

Osterøy kommune – Reguleringsplan Bruvik sentrum, del aust REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsplan for Bruvik sentrum, del aust på g.nr.153, Osterøy kommune

Reguleringsplan utarbeidd av :

FORTUNEN AS
v/ I.ark MNLA Frode Røynestad

Osterøy kommune
Dato for siste revisjon av planen 09.02.07
Dato for vedtak i heradsstyret.....

§ 1 GENERELT

1.1
Planen viser regulert område med plangrense.

1.2
Arealet innafor planområdet er regulert til :

1. BYGGEOMRÅDE

- * bustader
- * offentleg undervisning (skule)
- * forsamlingslokale/grendahus (Knausatun)

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- * landbruk generelt

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- * køyreveg
- * gang- sykkelveg
- * busshaldeplass
- * anna veggrunn
- * parkeringsplass

4. OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

- * anlegg for lek
- * friområde generelt
- * anlegg for idrett
- * friområde i sjø

6. SPESIALOMRÅDE

- * friluftsområde på land
- * friluftsområde i sjø
- * privat veg
- * vass- og avlaupsanlegg
- * frisiktsone veg

7. FELLESOMRÅDE

- * felles avkøyrse
- * felles gangareal
- * felles parkeringsplass
- * felles leikeareal for barn

- * felles grøntareal
- * felles anlegg for buss og post

1.3

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 PLANKRAV

2.1.1

Før handsaming av søknad om rammeløyve / søknad om igangsettingsløyve (to-stegsmodellen) vert det kravd utarbeidd plan for utbygging for husgruppe i målestokk 1 : 500 i byggeområde for bustader.

Planen skal visa hus med kotehøgder ferdig golv, gesims- og mønehøgde, tilkomst til hus, interne vegar, trim/leikeapparat, parkeringsplassar/-garasje, søppelhandsaming og avkøyrslar.

2.1.2

Kommunen skal ved handsaming av søknad om rammeløyve / søknad om igangsettingsløyve sikra at utbygginga får ei god form og materialval, og at bygg i samme byggefelt får ei heilskapleg og harmonisk utforming. Farge på hus og taktekking skal godkjennast av kommunen.

2.1.3

I samband med detaljplanlegging og seinare tiltak i området (byggjesøknader etc.) vil det bli satt krav om at naudsynte tiltak mot inntrenging av radongass må undersøkjast og eventuelt setjast i verk før byggearbeid startar opp.

2.2 BYGGJEGRENSER

2.2.1

Innafor viste byggegrensar skal bygg plasserast som vist i planen.

2.3 BUSTADTYPAR/ETASJETAL / BYGGEHØGDER

2.3.1

Bustadområdet vert tillete bygd ut med einebustader. I bustadgruppe BG2 og BG3 er det tillete å bygge einebustader i rekkje. Gjennomsnittleg gesimshøgde skal ikkje overstiga 3,0 m (1 etasje). Der terrenget gjer det naturleg, kan bygga utførast i to etasjar (m/underetasje) og med en gjennomsnittleg gesimshøgde på 4,5 m i samsvar med byggeforskriftene.

2.3.2

Takvinkel skal ikkje overstiga 35 grader.

2.4 PARKERING / TILKOMST

2.4.1

Parkering skal skje på eige tomt med minimum 2 plassar pr. einebustad. Der einebustad har hybelhusvære må det reknast med 3 plassar pr. bustad. Eigne hybelhusvære skal ha minimum 0,8 plassar pr. bustad.

2.4.2

Garasje kan innanfor føresegnene i byggeforskriftene, oppførast i nabogrense og eventuelt saman med nabotomt. Endeleg plassering og utforming av garasjar skal godkjennast av kommunen. Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som fylgjer søknad om rammeløyve/søknad om løyve til tiltak, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samtidig med bustader.

2.4.3

Tilkomst til tomt er vist i reguleringsplan.

2.5 UBYGDE AREAL

2.5.1

Ingen del av planområdet må tilplantast med buskar eller tre som etter kommunen si meining kan virka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubygde områda må gjevast ei tiltalande form og handsaming.

2.5.2

Transformatorkioskar o.l. vert berre tillete oppført der dei etter kommunens si meining ikkje er til ulempe. Det vert stilt strenge krav til arkitektonisk utforming av denne typen mindre bygg.

§ 3

BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

3.1

Areal for framtidige bustader skal nyttast til einebustadføremål og rekkjehus med tilhøyrande anlegg innafor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegner og plankart.

3.2

For bustadområda skal det opparbeidast nødvendige parkeringsplassar (sjå pkt. 2.4).

3.3

Bustadgruppene skal byggast ut i den rekkjefølgja dei er talfesta. Gjelder ikkje bustadgruppe BG10 og BG11. Tilsvarande skal infrastruktur (vegar, vass- og avlaupsanlegg/leidningar) følgje same rekkjefølgje. Det kan ikkje oppførast nybygg i bustadgruppe 9 (BG9) før ny kryssløysing til Eidsvika er opparbeidd.

3.4

I samband med byggesøknader for bustadgruppe BG7 og BG8 skal det leggjast fram fotomontasje som syner korleis busetnaden vert sjåande ut sett frå Bruvik sentrum eller sjø m.o.t. det omkringliggjande natur- og kulturlandskapet (fjernverknaden). Disse to bustadgruppene må i form, størrelse og materialbruk ta spesielt omsyn til landskapsverknaden av tiltaka.

3.5

Det må foretas ei arkeologisk undersøking i bustadgruppe BG9 før det vert sett i gang tiltak i området.

3.6

Alle bustadgrupper skal i størst mogleg grad ha universell utforming med omsyn til funksjonshemma brukarar (rørsle, syn, orientering etc.).

I kvar bustadgruppe skal minimum 50% av bustadene ha tilkomst og felles utomhusareal som er universelt utforma. Hovuddel i kvar bustad skal ha livsløpsstandard.

§ 4 OFFENTLEG UNDERVISNING (skule)

4.1

Området nyttast til offentleg skule for Bruvik, Osterøy kommune, med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegner og plankart.

4.2

Det må settes av areal til snusløyfe for buss ved skuleområdet i samband med anlegg av busstopp som offentleg trafikkområde.

§ 5 FORSAMLINGSLOKALE/GRENDAHUS (Knausatun)

5.1

Området skal nyttast til grendahus med tilhøyrande anlegg innafor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegner og plankart.

§ 6

LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal nyttast til landbruksområde med naudsynte våningshus og driftsbygningar for drift av dei eksisterande gardsanlegg.

§ 7

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

7.1

I trafikkområdet skal det opparbeidast :

- * køyreveg
- * gang- sykkelveg
- * busshaldeplass
- * anna veggrunn
- * parkeringsplass

7.2

Avkøyrslar er vist i planen.

7.3

Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal må vera sikra med gjerde når området vert teke i bruk.

7.4

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg varsamt. Vegskjeringar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalende måte.

7.5

Det skal etablerast min. 10 stk offentlege parkeringsplassar i tilknytning til friområdet med badeplass i Eidsvika.

7.6

Det skal etablerast busstopp ved snusløyfe ved Bruvik skule.

7.7

Det må foretas ei arkeologisk undersøking i samband med etablering av ny tilkomstveg frå vest til bustadgruppe BG9 og ved etablering av nye offentlege parkeringsplassar og anna anlegg (toalett etc.) i Eidsvika.

§ 8

OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

8.1

Friområde er delt i :

- * anlegg for leik
- * friområde generelt
- * anlegg for idrett
- * friområde i sjø

8.2

Det skal leggjast til rette for ein offentleg nærleikeplass sentralt i bustadfeltet med eit areal på minimum 1.500 m².

Dette leikearealet skal vera opparbeidd før bustadgruppe 7 (BG7) vert teke i bruk.

8.3

Friområde på land og i sjø i Eidsvika er vist i planen, og skal nyttast til offentleg badeområde med tilhøyrande anlegg (toalett, bosspann etc.)

8.4

Eksisterande steingjerde ved friområdet i Eidsvika skal bevarast.

§ 9

SPESIALOMRÅDE

9.1

Spesialområde er delt i:

- * friluftsområde på land
- * friluftsområde i sjø
- * privat veg
- * vatn- og avlaupsanlegg
- * frisiktsone veg

9.2

Friluftsområde er sett av som eit belte med naturlig vegetasjon og terreng mot eksisterande køyreveg mot nordaust (breidde minimum 10,0 m), samt mellom de einskilde bustadgruppene som sikrar fri allmenn tilkomst til utsiktspunkt og rekreasjonsareal.

9.3

Området skal nyttast til offentleg kloakkreinseanlegg i Vikane for det nye bustadfeltet i planområdet (Håhaugen), med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegner og plankart.

§ 10 FELLESOMRÅDE

10.1

Fellesområder er delt i :

- * felles avkøyrse
- * felles gangareal
- * felles parkeringsplass
- * felles leikeareal for barn
- * felles grøntareal
- * felles anlegg for buss og post

10.2

Felles avkøyrser, gangveggar, parkering og leikeareal skal haldast ved like og brøytast for snø av dei eigedomene som naturleg nyttar og soknar til desse areala.

10.3

Felles leikeareal for barn (leikeplass ved inngang) skal tilretteleggast ein sentral stad i kvar bustadgruppe, med eit samla areal på min. 50 m². Saman med sentralt anlegg for leik (FRI1 og FRI2) skal disse areala gi minimum 50 m² felles utomhusareal pr. bustad for heile bustadfeltet.

10.4

Heile bustadfeltet er gruppevis sameigarar i desse fellesareala.

Bergen 12.08.03

Justert 09.02.07
Osterøy kommune
KJB