

OS KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER for Detaljregulering for HALHJEMSMARKA III. Felt B-2 GNR.44 – BNR. 280, M.FL.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for felt B-2.
Tilhørende illustrasjonsplan datert 14 01 2020

Området har ett vertikal nivå:
Plankart på grunnen datert 28 08 2019

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1

Bustader frittliggende-småhus
Andre kommunal tekniske anlegg
Uteoppholdsareal
Felles Leikeplass

Samferdsel og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr 2

Køyreveg
Gangveg/gangareal
Anna veggrunn – grøntareal

BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 1 Felles føresegner

§1.1

Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse beregnes etter % BYA pr tomt. Grad av utnytting er vist på plankartet og maksimalt 35%.

Maksimal tillate % BYA vert utrekna etter reglane i Norsk Standard 3940.

§1.2

Maks byggehøyde for dei einskilde bustadtomtene er påført plankart.

§1.3

Parkeringsplassar for bueingane skal opparbeidast på kvar enkelt tomt. 2 faste plasser pr. bueing + 1 gjesteparkering på eiga grunn. Garasje og eller biloppstillingsplass skal medrekna i BYA. Det skal være snumulighet på kvar tomt ihht parkeringsnorm.

§1.4

Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av eining for Arealbruk. Ved etappevis utbygging avgrensar kravet seg til dei anlegga som førar fram til og med byggetomta.

§1.5

Illustrasjonsplaner datert 14 01 2020 er retningsgivende for disponering av planområdet.

§1.6

Gjeldande byggjegranser for planområdet er vist på plankartet og for kvar av tomtane.

Byggjegrænse skal følge 4 meter frå vegbane, og 1,5 meter fra snuhammer. Byggjegrænse mellom BF1-BF2 og BF3-BF4 går heilt i tomtgrense mellom desse områda.

Underliggende etasje på byggja i føremålsområdet BF1 - BF4 må liggja 4 meter innafor byggjegrænse mot vest, overliggjande etasje kan byggjast med utkraging til byggjegrænse, i tråd med illustrasjonsplan tilhørende planmaterialet.

Støttemur/terrengmur i framkant av føremålsområde BF5 – BF8 skal liggja 2,5 meter frå byggjegrænse mot sør, byggja kan utkragast over støttemur til byggjegrænse, i tråd med illustrasjonsplan tilhørende planmaterialet.

Tillat byggjegrænse mot f_GV1, gangveg er 2, 5 meter.

§1.7

Straum, telefon- og TV-kablar skal vera nedgravde som «jordleidningar».

§1.8

Plassering av bygg.

Bustader skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse ihht §1.6. Det er utarbeida ein retningsgivande illustrasjonsplan med bebyggelse og anlegg. Byggja skal plasserast i retning vist på illustrasjonsplan. Bustader kan byggjast nærare enn 4 meter frå grænse. Det skal utførast branntiltak etter gjeldane regelverk og dokumenterast ved byggjesøknad.

§1.9

Det tillates at nokre tomter kan samanslåast til ein tomt, dette gjeld BF1-BF2 og BF3-BF4. Plassering av bygg ihht §1.6 og §1.8. maks byggjehøyde skal være 3 meter lavere enn overliggende tomt BF11 og tomt BF13.

§1.10

Garasje som del av bustad i føremålsområdet BF6 – BF15 kan oppførast i 1 etasje og forbindast med en overliggende terrasse til huset, og skal plasserast innafor regulert byggegrense.

Frittliggjande garasjer i føremålsområde BF1 – BF5 kan byggjast med grunnflate inntil 50m² og plasserast inntil 1,0 meter frå vegkant og nabogrense, men i henhold til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgående plassering og utan direkte inn-og utkjøring.

Ved direkte inn-og utkjøring må garasjen ha en minsteavstand 5,0 meter.

Maksimum gesims på garasjer er satt til 2,9 meter

§ 2 Avfallshåndtering, f_T1 og f_T2

Avfallshåndtering skal skje ved bruk av private avfallsbeholdere. Det skal etableres felles oppsamlingspunkter for avfallsbeholdere slik vist på plankart og illustrasjonsplan.

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket, som også viser sammenhengen med tilgrensende områder.

Plassering er vist på plankart med oransje farge.

§ 3 Bustader frittliggende småhus.

Føremålsområde BF 1-15 skal byggast ut med frittliggende småhusbebyggelse.

Angitte kotehøgder på plankartet er maks gesimshøgde for de enkelte bustadhusa.

§ 4 Leik – og uteoppholdsareal**§4.1**

Føremålsområde f_UA1 vist på plankartet er felles uteoppholdsareal for alle bustadane innafor planområdet.

Minste uteoppholds areal skal være 50m² og skal tilfredsstille kravene i §4.2

Føremålsområdet f_LEIK1 på plankart inngår som fellesareal.

Arealet følger Kommunens norm for formålet.

§4.2

Krav til uteoppholdsareal.

Følgende kvalitetetskrav gjeld:

- føremålstjeneleg form og lett tilgjengelig frå bustaden.
- gode lokalklimatiske formål.
- ikkje brattare enn 1:3 for føremålsområde f_UA1.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5 Køyreveg

Føremålsområdet o_KV1 er en forlengelse av vei B i øvrige delar av reguleringsplan for Halhjemsmarka III. Vegen regulerast til Kommunal veg ihht Kommunal norm og Veghåndboka N100, og skal utformast med snuhammar i enden slik som vist på plankartet og målsatt i Illustrasjonsplan.

Vegbredde skal være på 400cm + 50cm skulder på kvar side.

Vegen skal opparbeides med fartsdemper ihht. norm for tillatt hastighet 30 km.

Det skal etablerast veglys langs o_KV1.

Vegskulder reguleres som offentlig grunn o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4,

§6 Avkjørsler.

Avkjørsler skal ha frisksitoner ihht Kommunal norm og Håndbok N100, 30 km/t. som er 20 lm. Det tillates ikke hindringer over 0,5 meter i siktlinja.

Det tillates ikkje avrenning overvatn frå private avkjørsler til Kommunal vei, avkjørsel skal utformast på ein slik måte at overvann stoppes og ledes bort for infiltrasjon i terrenget eller grunn ihht VA-plan.

§ 7 Gangveg/gangareal

Føremålsområde f_GV1 er gangveg i som fører til nærleikeplass og felles uteoppholdsområdet. I mindre deler av det bratte terrenget opparbeides med stigningsgrad brattere enn 1:12.

Føremålsområde f_GV2 er gangveg nord ut av planområdet. Denne opparbeides i 2 meters bredde som grusveg.

§ 8 Anna veggrunn – grøntareal

Arealet f_AVG1-4 er restareal og skal beplantast etter høve. Beplantning må ikkje hindre frisikt til kjøreveg.

TERRENG TILPASNING

§ 9

Maks høgd på synlig støttemur skal være 3,0 meter. Hvis mur i byggegrense mot sør overstiger 3 meter, skal underliggende avtrapping maskinmures med naturstein og beplantes.

Naturstein og eventuelle betongfundamenter skal bearbeides med stedlig humus slik at arrondering samsvarer med uberørt natur for mindre synlighet

§ 10

I område BF1 – BF4, herunder terreng mellom byggegrensa i vest og plangrense, jfr hensynssone H540_ tillatast det ikke snauhogst eller søknadspliktige terrenginngrep. Det tillates å bygge søylefundament innafør byggegrense, fundament for søyler skal tildekkes med jordmasser.

I område BF5 – BF10, herunder terreng mellom byggegrensa i syd og plangrense, jfr hensynssone H540_ tillatast det ikke snauhogst eller søknadspliktige terrenginngrep.

Illustrasjonsplanen datert 27 08 2019 inngår som en del av gjeldende dokument.

REKKEFØLGE BESTEMMELSER

§ 11

Før det vært gjeve rammeløyve skal det være inngått utbyggingsavtale for Kommunale VVA anlegg.

§ 12

o_KV1 skal være sikra ferdig opparbeid før igangsettingsløyve vært gjeve. Vegen skal være ferdig opparbeida med fast dekke og belysning ihht § 5 før det kan gjevast ferdigattest på bustader

§ 13

Det skal vedlegges teknisk plan for godkjenning av anlegg/infrastruktur knytt til vann og avløp, det skal dokumenteres tilstrekkelig vassforsyning før rammeløyve vært gjeve.

VA - anlegg skal godkjennast av Kommunen før det vert gjeve bruksløyve til bustader.

§ 14

Høgdeforskjeller større enn 0,5 meter langs veg og mot byggeområde skal vera sikra med beplanta skråning eller gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader

§ 15

Før det gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader skal felles uteoppholdsareal være ferdig tilrettelagd med benker, sandkasser og vippedyr. Eventuelle jordslått areal tilsåes og internveier gruses. Det skal tas hensyn til eksisterende furuskog, og i den grad det er mulig behalde hovedgrepet slik det er i dag med en dominans av furutrær.

§16

Areal for avfallshåndtering skal være ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve.

HENSYNSSONER**§ 17**

Omsynssone H540_ er omsynsone for bevaring av grøntområde iht. utstrekning gitt i bestemmelse §10.

Os, den 14 01 2020

Godkjent av Os kommunestyre sak 14/3496