td. klatretau, klatrevegg eller slengdisse. Eksisterande topografi, og verdifull vegetasjon som store furutrær, eiketrær og barlind skal haldast i hevd.

§ 3.3.4. Uteopphaldsareal f_BAU1 og f_BAU2 skal sikrast i anleggsfasen. Området må ikkje nyttast til lagring av massar, maskiner eller på anna måte utsettast for tiltak som kan forringe eksisterande vegetasjon og terreng.

§ 3.3.5. Uteopphaldsareal f_BAU3 skal sikrast i anleggsfasen. Dette gjeld ikkje det arealet som er naudsynt for å etablere tilkomstveggar (t.d. fylling og skjering). Resterande område må ikkje nyttast til lagring av massar, maskiner eller på anna måte utsettast for tiltak som kan forringe eksisterande vegetasjon og terreng.

§ 3.3.6. Uteopphaldsareal f_BAU4 skal sikrast i anleggsfasen. Området må ikkje nyttast til lagring av massar, maskiner eller på anna måte utsettast for tiltak som kan forringe eksisterande vegetasjon og terreng.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg – SKV

§ 4.1.1 f_SKV 1 skal opparbeidast med ein minimum breidd på 3,5 meter.

§ 4.1.2 f_SKV2 skal opparbeidast med ein minimum breidd på 3,5 meter.

§ 4.1.3 f_SKV3 skal opparbeidast med ein breidd på 3 meter.

§ 4.1.4 O_SKV regulerast i tråd med eksisterande situasjon.

§ 4.1.5 O_SKV2 regulerast i tråd med eksisterande situasjon.

§ 4.2 Fortau – SF

§ 4.2.1 Fortau i planområdet skal ha ei breidde på minimum 2 meter.

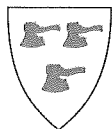
§ 4.2.1 Offentleg fortau o_SF skal ha ei breidde på minimum 2,5 meter.

§ 4.3 Annan veggrunn

§ 4.3.1 Anna veggrunn f_SGT er kant/grøft/mur /fyllingsareal langs veg. Areal skal i størst mogleg grad tilplantast med stadeigen vegetasjon.

§ 4.4 Kollektivhaldeplass

§ 4.4.1 O_SKH skal opparbeidast som vist på plankart.



§ 6.1.1 Frisiktsonene H_140 skal holdast fri for alle tiltak over 0,5 meter rekna frå tilgrensande vegar.

§ 6.2 Faresone – H_370

§ 6.2.1 Omsynssone H_370 indikerer buffersone rundt høgspenlinje. Det kan ikkje gjerast tiltak berekna på varig opphald innanfor sona.

§ 6.3 Sone med særleg omsyn – H_560

§ 6.3.1 Ved tiltak i omsynsona H560 skal det visast aktsemd for å hindre skadeleg avrenning til Borgevatnet. Dersom det er fare for skadeleg avrenning skal det gjennomførast naudsynte tiltak jf. 2.1.3.

Osterøy kommune