

OS KOMMUNE

Framlegg til REGULERINGSFØRESEGNER for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12

REGULERINGSPLANEN HJELLEMARKA 3, gnr 61, bnr 11 og 124. Plan nr P. 0612 .

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 08.08.2007. Revidert 26.08. 2011, **Revidert 07.11.2018**

Området er regulert til følgjande føremål :

Bebyggelse og anlegg
(pbl. § 12-5. 1)

Bustadblokk / terrassebygg
Konsentrert fleirmannsbustader
Frittliggjande bustader
Barnehage
Leikeplass
Avfall
Utendørs oppholdsareal

Samferdseksanlegg og teknisk
Infrastuktur (pbl. § 12-5. 2)

Veg
Gang-sykkelveg
Anna veggrunn
Parkeringsplasser

Grønstruktur.
(pbl. § 12-5. 3)

Grønstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag, mm.
(pbl. § 12-5. 6)

Naturområde.

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.0 Generelt

- 1.0.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nettet og godkjenning frå Os Kommune.
- 1.0.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av Os Kommune.
- 1.0.3 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.
- 1.0.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.
- 1.0.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
- 1.0.6 Vegskråningar skal setjas i stand med tilplanting/tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.
- 1.0.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad vernast.
- 1.0.8 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.0.9 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt.
- 1.0.10 Murar over 1m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar høgare enn 2m. Høgare murar enn 2m skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.
- 1.0.11 Leikeplassar skal gjerast inn der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.
- 1.0.12 Alle vegar i området skal ha fartsgrense 30 km/t og fartsdumpar. Fartsdumpar skal vera utforma etter kommunale standard.

1.1 Rekkefølge

- 1.1.1 Ingen kan starte bygging på tomtene før veger med veglys, fortau og fartsdumper er ferdig opparbeid og asfaltert, vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg ferdig opparbeid og alt saman er godkjend av avdeling for kommunalteknikk. Området kan byggast ut i etappar. Plan for eventuelt etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av Plan og bygningsutvalet. **Kommunen kan ved søknad gje løyve til å starte bygging før veganlegg er ferdigstilt.**
- 1.1.2 Felles nærleikepassa **og uteopphald** og felles parkeringsplassar som er vist på planen skal vera ferdig opparbeida før dei respektive bustader vert tekne i bruk.
- 1.1.3 **Felles utendørs opphaldsareal f_BUT skal opparbeidast før bruksløyve til bustader på BBB9 kan gjevast.**
- 1.1.4 **Naudsynt støyvoll/gjerde/mur mellom E39 og f_BLK4 skal opparbeidast før bruksløyve til bustader på BB-1, BB-8 og BBB9 kan gjevast.**

1.2 Støy

- 1.2.1 Vegtrafikkstøy frå E 39 med dagens trafikkmengde og hastigheit vil krevje avbøtande tiltak for ikkje overstige 55 dB på uteplassar, altanar og utafor rom med støyfølsom bruk (soverom). Dette vil gjelde for bustadene i BF-2, deler av fasaden for BB-1 og leikepassane Leik 1 og Leik 4. Som avbøtande tiltak skal støyskjerm etablerast langs veg 3 og likeplassen Leik 4 som anvist på planforslaget. Den skal ha en høgde på 1,5 m.

1.3 Dokumentasjon til byggemelding.

- 1.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500. Der skal det gjerast greie for avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, høve til nabobygg, murer, trapper, gjerder og grøntareal.

§ 2
BUSTADER OG ANLEGG
(pbl § 12-5. ledd nr. 1)

2.0 Generelt

- 2.0.1 Utnyttingsgrad skal reknast i BYA.
- 2.0.2 BYA er definert etter ny forskrift ” Grad av utnytting” frå mai 2007.
- 2.0.3 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

2.1 Bustadblokk / terrassebygg.

- 2.1.1 I felt BB-1 kan førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar som trappes ned til 3 etasjar mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttas til felles takterrasse.
- 2.1.2 I felt BB-6 kan det førast opp terrasserte bygg med maksimalt 6 etasjer når ein ikkje har kjeller under bygget.
- 2.1.3 I felt BB-7 kan det førast opp terrasserte bygg med maksimalt 5 etasjar.
- 2.1.4 I felt BB-8 kan det førast opp terrassert bygg med maksimalt 4 etasjar.
- 2.1.5 I felt BBB9 kan det førast opp bygg med maksimalt 2 etasjer over parkeringsetasje. Maksimal utnyttingsgrad er 59% BYA. Maks mønehøgde +79 moh. Byggegrense som vist i plankart.
- 2.1.6 Maksimal utnyttingsgrad er 40 % BYA for bustadområde BB-1, BB-6, BB-7 og BB-8.
- 2.1.7 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 84 moh for BB-1, kote 79 moh for BB-6, kote 89 moh for BB-7 og kote 86 for BB-8 .
- 2.1.8 Garasje kan leggest i kjeller under bustadblokk/ terrassebygg. Garasje skal leggest i kjellar under bustadblokk/terrassebygg for BBB9

2.2 Konsentrert fleirmannsbustader.

- 2.2.1 I felt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5 kan førast opp rekkehus i to etasjar pluss innreidd loft.
- 2.2.2 Maksimal utnyttingsgrad er 35 % BYA for bustadområde BK-3A, BK-3B, BK-3C og BK-5.
- 2.2.3 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 76 moh for felt BK-3A, kote 78 moh for felt BK-3B, kote 82 moh for felt BK-3C og kote 85 moh for felt BK-5 .
- 2.2.4 Garasje kan leggst i kjeller under husrekkene.

2.3 Frittliggande bustader.

- 2.3.1 I felta BF-2 og BF-4 kan det førast opp eine- og tomannsbustader i 1 etasje pluss innreidd loft. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.
- 2.3.2 Dersom det vert innreidd separat bustadeining i frittliggande eine eller tomannsbustad kan denne ha eit bustadareal på inntil 60 m2 .
- 2.3.3 Ved handsaming av byggjemelding vert det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget

2.4 Barnehage.

- 2.4.1 Der er satt av tomt for barnehage sentralt i området..
- 2.4.2 Barnehagen kan oppførast i to etasjar pluss innreidd loft .
- 2.4.3 Maksimal utnyttingsgrad for tomten er 40 % BYA .
- 2.4.4 Mønehøgda skal ikkje overstige kote 78 moh for barnehagen. .

2.5 Leikeareal

- 2.5.1 Nærleikeplass Leik 1 skal være felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.
- 2.5.2 Nærleikeplass Leik 2 skal være felles for bustadfelt BF-4 og BK-5.
- 2.5.3 Nærleikeplass Leik 3 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 2.5.4 Nærleikeplass Leik 4 (f_BLK4) skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og **BBB9**

2.5.2 Nærleikeplass Leik 6 skal være felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.

2.5.3 Nærleikeplass Leik 7 skal være felles for bustadfelt BB-7.

2.5.4 Nærleikeplass Leik 8 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.

2.5.5 Kvartalsleikepass /m. ballbane, Leik 5, er felles for heile planområdet.

2.6 Avfallstasjon

2.6.1 Der er tre avfallstasjonar i planområdet merka Avfall 1, Avfall 2 og Avfall 3(f_BRE3) i reguleringsplanen.

De vil verta opparbeid og utrusta etter rettingsliner som gjeld for Os Kommune.

2.7 Utendørs oppholdsareal

2.7.1 f_BUT er felles utendørs oppholdsareal for bueiningane på BB-1, BB-8 og BBB9.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

(pbl § 12-5. ledd nr. 2)

3.1 Offentlig veg

3.1.1 Veg 1 går frå avkjørsel frå E39, svingar nordover i planområdet og fram til grensa i nord til planområdet Hjellemarka 2.

3.1.2 Med 5 m køyrebane, 2,5m fortau, 1m grøft på kvar side og skulder er Veg 1 regulert i 10 m bredde. Maksimal stigning vil være 1 : 10 og elles i samsvar med reglane i kommuneteknisk norm for Os Kommune.

3.2 Felles veg

3.2.1 Veg 2 skal være felles for bustadfelt BB-1, BB-8 og BBB9.

3.2.2 Veg 3 skal være felles for bustadfelt BK-3A, BK-3B, BK-3C og BF-2.

3.2.3 Veg 4 skal være felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.

3.2.4 Veg 2, Veg 3 og Veg 4 får kjørebane på 4 m og er med kantar regulert i en bredde på 5 m. Der desse vegane har fortau er dette 2,5m og vegen med kantar er regulert i ein bredde på 7 m.

3.4 Felles fortau

- 3.4.1 Langs Veg 2 er der fortau frå krysset med Veg 1 og fram til P-6.
- 3.4.2 Langs veg 3 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P2.
- 3.4.3 Langs veg 4 er der fortau frå krysset med veg 1 fram til parkeringsplass P4 .

3.5 Felles Parkering

- 3.5.1 Det skal setjas av ≥ 2 parkeringsplassar pr. husvære over ~~60~~ 65 m². For husvære mindre enn ~~60~~ 65 m² skal det setjast av $\geq 1,5$ parkeringsplassar for kvar eining. For utleigebustad må det dokumenterast 1 ekstra parkeringsplass.
- 3.5.2 I felt BB-1, BB-7, BB-8 og **BBB9** er der i felles garasjeanlegg i underetasjen og felles parkeringsplass.
- 3.5.3 I felt BB-6 er der parkering i garasjeanlegg i fjell med innkjøring frå felles parkeringsplass ved inngangane i 5. etasje.
- 3.5.3 I felt BK-3A, BK-3B og BK-5 er der garasjeanlegg under tre av rekkene i tillegg til parkeringsplass sentralt i feltet.
- 3.5.4 I felt BF-2 er der 2 parkeringsplassar på eigen grunn for kvar bustad og i tillegg felles parkeringsplass med plass til ein bil for kvar bustad.
- 3.5.5 I felt BF-4 skal krav til parkeringsplassar løysast på eigen grunn.

3.6 Parkeringsplasser.

- 3.6.1 Parkeringsplassen P1 er felles for bustadfelt BB-1.
- 3.6.2 Parkeringsplassen P2 er felles for bustadfelt BF-2 og BK-3C.
- 3.6.3 Parkeringsplassen P3 er felles for bustadfelt BK-3A og BK-3B.
- 3.6.4 Parkeringsplassen P4 er felles for bustadfelt BB-6.
- 3.6.5 Parkeringsplassen P5 er felles for bustadfelt BB-6 og BB-7.
- 3.6.6 Parkeringsplassen P6 (**SPP6**) er felles for bustadfelt BB-8.

§ 4
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5. ledd nr.3)

4.1 Felles grøntareal.

- 4.1.1 Viste felles grøntareal i planen, G1, G2, G3, G4 og G5 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggjeområda. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar er tiltak som kan endre friområda sin karakter ikkje tillate. G 5 går frå Veg 1 ved barnehagen og følger et dalsøkk med en liten bekk nedover mot E 39. Det vert opparbeid ein gruset gangveg med bredde 1,5 m nedover langs bekken og ein reknar med at denne vert vidareført på andre sia av plangrensa.
På G4 langs grensa til LEK4 (f_BLK4) kan det etablerast ein støyvoll. Støyvoll skal dekkast med stadeigne massar slik at naturleg vegetasjon kan reetablerast.

§ 5
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE
(pbl § 12-5. ledd nr. 6)

5.1 Naturområde.

- 5.1.1 Ned mot Gåsakilen viser arealdelen i Kommuneplanen strandsona sett av til naturområde. Forutan vanleg vedlikehald av skog , vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter er ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande. Grøn struktur og eksisterande vegetasjon må sikrast og strandområde må vere tilgjengeleg for ålmenta. Ved Gåsakilen skal der opparbeidast ein gruset gangsti langs stranda med bredde 1,5 m. Denne fører fram til begge plangrensene.

OS , den 00.00.00
Rev. 00.00.00

Arealsjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 00.00 . 00 , sak /00

Arealsjef