

**PLANFØRESESEGNER FOR
OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM,
OSTERØY KOMMUNE**
GNR 137/4,5,41 og 136/3,118 m.fl
PlanID: 1253 2011 003
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 11/649 og 14/556
Dato sist revidert: 30.06.2016

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for sentrumsføremål, herunder forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat teneste yting , bustad, undervsning, idrett,leik, grøntareal og museumsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.
Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Definisjonar (utan rettsverknad):

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er ei offentleg planform, jf. PBL §12-2.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere kommuneplan eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Utnyttingsgrad i Valestrandplan Områderegulering Valestrand sentrum har grad av utnytting med utgangspunkt i areal på føremålsflate, inklusive og eksklusive parkering, jf. føreseigna.

BYA er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt. Inkluderer utragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng, TEK10.

BTA Bruttoareal er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

Ferdigattest

Attest utskrive av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med innsendt byggesøknad, jf. PBL §21-10.

ROS-analyse (risiko og sårbarheitsanalyse) er analyse av risiko og sårbarheit og skal utførast innanfor eit planområde med tilhøyrande influensområde. Hensikta med ROS-analyse er å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Konsentrerte småhus

Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 2målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdene som er angitt i plan.

Terrassert bebyggelse

Bustadhus i bratt terreng der bygningen følgjer helling i terrenget. Det einskilde plan har terrengkontakt med unnatak av eventuelle toppetasjar.

Terrasseblokk

Bustadblokk der etasjane er avtrappa slik at ein får terrassar i kvar etasje på taket av leilighetane under.

Lokal overvassdisponering (LOD)

Overvatn er ei samlebetegnelse på nedbør og smeltevatn som renner av på tette overflater. Med stadig større nedbørsmengder, grunna klimaendringar, vil kapasiteten til ledningsnett bli sprengt og resultatet er hyppigare tilfeller av uønska flaumhendingar og auke i erstatningsskader. Eksempel på LOD-tiltak er grønne tak og veggjar (vegetasjon), permeable dekker, plastkasett- eller steinfyllingsmagasin, regnbed, åpne flomvegar, graskledde grøfter (swales/vadi) og fordrøyningsdammar.

Grønne tak

Ekstensivt grønne tak har vekt på opp mot 130 kg/m² i vassmetta tilstand. Ekstensivt tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn er eigna. Intensivt grønne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m². Intensivt tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjonast for svært høg vekt. Semi-intensivt grønne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

FØREMÅL I PLANEN

- 1.1** Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2000 - A0, datert 28.06.2016
Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

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

1. Bustader (B)
2. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
3. Bustader – blokker (BBB)
4. Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad (BG)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Barnehage (BBH)
7. Undervisning (BU)
8. Forsamlingslokale (BFL)
9. Næringsbygningar (BN)
10. Kontor (BK)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badehus (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)
17. Bustad/forretning/kontor (BKB)
18. Bustad/tenesteyting (BKB)
19. Bustad/kontor (BKB)
20. Næring/tenesteyting (BKB)

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

21. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
22. Veg (SV)
23. Køyreveg (SKV)
24. Fortau (SF)
25. Torg (ST)
26. Gatetun (SGT)
27. Gang-/sykkelveg (SGS)
28. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
29. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
30. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
31. Kollektivhaldeplass (SKH)
32. Parkering (SPA)
33. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasé (SKF)

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

34. Grøntstruktur (G)
35. Naturområde (GN)
36. Turveg (GT)
37. Friområde (GF)
38. Park (GP)

Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr 5)

- 39. LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)
- 40. Friluftsføremål (LF)
- 41. Naturvern (LN)
- 42. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)

- 43. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
- 44. Småbåthamn (VS)
- 45. Akvakultur i sjø og vassdrag (VAV)
- 46. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- 47. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)
- 48. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)
- 49. Badeområde (VB)
- 50. Angitt føremål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedføremål (VAA)

Omsynssone (Pbl § 12-6)

- 51. Faresone – Ras og skredfare (H310)
- 52. Faresone – Flaumfare (H320)
- 53. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- 54. Sikringssone – Frisikt (H140)
- 55. Infrastruktursone – krav som gjeld infrastruktur (H410)
- 56. Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)
- 57. Angitt omsynssone- Bevaring kulturmiljø (H570)

Føresegnsområde (Pbl §12-7)

- 58. Anlegg- og riggområde (#)

1.GENERELLE FØRESEGNER

1.2 Områderegulering for Valestrand sentrum (planID 12532011003) erstattar følgjande reguleringsplanar:

1	PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
3	PlanID 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
4	PlanID 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
5	PlanID 504_66 – Kringastemma. Vedteken 15.05.2002
2	PlanID 504_56 - Valestrandfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
6	PlanID 504 – Reguleringsendring Valestrandfossen sentrum (planID 504_56). Vedteken 15.05.2002

1.3 Valestrand er definert som tettbygd strok.

1.4 For felt o_BU01, BBB01, BBB02, BBB04, BS02, BS03, BS04, BS06, BS08, BS09, BS11, BKB02-03, BKB05, BAS02, BAS03, o_VS03, o_ST01, o_ST02, o_SPA06, o_GP01, BN01, B7 og BFL01 skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggjast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeplassar.

1.5 Parkeringsdekning skal dokumentarast ved alle søknader om løyve til tiltak.

1.6 Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle tiltak.

- 1.7 Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.
- 1.8 Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrengingrep.
- 1.9 Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på uteopphaldsareal.
- 1.10 Miljøgata, fylkesveg frå område B13 til område o_ST02, skal inngå i same rammeløyve med tilgrensande flater fram til fasadeliv og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.
- 1.11 Felt o_ST02, o_GP01, o_SGG01 og o_BLK03 skal inngå i same rammeløyve og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.
- 1.12 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumentarast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.
- 1.13 For alle tiltak som er tiltenkt 4 eller fleire tilsette skal ein ha tilgang på garderobe og dusjmoglegheit.
- 1.14 Ved etablering av bygg for fleire enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkering vere garderobeløysingar med dusj og avsett areal til tørkemoglegheiter.
- 1.15 Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
- 1.16 Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal vende seg inn mot denne.
- 1.17 Inngangar og fasadar på bygg som ligg langs Valestrandsvatnet skal ha god funksjonell og arkitektonisk utforming som bygger opp om landskapsrommet rundt vatnet.
- 1.18 Alle nye straumkablar skal leggst i bakken. Ved nye tiltak for opphald skal eksisterande luftkablar leggst i bakken i tilknytning til infrastruktur som veggørfter eller liknande.
- 1.19 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%.
- 1.20 For område BKB01 til BKB11, BS01 til BS13, BBB01-04 o_BAS01 til o_BAS03, BAS0, BFL01, BBH01, BK01, BN01, BN02, BKS01, o_VS03, B7, VS01, VS02 og o_BU01 skal utnytting i % BYA reknast frå føremålsgrensene. Utnytting i % BYA er vist til under dei enkelte føresegna for området.
- 1.21 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for handsaming av overvatn og vurdering av areal for dette i høve til lokal disponering. Bruk av infiltrasjonsflater utover takflater skal vurderast. Vedteken VA-norm for Osterøy kommune skal følgjast.
- 1.22 Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg 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.
- 1.23 Nye tiltak som legg opp til varig opphald, næring, lager eller kontor i strandsona skal etablerast med lågaste golvnivå på minimum kote + 3 m. Unnatak er BKB10 (Revheimsgarveriet).
- 1.24 Det er registrert svartelista plantar ved Valestrandsvatnet. Ved rydding og graving i dette området må ein sikre at ein følgjer retningsliner for handsaming av svartelista plantar slik at ein unngår spreieing.
- 1.25 For felt BS02, BS03, BS04, BS05, BS08, BS09, BKB02, BKB05 og BKB08 skal bygningane ha pulttak eller flatt tak. Takvinkel må følgje terreng.
- 1.26 For felt BS03, BS04, BS08, BS09 og BS10 kan ein tillata takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgde og ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.

Parkeringsnorm

- 1.27 Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast etter søknad dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildelering eller liknande.
- 1.28 For løysing parkering for BKS06 og BKB07-11 sjå også § 2.24
- 1.29 Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.

- 1.30** For offentleg parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane opparbeidast med lademoglegheit for ladbare køyrety.
- 1.31** Alle eine- og tomannbustadar skal ha minimum 2 biloppstillingsplassar pr bueining på eiga tomt.
- 1.32** Utleigebustad i tilknytning til eine-, to- eller fleirmannsbustad skal ha minimum 1 biloppstillingsplass per bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.33** Konsentrert småhus skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass pr bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.34** Bustadeiningar i blokk, sentrumsareal eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. Bustadeiningar i BS02, BS04, BS05, BS06, BBB02, BKB02 og BKB03 skal ha minimum 1,0 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.35** For andre føremål gjeld:
- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus:
 - Forretning: 1,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 1 per 100 m² BRA plassar for sykkel. For forretning under 50 m² er det ikkje krav om parkering.
 - Kontor: 1,2 plassar per 100 m² BRA for bil og 2 per 100 m² BRA plassar for sykkel.
 - Næring: 0,8 plassar per 100 m² BRA for bil og 3 per 100 m² BRA, minimum 1- maksimum 20 som krav. 0 plassar for sykkel.
 - Bevertning: 1 plass per 100 m² BRA for bil. plassar for sykkel. For bevertning under 50m² er det ikkje krav om parkering.
 - Overnatting: 0,7 plass per gjesterom for bil. For sykkel gjeld minimum 4 plassar + 0,2 plassar pr. tilsett.
 - Museum: minimum 10 plassar for bil og minimum 1 som er universelt utforma, samt minimum 4 plassar for sykkel (uavhengig av bruksareal).
 - Undervisning: 0,8 plassar per årsverk for bil og minimum 15 plassar for sykkel.
 - Tenesteyting: 1,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 1 per 100 m² BRA for plassar for sykkel.
 - Forsamlingslokale: 10 plassar pr 100 m² og minimum 10 plassar for sykkel.
 - 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.

Rekkefølgekrav

- 1.36** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteopphaldsareal vera ferdigstilt.
- 1.37** Kulvert for Rundhovdebekken under Fv 366 skal vera utbetra før det kan igangsetjast arbeid i området BKS06 jf omsynssone H430_01.
- 1.38** Leikeplass skal vera ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring før det vert gjeve bruksløyve for dei byggeområda leikeplassen er felles for.
- 1.39** Innan det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak på B10 og BKS01 skal BLK_08 vere opparbeidd med leikeplass på minimum 100m².
- 1.40** Rundkøyring ved BS04 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast nye bruksløyve på BS02, BS03, BS04 og BS05.
- 1.41** Før det kan gjevast bruksløyve på BKB02, BKB03 og BBB02 skal det opparbeidast ny avkøyrsløp og eksisterande avkøyrsløp i kryss skal stengast. Før det kan gjevast ferdigattest for nemnde felt må ny avkøyrsløp og gatetun, SGT vere ferdig opparbeidd og ferdigstilt.
- 1.42** Før det kan gjevast løyve til tiltak på BKB04 og o_SPA09 skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak jf sørpeskredfare.
- 1.43** Regulert kryssløysing ved BS08 er skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BBB01, BS09 og BS08.
- 1.44** Flaumførebyggjande tiltak ved utløpet av Valestrandsvatnet, omsynssone H410_10, skal vera gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på område for BS04 og BS06.
- 1.45** Sikringstiltak av Kringastemma i høve til dambrot skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på BKB01, BKB04, BBB01, BS09, BS08, BS06 og BS04.
- 1.46** Høgspenlinje over BS04 og BS02 skal vera flytta eller lagt i grunnen før det er tillate med tiltak på desse områda.

- 1.47** Parkering og tilkomst til område BKB07, BKB08, BKB09 og BKB11 skal vera ferdigstilt innan det kan gjevast bruksløyve for tiltak som gjeld opphald.
- 1.48** Før det kan gjevast ferdigattest på BKB05 skal parkeringsplass f_SPA05 vera ferdigstilt.
- 1.49** Før det kan gjevast bruksløyve på BBB01, BS08 og BS09 skal leikeareal o_BLK03, park o_GP01 og o_SPA06 vera ferdigstilt.
- 1.50** Før det vert gjeve bruksløyve på BBB01 og BS09 skal gangareal, o_SGG05 vera opparbeidd jf 3.4
- 1.51** For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B12
 - B14
 - B37
 - BKS06
- 1.52** Dersom ferjesambandet til Valestrand skulle innstillast er det krav om detaljregulering, i samsvar med PBI § 12-3, innan det kan gjevast løyve til tiltak. Området skal regulerast til føremål bustad, næring, kontor, forretning mm. og minimum inkludere o_S01, o_SKH01 med tilhøyrande gangareal og o_S02.
- 1.53** Innan det kan søkjast om løyve til tiltak på BK01 skal det ligga føre uttale frå kulturminnemynde ved Hordaland fylkeskommune.

Utomhusplan

- 1.54** Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan i minimum målestokk 1:200. For større tiltak sjå føresegn 1.4.
- 1.55** For alle bygg skal planen syne:
- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
 - Plassering av bygg i plan og høgd.
 - Høgd på plassering av inngangsparti i høve til terreng (-tilpassing).
 - Biloppstillingsplass/ carport/ garasje inkludert plassering og utforming av HC-parkering (og organisering av dette).
 - Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonast for kjøretøy jf. gjeldande vegnormal
 - Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
 - Plassering av terrengforstøtning, trapper osb.
 - Stigningstilhøve, terrengplanering og murar med gitt høgd.
 - Statens vegvesen skal ha utomhusplan til uttale dersom den grensar til fylkesvegnettet.
- 1.56** Utomhusplan for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:
- Materialbruk på gangareal
 - Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
 - Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallscontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.
 - Handsaming av overflatevatn
 - Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
 - Vegetasjonsplan

Særskilde vilkår for større tiltak

- 1.57** Ved søknad om rammeløyve, igangsettingsløyve og mellombels bruksløyve skal det leverast inn plan for plassering av riggområde, masseregnskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av evt. vegetasjon og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan.

Overvatn, vatn og avlaup

- 1.58** Overflatevatn skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handsamast lokalt, på kvar einskild tomt eller tilgrensande grøntareal og anna veggrunn, for å unngå overbelastning på avlaupsanlegg. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare

eller redusere kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenera i avlaupsanlegg dersom det ikkje er hensiktsmessig å drenera til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.

- 1.59 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm, VA-norm for Osterøy kommune og VA-miljøblad.
- 1.60 Der det er naudsynt og mogleg, utan at vegen kan ta skade, skal areal avsett til «*Anna veggrunn grøntareal*» tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for lokal overvassdisponering (LOD).
- 1.61 Prosjektering av miljøgata og områda rundt skal ha særskilt fokus på å handtera overvasshandsaming og snø.

Avfallshandsaming

- 1.62 For BKB01-3, BKB06 –11, o_BU01, BS01 -6, BN01-02, BS07-12 og BBH01 skal lagring av rest- og papiravfall foregå i lukka bygg. Anna type avfall skal lagrast i samsvar med gjeldande regelverk. Sjå også 1.20.

Byggjegrense

- 1.63 For alle førmål innan «*Bygningar og anlegg*» (PBL § 12-5 ledd nr 1) og «*Samferdsle og teknisk infrastruktur*» (Pbl § 12-5,ledd nr 2) er byggjegrense lik føremålsgrænse for det enkelte føremål der ikkje anna byggjegrense er sett i plankartet med unntak av B13 og B18. For B13 og B18 er byggjegrense mot veg 2m og mot eigedomsgrense 3m.

2. BYGNINGAR OG ANLEGG

- 2.1 Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifierar terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggjast vekt på høg estetisk verdi.
- 2.2 Terremurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m med unntak av f_SPA05, o_SPA09 og o_SPA10. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteoppholdsareal. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m.
- 2.3 Ei terrengfylling kan ha maksimalt 40 graders helling.
- 2.4 For alle byggeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BS02, BS04, BS08, BS09, BS12, o_BU01, BBB01 og BBB02. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.
- 2.5 Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 2.6 Der ikkje anna krav er sett skal maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå lågaste punkt på bygningskropp.

Bustader

- 2.7 I område B0 til B20 og B22 til B38 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad. Unntak er felt med krav til detaljregulering og B7 . Detaljregulering skal ta stilling til type bustad.
- 2.8 For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, som vil krevje felles løysing for tilkomstveg skal det ved søknad om løyve til tiltak ligga ved prosjektert vegløyving for felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet.
- 2.9 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
- 2.10 I B14 skal ein av leikeplassane løysast sør-aust/sør i planområdet og med god tilkomst for tilgrensande bustader i nordre del av B13.
- 2.11 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
- 2.12 På ubebygde tomter kan det oppførast ny bustad.
- 2.13 Maksimal tomtestørrelse er 1 daa for eine- og tomannsbustader.

- 2.14** Det skal etablerast minimum 25 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 2.15** For B0-B37 er maksimal mønehøgd 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m. For felt med krav om detaljregulering skal detaljreguleringa ta stilling til mønehøgd og gesimshøgde.
- 2.16** For B7 kan det etablerast lågblokk eller terrasseblokk med inntil 3 etasjar med bueiningar. Maksimal mønehøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng, men ikkje over kote +35.
- 2.17** For B12 og B37 skal endeleg fastsetting av plangrense skje i samband med oppstartsmøte. For B12 skal særleg trafikk, tal på einingar, høgdar, sikring mot ras og gangveggar vurderast. For B37 må ein vurdere soltilhøve, tilgjenge og kvalitet på leikeareal. Det skal takast særleg omsyn til vegtilkomst, leikeareal og til terreng ved utforming av bygningar. Areal for BKL13 kan takast med i detaljregulering for å vurdere betre lokalisering og utforming av leik, gangveg/snarveg frå/til skulen og bygningar i situasjonen.

Bustader - konsentrerte småhus

- 2.18** I område BKS01-BKS07 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
- 2.19** Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
- 2.20** Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
- 2.21** Det skal etablerast minimum 25 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 2.22** For BKS01-BKS07 er maksimal mønehøgd 10 m og maksimal gesimshøgde 9 m.
- 2.23** For BKS06 er det krav til detaljregulering.
- 2.24** I nedre del av BKS06 som ligg til fylkesveg kan det etablerast ein større parkeringsplass som kan tene som gjeste-, bebuar- og nytteparkering for BKS06 samt BKB07-11. Rettleiande tal=40 biloppstilingsplassar der minimum 4 er avsett til HC og minimum 5 er tilrettelagt for ladbare køyretøy.

Bustader - blokker

- 2.25** Område BBB01 skal nyttast til terrasseblokk. Parkering og gjesteparkering skal etablerast i fyrste planet eller i underetasje. Fasade i første høgda skal gjevast eit tiltalende uttrykk. Mellomrom mellom byggegrense og vegformål skal beplantast. Terrasse i andre høgda kan gå utover byggegrensa inntil føremålsgrensa.
- 2.26** o_GP01-02 og o_BLK03 kan nyttast av BBB01 som felles uteopphaldsareal.
- 2.27** Gangareal o_SGG05 skal vera etablert før det vert gjeve bruksløyve til bustadane i område BBB01. Gangareal skal vera trapper.
- 2.28** Område BBB02, BBB03 og BBB04 skal nyttast til lågblokk.
- 2.29** For BBB02 kan ein etablere parkering under bakkenivå i tillegg til inntil 4 etasjar med bueiningar over bakkenivå.
- 2.30** For BBB04 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueiningar samt parkering i underetasje. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Takvinkel skal følgje stigning på terreng.
- 2.31** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA
BBB01	Kote +20	Kote +20	90%
BBB02	Kote +28	Kote + 28	90%
BBB03	Kote +65	Kote + 65	90%
BBB04	10 m	10 m	70%

Bustader – garasje

- 2.32** BG er avsett areal for eksisteranse garasje i området som må flyttast ved etablering av tilkomstveg f_SKV01

Sentrumsføremål

Omfattar område BS01 til BS13.

- 2.33** I området kan det etablerast forretningar, tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad. For BS11 og BS12 kan det etablerast overnatting, kontor, bustad og offentleg og/eller privat tenesteyting. For BS13 kan det etablerast privat og/eller offentleg tenesteyting, bustad, forretning og kontor.
- 2.34** For BS02, BS04, BS05, BS06 og BS09 kan det ikkje etablerast bustader på gateplan.

- 2.35** Det skal etablerast minimum 4 m² balkong pr bustadeining. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldane forskrift.
- 2.36** For BS04, BS05, BS06, BS08 og BS09 skal fasader på gateplan skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. 1.høgda skal ha minimum innvendig høgd på 3,5 m. Inngang skal vera frå gate eller torg. Mot Valestrandsvatnet skal bygningane ha eit tiltalende uttrykk.
- 2.37** For BS04 kan det etablerast fleire nivå for parkering under nivå for miljøgata. Det er krav om minst ein underetasje med parkering. Det er krav om høg arkitektonisk kvalitet ved utforming av fasade mot Valestrandsvatnet. Samspel med landskapsrommet og opplevingsverdi skal ivaretakast. Minimum 30 av parkeringsplassane skal vera offentlege.
- 2.38** Før det kan gjevast igangsettingsløyve eller det vert gjeve løyve til bruksendring skal tilfredstillande parkeringsdekning vera dokumentert.
- 2.39** Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 2.40** På BS07 er det ikkje tillate å etablere parkeringsplassar. Parkering må løysast på areal utanfor føremålsfelt og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak. Gangforbindelse mellom BKS05 og veg/ballbinge skal ivaretakast ved utbygging av BS09.
- 2.41** BS04 skal ha pulttak som skår ned mot Valestrandsvatnet. Gjennomsnittleg gesimshøgde skal vere maksimalt 13 m frå gjennomsnittleg nivå på Fylkesvegen. Bygningsmassen/tak på BS04 kan med fordel delast opp for avtrapping/tilpassing til fylkesvegen.
- 2.42** På BS13 kan det settast opp tilbygg men eksisterande bygning skal takast vare på. Nye volum kan utformast som kontrast og i moderne uttrykk men må tilpassast eksisterande bygning på ein god måte
- 2.43** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgde	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BS01	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	100%
BS02	Kote +28	Kote + 28	90%
BS03	Kote +31	Kote +31	70%
BS04		Sjå føresegn 2.9	60 %
BS05	Kote +15	Kote + 15	100%
BS06	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60 %
BS07	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60%
BS08		Kote +22	90 %
BS09		Kote +20	90%
BS10	Kote + 31	Kote + 31	100%
BS11	Kote +22	Kote +22	70%
BS12	Kote +20	Kote +22	60%
BS13	Kote + 33	Kote +32	70%

Tenesteyting – offentlig og privat

- 2.44** BBH01 er eksisterande privat tenesteyting.
- 2.45** Utnyttingsgrad for BBH01 er lik 70% BYA ut frå føremålsflate inkludert parkering.
- 2.46** Maksimum mønehøgde skal vere kote +46 og maksimum gesimshøgde kote +43.

Tenesteyting – undervisning

- 2.47** Området o_BU01 skal nyttast til undervisningsføremål med tilhøyrande infrastruktur.
- 2.48** Utnyttingsgrad er lik 90% BYA
- 2.49** Maksimal høgste mønehøgde er 20 m. Maksimal høgste gesimshøgde er 20 m.
- 2.50** Ved søknad om løyve til tiltak skal ein visa leikeareal og utforming av dette.

Tenesteyting – Forsamlingslokale

- 2.51** Området BFL01 skal nyttast til forsamlingslokale.

- 2.52 Utnyttingsgrad er lik 60 % BYA
- 2.53 Maksimum mønehøgd er kote 27moh.

Næringsbygningar

- 2.54 Området BN01 skal kun nyttast til næring, kontor, forretning og lagerverksemd.
- 2.55 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd er lik mønehøgd på eksisterande bygg.
- 2.56 Det er ikkje tillate å føra opp plashall.
- 2.57 Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrense.

Kontor

- 2.58 Området BK01 skal nyttast til kontor.
- 2.59 Utnyttingsgrad er inntil 90 % BYA ut frå føremålsgrense. Maksimal mønehøgd er lik 13 m, maksimal gesimshøgd er lik 11 m.
- 2.60 Det er ikkje tillate med parkering innan avsett føremålsgrense. Parkering må løysast på areal utanfor føremål og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak. Det er ikkje tillate å etablera tiltak som fysisk sperrar for ferdsel i strandsona, på gangveg eller på anna måte privatiserer området. Tilgjenge for ålmenta til VAA01 skal sikrast.

Idrett

- 2.61 Området o_BIA01 gjeld eksisterande idrettsanlegg.

Leikeareal

- 2.62 Gangareal og tilkomst til leikeplassar skal vere trafikksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeplassar i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeplassane.
- 2.63 Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma.
- 2.64 Alle leikeplassar skal avskjermast mot trafikk, jfr krav i teknisk forskrift kapittel 8.
- 2.65 Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge og med sittegrupper.
- 2.66 Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke eller gjevast særskild gode kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.
- 2.67 Området o_BLK08 skal opparbeidast til leikeplass på minimum 100m² og maksimum 300m². Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal.
- 2.68 I området for felt o_SPA06 ligg eksisterande ballbinge. Denne kan flyttast til anna eigna areal som til dømes BKS06, o_BU01, BLK04 eller o_BIA01 ved opparbeiding av parkeringsareal.
- 2.69 Området o_BLK03 skal opparbeidast til leikeplass.
- 2.70 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med utbygging av bustadtomter på tilgrensande bustadfelt (B0-38), jf 1.38 og seinast innan det kan gjevast bruksløyve.
- 2.71 f_BLK10, f_BLK11 og f_BLK12 er felles for B0-B5
- 2.72 f_BLK09 er felles for B6-B8

Andre typar bygningar og anlegg

- 2.73 o_BAS01 skal nyttast til flytebrygge. Brygga skal oppførast i tre.
- 2.74 o_BAS02 og o_BAS03 skal nyttast til gangveg i tre.
- 2.75 Minimumsbreidde på gangveg er 2 m. Maksimal breidde på gangveg er inntil 3 m. Gangvegen skal sikrast for trygg ferdsel. Der gangveg er kai/brygge framfor bygningar er maksimal breidde avgrensa av føremålet i kartet.
- 2.76 På felt o_BAS02 og o_BAS03 kan det etablerast kai/brygge. Denne skal fungera som ei fortsetjing av gangvegen. Dekke og front mot sjø skal vera i tre. Det er ikkje tillate å setja opp gjerde, mur eller liknande som fysisk hindrar ferdsel langs heile kai/bryggeområdet. Det er ikkje tillate å etablera tiltak

innanfor føremålet som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.

- 2.77** BAS04 er eksisterande bygning med tilhøyrande kaianlegg for næringsverksemd.
- 2.78** Felt BUN01 og BUN02 er eksisterande naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. %BYA er lik eksisterande.
- 2.79** For felt BUN01 og BUN02 er det ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremåla som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.
- 2.80** På felt BUN01 er det tillate å etablera gangveg i bakkant av nausta.

Kombinert byggje- og anleggsføremål

- 2.81** Omfattar føremål BKB05, BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 og BKB11.
- 2.82** %BYA skal reknast ut frå føremålsflate.
- 2.83** BKB05 skal nyttast til skule/undervisning, kontor og/eller anna privat eller offentleg tenesteyting.
- 2.84** Maksimal høgd på gesims skal vera kote +20 for del av bygning(ar) mot Valestrandsvatnet og maksimal kote +28 for bygning(ar) mot veg. Areal mellom fasadeliv og fylkesveg skal byggast opp som gangsareal. Flaten kan tilretteleggast med td. sittemøblar. Areal skal vera i same høgde som gateplan for fylkesveg slik at ein unngår høgdeforskjell mellom bygg og gangveg/veg. Tillate utnytting er lik 70 %BYA.
- 2.85** For oppføring av nye bygg på BKB05 er fastsett juridisk linje for «planlagt busetnad» retningsgjevande. Utbygging kan utførast i fleire byggetrinn.
- 2.86** For BKB05 skal mellomrom i strukturen nyttast til opphaldsareal og møblerast med sittegrupper, planter, apparat for ballspel eller liknande. Bygning skal ha stigande møneretning som skal følgje terreng frå Valestrandsvatnet opp mot o_SKV i lik linje.
- 2.87** Området BKB07, BKB08 og BKB09 kan nyttast til forretning, kontor, offentleg- og/eller privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum.
- 2.88** Parkeringsareal skal ikkje reknast inn i %BYA for BKB09. For område BKB07 og BKB08 skal bygningskropp og uttrykk ivaretakast. Det kan ikkje byggjast høgare enn mønehøgd på eksisterande bygg. Det kan byggjast grunnflate større enn dagen grunnflate dersom utviding eller nye bygg ivaretar særterekka til dei eksisterande bygningane. Det skal etablerast inntil 15 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining. Det skal etablerast 1 parkeringsplass pr bustadeining.
- 2.89** Område BKB11 kan nyttast til bustad, parkering, leik eller uteopphaldsareal. Parkeringsareal skal vere felles for BKB08, BKB09 og BKB11. Før det kan søkjast om løyve til tiltak på BKB11 skal det ligge føre dokumentert samla behov for utbygging for BKB08, BKB09 og BKB11 jf krav til uteopphaldsareal og parkering.
- 2.90** På BKB09 og BKB11 kan Nausthaugen (G) inkluderast i utrekning av uteopphaldsareal. Mindre inngrep er lov for å tilpassa nye bygningskroppar til det eksisterande garverimiljøet og for å sikra ei god organisering av bygg og opphaldsareal i området.
- 2.91** På BKB07 skal det etablerast tilkomstveg i vest og parkeringsareal for BKB07 og BKB08. 6 parkeringsplassar skal vere tilgjengelege parkeringsplassar for dei som nyttar området i strandsona som badeplass på VB01 og folkesti i området. Det skal sikrast gjennomgang frå BAS03 gjennom BKB09 og/eller BKB07 til kommunal veg som fører til GT01.
- 2.92** I BKB07, BKB08 og BKB09 skal kaifront (o_BAS03) ferdigstillast innanfor kvart enkelt området før ferdigattest vert gitt.
- 2.93** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum høgder	%BYA =
BKB07	Mønehøgd i tilknytning til eksisterande garveri skal ikkje overstige kote 16. For bygningar i bakkant av garveri skal mønehøgd over gjennomsnittleg planert terreng ikkje overstige 10 m.	90%
BKB08	Kote 12	80%
BKB09	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	50%
BKB11	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	80%

Bustad/forretning/kontor

- 2.94** Gjeld område BKB02 og BKB03
- 2.95** I etasje på gateplan skal det vera forretning/kontor.
- 2.96** Fasader på gateplan skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar.
- 2.97** Mønehøgd, gesimshøgd og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BKB02	Kote + 23	Kote + 23	90
BKB03	Kote + 26	Kote + 24	90

Bustad/tenesteyting

- 2.98** Området BKB04 skal nyttast til offentleg tenesteyting eller bustad.
- 2.99** Det kan etablerast eine- eller tomannsbustad.
- 2.100** Maksimal utnytting er lik 35%BYA av føremålsflate.
- 2.101** Maksimal mønehøgd er lik 9 m og gesimshøgde 8 m.

Næring/tenesteyting

- 2.102** Området BKB01 og BKB06 skal nyttast til næring og/eller privat tenesteyting.
- 2.103** Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.104** For BKB01 skal maksimal mønehøgd vera lik eksisterande bygg.
- 2.105** For BKB06 skal maksimal mønehøgd vera 13 m. Nye bygningar må tilpasse seg garverimiljø og Eideshuset (BS07).
- 2.106** Eksisterande bruk på felt BKB06 er verkstadbygg og offentleg toalett. Felt BKB06 kan nyttast til sørvisbygg. Det er tillate med tenester knytt til gjestehamn som offentleg toalett, dusj, vaskeri og informasjon. Det er også tillate med kontor. Karlagarveriet kan flyttast hit.

Bustad/kontor

- 2.107** Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.
- 2.108** Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.
- 2.109** Det er ikkje tillate å etablere gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen eller oppføra andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
- 2.110** Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
- 2.111** Maksimal mønehøgd er lik 15 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og maksimal gesimshøgde er lik 8 m for eksisterande bustadhus.
- 2.112** Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).
- 2.113** Før det kan gjevast ferdigattest på tiltak som gjeld opphald i bygning ved sjø skal o_BAS02 vera ferdigstilt.
- 2.114** Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak for varig opphald skal det vera gjennomført naudsynt sikring av vassdrag og utlaup. Prosjektering og utføring av sikring av vassdrag og utlaup er plassert i tiltaksklasse 3.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**Torg**

- 3.1** Området o_ST02 og o_ST03 skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytta føremålet. Det er ikkje tillate med parkering av bilar eller lagring av massar, utstyr og liknande.

Gangveg

- 3.2 Gangveg o_SGG rundt Valestrandsvatnet skal ha minimumsbreidde 1,5 m og maksimums breidde inntil 2 m. Skal opparbeidast med overflatematerial tilpassa tilgjenge for rullator, barnevogn, rullestol og liknande, som td. trekonstruksjon, metallrist eller limt grusdekke.
- 3.3 o_SGG02-05 er snarveg og unnateke krav om universell tilgjenge.
- 3.4 o_SGG05 og o_SGG02 skal vera trapper.

Veg

- 3.5 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligga føre prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal visa fyllings- og skjeringsområde og som syner terreng før og etter inngrep. Prosjektering av veg skal visa korleis ein har følgd opp krav i vedteken VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.6 F_SKV01 er felles tilkomstveg for BKB07-BKB11 samt for B19 og BG

Anna veggrunn – Grøntareal

- 3.7 Området skal vera etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

Parkering

- 3.8 Føremål o_SPA1 til o_SPA10 skal nyttast til offentleg parkering.
- 3.9 Føremål f_SPA1 til f_SPA11 er felles privat parkering.
- 3.10 F_SPA03 er felles parkering for BS03 og BS02.
- 3.11 f_SPA05 er felles for einingane på BKB05. Det er også tillate med parkering på grunnplan i bygningsdelen som grensar mot fylkesvegen. Innkøyring til parkering i bygningskropp er vist i plankart. Parkeringsplassar under bygg skal i hovudsak opparbeidast med ladepunkt for ladbare køyretøy.

Offentleg areal

- 3.12 Alle fortau, gang- og sykkelveg, gangareal, anna veggrunn grønt- og teknisk areal langsmed offentlege vegar og fortau er offentlege areal.

4. GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.
- 4.2 På G02 er det tillate med hagebruk.
- 4.3 På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablera o_BAS02.
- 4.4 o_G03 skal ivaretakast på ein slik måte at vegetasjon kan fungere som buffer mellom Valestrandsvatnet og bygg på BKB05.

Naturområde

- 4.5 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

Park

- 4.6 Det kan i o_GP01 leggst til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Det kan etablerast gangveg, leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. I o_GP01 skal ein ved prosjektering vurdere moglegheit for nedsenka skate- og/eller bmxbane og andre treningsapparat som passar inn i ein urban park.
- 4.7 Ansvarleg prosjekterande for o_GP01 skal vera arkitekt, landskapsarkitekt eller anleggsgartner i tiltaksklasse 2. Området skal ha eit urbant preg.
- 4.8 På o_GP01 skal det etablerast markert skilje mellom land og vatn, td. med tre- eller tørrmurt brygge.
- 4.9 I o_GP02 kan det etablerast gangveg og sitjegrupper med benkar og liknande. Det er ikkje tillate å fylla ut i vatnet eller gjera inngrep i strandsona. Kantvegetasjonen skal ikkje fjernast men takast vare på.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

- 5.1 Det er ikkje tillate med føremål som ikkje er tilknytt landbruksnæring.
- 5.2 Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv.

Naturføremål

- 5.3 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

Friluftsføremål

- 5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast.

Naturvern

- 5.5 Området o_LN01 er viktige leveområde for ulike artar som treng eit særskild vern.
- 5.6 Det er ikkje tillate med tiltak som kan ha ein negativ påverknad på områda. Føre-var prinsippet skal leggst til grunn ved vurdering av tiltak i influensområdet.

Vern kulturminner/kulturmiljø

- 5.7 Område LKM er for særleg bevaringsverdig naustområde. Område er verneverdig kulturmiljø..
- 5.8 Det er ikkje tillate med nye tiltak. Ved naudsynt vedlikehald skal bygningane og naustmiljøet ivaretakast og endringar er ikkje tillate.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSØNE

Småbåthamn

- 6.1 I område VS01 og VS02 er det eksisterande småbåthamn.
- 6.2 I VS02 er det tillate med utviding av brygge/kai. Brygge/kai skal ha front og dekke i tre. Fysisk stengsel for tilkomst til båthamn skal etablerast på landgang og ikkje på brygge/kai.
- 6.3 o_VS03 skal nyttast til gjestehamn. Det er her ikkje tillate med permanent opphald for båt.
- 6.4 På o_VS03 er det tillate å føra opp brygge i tre, betong eller stein. Front av gjestekai skal vera i tre. Gjestebrygga skal prosjekterast og opparbeidast med god tilpassing til situasjon og gjerne i fleire nivå slik at det er mogleg å kome nær vassflata.

Friluftsområde

- 6.5 Det er ikkje tillate med tiltak i områdetVFS02 som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.6 Det er ikkje tillate å føre opp nye bygg, bryggjer eller plattingar.

Badeområde

- 6.7 Området VB01 skal nyttast til felles badeområde.
- 6.8 Det er ikkje tillate med tiltak i dette området som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.9 Det er tillate med enkel tilrettelegging for området som badeområde, som til dømes stupebrett, utfylling av skjellsand, badebrygge og liknande som er i tråd med intensjonen i føremålet.

Angitte føremål i sjø og vassdrag/andre hovudføremål

- 6.10 Omfattar område VAA01 og VAV01
- 6.11 På område VAA er det ikkje tillate å føre opp gjerde, murar, leveggar og liknande som hindrar ferdsel eller gjer at område framstår som privatisert.

- 6.12** Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag. Området VAV01 skal nyttast til eksisterande merdar for mellombels opphald av fisk. Det er ikkje tillate med næringsverksemd ut over dette.

7. OMSYNSSONER

Faresone - høgspenningsanlegg

- 7.1** Gjeld område H370_1, H370_2, H370_03, H370_04 og H370_5.
7.2 Eksisterande høgspenningsanlegg er vist med omsynssone. Det er ikkje tillate med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i denne planen og at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

Faresone - flaum

- 7.3** Område H190_1 syner område utsett for 200 års flaum. Det er ikkje tillate med tiltak innan «Bygningar og anlegg» eller «Samferdsle og infrastruktur» i dette området før det er gjort vurderingar i høve til flaumsikring.

Faresone – ras og skred

- 7.4** Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggt teknisk forskrift. Det er tillate med vedlikehald, opprusting og mindre endring av eksisterande tiltak.

- 7.5** H310_01 ≥ skredfare sannsyn 1/100
H310_02 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_03 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000
H310_04 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000
H310_05 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_06 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_07 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_08 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_09 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_10 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_11 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_12 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

Sikringssone – friskt

- 7.6** Gjeld område H140_1 til H140_7.
7.7 I området med frisksone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø

- 7.8** H570_01 er sone med særleg bevaring av kulturmiljø for Bullaeigedomen, omsynssone c. Kulturmiljø og landskapsbilete knytt til Bullaeigedomen skal takast vare på. Det er ikkje utført arkeologiske undersøkingar etter § 9 i kulturminnelova i område sett av til LNF – omsynssone c (H_570). For nye tiltak som inngår i omsynssona skal det takast særleg omsyn til visuelle kvalitetar og oppleving av Bullaeigedomen og kulturlandskapet. Nye tiltak, unntak o_SGG og BKB05, innanfor omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune som rette kulturminnemynde.
7.9 Omsynssone H570_02 gjeld garverimiljø. H570_02 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.
7.10 Omsynssone H570_03 gjeld Eideshuset. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter .

- 7.11** Omsynssone H570_04 gjeld Eldsteskulen. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter. Nye påbygg eller tilbygg kan vere i kontrast til eksisterande arkitektur.
- 7.12** Omsynssone H570_04 gjeld felt LKM . Ved nye tiltak i omsynssona skal det takast særleg omsyn til det verneverdige naustamiljøet. Nye tiltak skal ikkje hindre sikt til nausta frå land eller frå sjø.

8. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKT I REGULERINGSPLAN

Føresegnsområde (rpBestemmelsesOmråde)

- 8.1** I området H410_01 er det tillate å gjennomføre tiltak for å redusere risiko for flaum i Valestrandsvatnet.
- 8.2** For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «#anlegg og rigg» gjevast ei tiltalande terrengarrondering og plantast til før ferdigattest kan gjevast.
- 8.3** Sone H430_01 gjeld kulvert under FV ved Rundhovdebekken. Sjå føresegn 1.36.