

# 1 FØRESEGNER FOR LOFTÅS, FELT B5 – B9

GNR. 1, BNR 1 m. fl. OSTERØY KOMMUNE

Plan-id: 1253-2012 003

## §1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 1000 ved arkformat A1, datert 27.02.2014.

**Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

*Byggeområde og anlegg:*  
*PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.  
Konsentrert småhusutbygging.  
Øvrige kommunaltekniske anlegg  
Leikeplass

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:*  
*PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg  
Fortau  
Gang-/ sykkelveg  
Anna veggrunn - teknisk anlegg

*Grønstruktur*  
*PBL §12-5 pkt 3*

Friområde

*Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:*  
*PBL §12-5 pkt 5*

Landbruksføremål

*Omsynssone*  
*PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone  
Ras og skredfare  
Bevaring av bygningar og anlegg

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Fossen Senter  
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:  
Postbok 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr: 997 089 782 MVA

## § 2.0 FELLES FØRESEGNER

### § 2.1 Rekkjefølgjekrav

§ 2.1.1 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med følgjande bustadområde:

- f\_LEIK01 og 02 med Felt B5
- f\_LEIK03 og 05 Felt B7
- f\_LEIK06 Felt B6
- f\_LEIK07 og 8 med Felt B8
- f\_LEIK09 Felt B9

§ 2.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet, skal det føreliggje bruksløyve på offentlig veg m/fortau, o\_KV01. Det tillatast deretter stegvis utbygging. Følgjande vegar skal opparbeidast og ha midlertidig bruksløyve før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande bustadfelt;

- f\_KV01 Felt B5 og B6-1
- f\_KV02 Felt B7-1 til B7-12
- f\_KV03 Felt B7-13 til B7-20
- f\_KV04 og f\_GV01 Felt B6-3 til B6-6 og B8
- o\_KV02 og f\_KV05 B9

§ 2.1.3 Før det kan søkjast om 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 felleløysingar, skal vera vurdert i RTP.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader i felt B5, B6-1 og B6-2 skal avfallsanlegg på f\_ØK1 ferdigstillast. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til øvrige bustader innanfor planområdet skal avfallsanlegg på f\_ØK2 ferdigstillast.

§2.1.4 Område langs omsynssone H310 i f\_FRI05 skal sikrast med gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader i Felt B7 og B9.

## § 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.

§ 2.2.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha

minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

- § 2.2.3 Temakart "Kulturminne" og "Vegetasjonskart" i planskildring, dagsett 26.05.2014, skal leggjast til grunn for bevaring av steingardar og opphavleg vegetasjon. Steingarden skal ha ein sikker og naturleg avslutning der han vert broten.

## § 2.3 Anlegg

- § 2.3.1 Areal brukt til rigg og fyllingar for veganlegga kan opparbeidast i anleggstida innanfor areal regulert til byggjeområde og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Når vegane er ferdig skal område brukt til riggareal setjast i stand.

- § 2.3.2 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet skal skje via nedgrave kabelanlegg.

## § 2.4 Avkøyrslar

- § 2.4.1 Det tillastast 1 avkøyrslar pr. eigedom med maksimal bredde på 5 m. Ingen tomter skal ha tilkomst frå veg o\_KV01. Tomter som har mogleg tilkomst frå felles interne vegar skal ikkje ha tilkomst fra offentleg veg o\_KV02. Plassering for avkøyrslar vist i illustrasjonsplan datert 27.02.14 er rettleiande.

## § 2.5 Overvatn, vatn og avlaup

- § 2.5.1 Det kan leggjast VA-leidningar og borehol gjennom friområda. Areal som eventuelt vert greve opp skal innan eit halvt år dekkast til med jord/fyllmasse slik at terrenget får igjen sin naturlege form og vegetasjon.

- § 2.5.2 Overvatn skal handsamast lokalt ved fordrøyning/ infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna veggrunn.

- § 2.5.3 Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flomfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta.

- § 2.5.4 Under anleggsperiode skal det sikrast mot avrenning som kan medføre forureining i Kringastemma.

- §2.5.5 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf VA-rammeplan, NKF-norm og VA-miljøblad

## § 2.6 Universell utforming, UU

- § 2.6.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Tilførselsvegar til leikeareal skal vera universelt utforma.

§ 2.6.2 Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemedel.

## § 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

### § 3.1 Plassering og utforming av busetnad

§ 3.1.1 Det er ikkje tillate å nytta kontrastfargar til utvendig fargesetting. For bustader med møne skal hovudmøneretning følgje terrenget. Hovudmøneretning av bygga vist på illustrasjonsplan datert 27.02.14 er juridisk bindande.

§ 3.1.2 For alle bustader skal det utarbeidast situasjonsplan og terrengsnitt av fagkyndig firma med godkjenning i tiltaksklasse 2 for arkitektur/landskap etter Plan og bygningslova.

§ 3.1.3 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planet bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.

§ 3.1.4 Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

§ 3.1.5 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og takteking, samt materialbruk på bygningar, murar osv.

### § 3.2 For alle byggjeområda

§ 3.2.1 Eine- og tomannsbustader er vist med føremål *Frittliggjande småhusutbygging* i plankart. Tomter med fleire bueiningar kjem fram av matrise i § 3.2.3. Alle andre tomter er regulert som einebustad.

§ 3.2.2 Fleirmannsbustader er vist i plankart med føremål *Konsentrert småhusutbygging*.

§ 3.2.3 Tomter der det kan byggjast to- og fleirmannsbustader. Vist med feltnamn;

<i>2-mannsbustader</i>	<i>B5-1 B5-13 B5-14 B8-2 B8-3 B8-4</i>
<i>Antal bueiningar i 2-mannsbustader</i>	<i>6 x 2 = 12</i>
<i>4-mannsbustader</i>	<i>B5-12</i>

	B7-6 B6-4, B6-5 B6-6 B8-10
<i>Antal bueiningar i 4-mannsbustader</i>	$6 \times 4 = 24$
<i>6-mannsbustader</i>	B6-1 B6-2 B6-3
<i>Antal bueiningar i 6-mannsbustader</i>	$3 \times 6 = 18$
<i>Antal bueiningar i to- og fleirmannsbustader</i>	<b>54</b>

§ 3.2.4 Følgjande bygg/feltnr. skal ha underetasje for å oppnå best mogeleg terrengetilpassing.

<b>Bustader</b>	<b>Felt nr</b>
<i>Einebustader</i>	B5-2 B5-3 B5-8 B7-10 B7-11 B7-14 B7-15
<b>Totalt antal bueiningar med u.etc.</b>	<b>7</b>

### § 3.3 Eine- og tomannsbustader

§ 3.3.1 Maks tillate kotehøgde for møne for Frittliggjande eine- og tomannsbustader går fram av plankart.

§ 3.3.2 Det kan innreiast underetasje i eine- og tomannsbustader.

§ 3.3.3 Det kan innreiast separat bueining med bruksareal på inntil 60 m<sup>2</sup>. Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

### § 3.4 Konsentrert småhusutbygging

§ 3.4.1 Maks tillate kotehøgde for møne for fleirmannsbustader, utanom Felt B6, går fram av plankart.

### § 3.5 Felt B6

§ 3.5.1 Felt B6 kan oppførast med maks gesimshøgde 9 m. Maks tillate kote høgde for gesims går fram av plankart. Feltet skal ha naturfargar på nordaustlege fasadar og tak. I tillegg skal dei oppførast med pulttak, matt taktekking og med lågast gesimshøgde mot nordaust.

§ 3.5.2 For B6-1, B6-2, B6-3 skal varmeanlegga for einingane på bakkenivå koplast opp mot, og motta/nytta vassboren varme.

### § 3.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg

§ 3.6.1 F\_ØK01 er sett av til boss og post.

§ 3.6.2 F\_ØK02 er sett av til trafostasjon, boss og post.

§ 3.6.3 F\_ØK03 og f\_ØK04 er sett av til post.

### § 3.7 Leikeplassar

§ 3.7.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.

§ 3.7.2 Det kan opparbeidast og planerast maks 500 m<sup>2</sup>, med leikeapparat etc., i kvart av dei felles leikeareala f\_LEIK04, f\_LEIK05 og f\_LEIK09, til saman 1500 m<sup>2</sup> (3 x 500 m<sup>2</sup>). Resten av desse areala skal bevarast som naturleikeareal.

§ 3.7.3 Alle leikeareal skal utstyrast med minimum sittebenk, sandkasse og sklie. Adkomst frå køyreveg til opparbeida leikeplasser i leikeareala skal vere universelt utforma.

## § 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

### § 4.1 Køyreveg

§ 4.1.1 Alle køyrevegar og fortau skal ha fast dekke.

### § 4.2 Anna veggrunn

§ 4.2.1 Området kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering.

§ 4.2.2 Der det er naudsynt jf. VA-rammeplan skal AVT tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for LOD (Lokal Overvatns-Disponering)

### § 4.3 Parkering

§ 4.3.1 All parkering skal løysast på eiga tomt. For eine- og tomannsbustader skal det vere minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining. For fleirmannsbustader skal det vere minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining.

- § 4.3.2 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
- § 4.3.3 Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisiktzone eller nærare enn 1m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.

## § 5.0 GRØNSTRUKTUR.

### § 5.1 Friområde

- § 5.1.1 Friområda skal vera ålment tilgjengeleg.
- § 5.1.2 Det kan anleggast gangstiar i Friområda i planområdet. I f\_FRI07 kan det i tillegg etablerast veg for traktor til tilstøytande grøntområde utanfor planområde.

## § 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

### § 6.1 Landbruksføremål

- §6.1.1 I område for Landbruksføremål kan vanlig drift og skjøtsel tillatast. Med landbruksføremål meinast skog-, jord-, og hagebruk. Med drift og skjøtsel meinast virke- og tømmerproduksjon (skogbruk), stell av husdyr og dyrking av jord (jord-, og hagebruk).

## § 7.0 OMSYNSSONER

### § 7.1 Frisikt

- § 7.1.1 I frisiktsoner skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

### § 7.2 Bevaringsområde

- § 7.2.1 Vern01 i LNFR01 og Vern02 i LNFR02 er bevaringsområde for eksisterande bygg og anlegg. Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinnending, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand.