

# OSTERØY KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR: FOSSLIA BUSTAD

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

### FOSSLIA BUSTAD GNR. 137 BNR. 200 M. FL.

Saksnr. / dok.nr.: 16/2772  
Nasjonal arealplanID: 1253-2016006  
Vedtatt dd.mm.åå  
Sist revidert: 22.01.19

#### PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av ei leilegheitsblokk innanfor BBB, med ni bueiningar over tre etasjar.

#### § 1 FELLES FØRESEGNER (pbl § 12-7)

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Bygg og anlegg:  
PBL §12-5 nr. 1  
Frittliggjande småhusutbygging  
Bustader blokker  
Andre kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:  
PBL §12-5 nr. 2

Veg  
Køyreveg  
Fortau

Anna veggrunn - teknisk  
Anna veggrunn - grøntareal  
Kombinerte føremål for samferdselanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (hentelomme renovasjon)

Grønnstruktur  
PBL §12-5 nr. 3  
Naturområde - grønnstruktur

Omsynssone  
PBL §12-6, JF PBL § 11-8  
Frisiktsone ved veg  
Ras- og skredfare

Føresegnområde  
PBL §12-7  
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg  
Anlegg- og riggområde

#### 1.1 Byggjegranser

1.1.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar med tilhøyrande terrengtilpassing og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

#### 1.2 Terrengbehandling og murar

1.2.1 Ved utarbeiding av utomhusplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

1.2.2 Ubygde areal, inkludert overgangar mellom bustadtomter og grøntområde, skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming. Alle terrenginngrep skal utførast på ein varsam måte. Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

1.2.3 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng, grøntstruktur og bygde omgjevnader og såast/plantast til.

1.2.4 Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande.

1.2.5 Det skal ikkje først opp murar høgare enn 2 meter utan at dei terrasserast. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 meter. Nivåskilnader på 2 meter eller meir skal sikrast med klatresikkert gjerde. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter og kvar avsats skal tilplantast for å dempe fjernverknad av muren.

1.2.6 Unntak frå § 1.2.5 gjeld mur mellom BBB, BFS1 og grønnstruktur GN2 samt mur mellom føresegnområde #1 og f\_SV. Desse kan først opp med inntil 4 meter utan terrassering.

1.2.7 Unntak frå § 1.2.5 gjeld mur mellom veg, f\_SV, og føresegnområde #1. Her skal avsatsen sikre tilkomst/rampe til leikeplassen/uteareal innanfor #1.

1.2.8 Fyllingar/skråningar skal ikkje ha brattare helling enn 40 gradar.

1.2.9 Svartelista vekstar kan ikkje plantast i området, og det må visast aktsemd ved handsaming av jord.

### 1.3 Utforming / bygningsestetikk og materialbruk

1.3.1 Dei nye bustadene i planområdet skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal takast omsyn til kringliggjande landskap og bygg.

1.3.2 Ved utarbeiding av byggeplaner skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved val av materiale, vegetasjon og belysning.

1.3.3 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

### 1.4 Leikeareal

1.4.1 Det skal etablerast minimum 25m<sup>2</sup> tilrettelagd leikeareal pr. konsentrert bustad og minimum 50m<sup>2</sup> tilrettelagd areal pr. frittliggjande bustad. Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjermte mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå skal vere under 55 dBA.

1.4.2 Leikeareala skal leggjast til rette med tilbod tilpassa fleire aldersgrupper. Dei skal som minimum vere opparbeida med godkjent permeable dekke, leikeapparat og benkar.

### 1.5 Geologisk sikring

1.5.1 Vurderingar i forhold til lausmasse- og fjellstabilitet skal gjerast av føretak med naudsynt geologisk/geoteknisk kompetanse med bakgrunn i de normer for tilfredsstillande sikkerheit som følgjer av plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter.

1.5.2 Dersom det skal sprengast i planområdet for å gi plass til ny bygningsmasse som dannar nye skjeringar i berg må det gjerast eigne vurderingar i forhold til bergstabiliteten og behov for sikring.

### 1.6 Nettstasjon

1.6.1 Det kan etablerast nettstasjon innanfor areal sett av til bygg og anlegg. Nettstasjon kan oppførast utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillaten utnyttingsgrad. Nettstasjon kan oppførast inntil 1m frå

eigedomsgrense. Byggegrense rundt nettstasjon er 5 meter.

## § 2

### UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

#### 2.1 Utomhusplan

2.1.1 Det skal leverast inn utomhusplan i samband med søknad om rammeløyve.  
2.1.2 Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, materialbruk, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

#### 2.2 VA-rammeplan

VA-rammeplan av 03.11.17, revidert 03.11.2018, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Tiltak innanfor planområdet skal ikkje føre med seg ulemper vedr. overvatn og liknande for nærområda.

#### 2.3 Energi

Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for tiltakets energibruk. Det skal leggjast vekt på enøkbaserte tiltak.

## § 3

### EIGARFORM

#### 3.1 Offentlege arealformål

Følgjande areal skal vere offentlege:  
- o\_SKV, o\_SKF, o\_SF1 og o\_SF2, o\_SVT1, o\_SVT2 og o\_SVT3.

#### 3.2 Felles arealformål

3.2.1 Følgjande areal skal vere felles for bustadene innanfor planområde:  
- f\_SV, f\_SVG1, f\_SVG2 og f\_SVG3.

3.2.2 Følgjande areal skal vere felles for bustadene innanfor BBB:  
- Føresegnområde #1

## § 4

### REKKEFØLGEKRAV

(Pbl § 12-7 nr. 10)

4.1 Følgjande offentleg infrastruktur må være opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for nye bueningar innanfor planområdet:

- Fortau o\_SF1  
- Fortau langs vegen 1091, frå FV 567 til planområdet (fortau regulert i

områdereguleringsplan for Valestrand sentrum, PlanID: 12532011003)

- 4.2 Før det kan gjevast løyve til bygging av vegar innanfor planområdet skal tekniske planar vere godkjent av aktuell planmynde.
- 4.3 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye bueiningar innanfor BBB og BFS1 skal f\_SV1 vere opparbeidd.
- 4.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak innanfor planområdet skal det føreligge dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillande sikkerheit i forhold til ras- og lausmassestabilitet.
- 4.5 Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP) for avfallsløysing innan planområdet. RTP skal til uttale hos BIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.
- 4.6 Renovasjonsløysing innanfor BKT samt hentelomme o\_SKF skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet.
- 4.7 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet skal tilhøyrande VA-anlegg vere ferdig og opparbeid og godkjent av Osterøy kommune.
- 4.8 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til bueiningar innanfor BBB, skal uteopphaldsareal og leikeplass innanfor #1 vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.
- 4.9 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS1, skal uteopphaldsareal og leikeplass vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

- 5.1 **Bustader - blokk**
- 5.1.1 Maksimal utnytting for BBB er 55% BYA.

- 5.1.2 Maksimal byggehøgda for BBB er 13 meter. Høgden målast frå overkant golv i parkeringskjellar.
- 5.1.3 Innanfor BBB kan det etablerast ein leilegheitsblokk med maksimum ni bueiningar.
- 5.1.4 Planeringshøgda som er gitt for feltet på plankart kan fråvikast med opptil 1 meter i kvar retning for best mogleg terrengtilpassing.
- 5.1.5 Bygg innanfor BBB skal oppførast med fasade beståande av trekledning i kombinasjon med fasadeplater.
- 5.2 **Bustader - frittliggjande småhus**
- 5.2.1 Byggehøgda og %-BYA for BFS1 framgår av plankart.
- 5.2.2 I skrått terreng skal bustadene ha underetasje for å ta opp høgdeskilnader i terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1:1,5m.
- 5.2.3 Bustader og garasjar innanfor same tomt skal ha same takvinkel/-form.
- 5.2.4 Byggehøgda for bustader innanfor BFS1 er 10m.
- 5.2.5 Nye bustader innanfor BFS1 skal i hovudsak oppførast med fasade i treverk.
- 5.3. **Kommunaltekniske anlegg**
- 5.3.1 Innanfor BKT skal det etablerast areal for renovasjonsløysing. Det skal etablerast nedgravd renovasjonsløysing innanfor BKT.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 **Veg**
- 6.1.1 f\_SV er tilkomstveg for BBB og skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart. f\_SV skal opparbeidast med fast dekke.
- 6.2 **Køyreveg**
- 6.2.1 o\_SKV er kommunal veg. o\_SKV er regulert med 5 meters breidde.
- 6.3 **Anna veggrunn - grøntareal**
- 6.3.1 Areal satt til anna veggrunn - grøntareal veggrunn er restareal langs veg og skal dekkast med jord som gjev gode vekstvilkår og plantast til/såast til med eigna vegetasjon. Vegfyllingane skal såast

til og utformast slik at ein oppnår best mogleg tilpassing til eksisterande terreng.

- 6.4 Anna veggrunn - teknisk anlegg**
- 6.4.1 Areal satt til anna veggrunn - teknisk anlegg skal nyttast til grøfter, skjeringar, murar, teknisk infrastruktur, overvasshandtering og liknande.
- 6.4.2 o\_SVT3 er areal som sikrar tilkomst med renovasjonsbil og oppstilling for henting av avfall.
- 6.5 Fortau**
- 6.5.1 o\_SF1-2 er kommunalt fortau. o\_SF1-2 er regulert med 2,5 meters breidde.
- 6.6 Parkeringsplassar**
- 6.6.1 Det skal setjast av minimum 1,5 parkeringsplass per bueining innanfor BBB. Felles sykkelparkering skal vere plassert i parkeringskjellar eller under tak.
- 6.6.2 For frittliggjande småhus skal det setjast av 2 parkeringsplassar pr. bueining. All parkering skal løysast på eigen grunn.
- 6.7 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (hentelomme renovasjon)**
- 6.7.1 o\_SKF skal opparbeidast som hentelomme for renovasjonsbil.

## § 7

### GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Naturområde - grønnstruktur**
- 7.1.1 GN1-2 er eksisterande grøne strukturer innanfor planområdet. Det kan gjerast inngrep i terrenget innanfor GN2 i samband med tiltak innanfor BBB. Terrenget skal tilbakeførast til grønnstruktur etter fullføring av tiltaket. Det kan etablerast stiar og liknande element innanfor føremålet.
- 7.1.2 GN2 kan nyttast til handtering av overvatn.

## § 8

### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 8.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)**
- 8.1.1 I området med frisiktsline og veg, frisiktssone, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.
- 8.2 Ras- og skredfare**
- 8.2.1 Faresone H\_310 er område med sannsyn for snøskred og lausmasseskred større enn 1/5000 per år.

## § 9

### FØRESEGNOMRÅDE

(pbl § 12-6)

- 9.1 Innanfor føresegnområde #1 skal det opparbeidast 225m<sup>2</sup> leikeplass i tråd med § 1.4
- 9.2 Sørøstleg del av #1 skal fyllast til og i størst mogleg grad tilpassast tilgrensande terreng.
- 9.3 Føresegnområde #2 og #3 er anlegg- og riggområde som er sett av til naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentleg veg mm.