

Vår ref.
06/2399-84/AJA

Arkivkode.
GEO P0615

Dato.
06.01.2009

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR OS SJØFRONT, MOBERGSNESET, 52/1 2, 4 m.fl.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart, datert 06.01.09.

Området er regulert til følgende føremål:

Byggjeområde, pbl §25.1	Offentleg bygg/administrativt bygg (169) Ålmennyttig føremål (177) Beverting (182)
Offentlege trafikkområde, pbl §25.3	Køyreveg (310) Annan veggrunn (319) Fortau/gang – sykkelveg (320) Gatetun (330) Hamneområde (landdelen) (380) Hamneområde i sjø (392)
Friområde, pbl §25.4	Park (410)
Spesialområde, pbl §251.6	Frisiktsone (640) Privat småbåtanlegg (sjødelen) (619)
Fellesområde pbl § 25.7	Felles avkøyrslø (710) Felles grøntareal (780)
Kombinererte føremål pbl §25	Bustad/næring/hotell (910) Føremålsrekkjefølgje (991)

§ 1 Byggjeområde

1.0. Generelt

Utnyttingsgrad i form av % BYA er påført plankartet saman med maks byggjehøgde.

1.1. Bygg for offentlege føremål

Bygg for offentlege føremål, O1, skal kunne oppførast som servicebygg for fiskeriføremål og andre hamneføremål. Bygget kan oppførast i 2 etasjar med grunnflate på inntil 200m² (BRA 400m²)

1.2. Almennyttig føremål

Område for almennyttig føremål kan utbyggast med forsamlingslokale (kulturbygg) og kunstgalleri. På taket av kunstgalleri og del av underetasje for kulturbygg, skal det etablerast offentlig tilgjengeleg uteareal/plass.

1.3. Bevertning

I område for bevertning kan oppførast eitt bygg i inntil 2 etasjar for restaurant/kafe.

§ 2 Offentlege trafikkområde

2.1. Offentleg trafikkområde skal opparbeidast som vist i plankartet og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Os kommune.

2.2. Den delen av riksvegen (Mobergsbakken) som ligg innan plangrensa skal ikkje endrast som følge av planframlegget, men det skal anleggast offentlig fortau langs vestsida av riksvegen i heile lengda. Del av fortau kan utkragast over uteareal mellom bygg i felt B/F2, vist som føremålsgrænse over bakken i plankartet. Fortauet skal ha minste breidde på 3m.

2.3. Snuplass ved enden av offentlig køyreveg innan planområdet skal utformast integrert med opparbeiding av offentlig tilgjengelig plass innan A1.

2.4. Offentleg gangareal fram til søre molo, skal kunne nyttast som køyretilkomst til Be 1 og til gjestehamn for fritidsbåtar, jfr. §4.

Hovuddel av gangarealet skal utformast som gatetun slik at køyretilkomst til næringsverksemd, kortidsparkering og parkering for røyrslhemma kan innpassast.

2.5. Hamneområdet skal kunne nyttast til vanleg trafikkhamn- verksemd og som fiskerihamn. Innerst i hamneområdet v/ eksisterande molo skal fiskeriinteressene ha eksklusiv rett langs to opparbeida kaifronter a ca 30m. Innanfor ytste del av eksisterande molo kan det ikkje leggast ut bryggjer og blåser/fortøyningar for fritidsflåten. Ferdslø til fiskerihamna må ikkje hindrast på noko vis.

2.6. Innslag for mogleg framtidig parkeringstunnel vest for planområdet, skal etablerast i første utbyggingstrinn.

§ 3. Friområde

Områda for park, park 1, park 2 og park 3, skal parkmessig opparbeidast i samsvar med plan frå landskapsarkitekt. Det kan ikkje oppførast bygg i parkområda. I parkområde 2 skal noverande svaberg mot sjø oppretthaldast mest mogleg urørd. Parkområde 3 skal etablerast på fylling med tilkomst direkte frå ny molo.

Parkområde 3 sør på ny molo skal vera opparbeidd og ferdigstilt når moloen vert åpna for ålmenn tilgjenge.

§ 4. Spesialområde

I spesialområde privat småbåthamn kan det tilretteleggjast flytebrygger og tilkomst til flytebrygger for inntil 200 fritidsbåtar. Av desse skal minimum 100 vera for utleige til andre enn dei som skal bu i planområdet.

Gjestehamn for min. 20 fritidsbåtar skal opparbeidast og reserverast på innsida av ny molo, i området nærast noverande strandsone, nær Be1.

§ 5. Fellesområde

Alle fellesområda er felles for alle bustader og all næringsverksemd innan B/F 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Felles grøntareal (F/Gr1, 2 og 3, samt fellesareal mellom bustader i område B/F 1 og 2) skal parkmessig opparbeidast og skal innehalda leikeplassar for tilgrensande bustader. Leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med landskapsplan.

§ 6. Kombinerte føremål

I område for kombinerte føremål kan det førast opp bygg med næringsføremål i delar av første etasje, og bustader i dei delar av bygga som ikkje vert nytta til næringsføremål. I område B/F1 og B/F2 skal areal oppå næringsareal og parkeringsareal opparbeidast som felles grøntområde med leikeplassar, mellom bustadeiningane. BYA og byggjehøgde er påført plankart.

Nye handelstilbod over 1500 m² kan ikkje tillatast før det ligg føre fråsegn frå regionale styresmakter.

Minimum 50% av bustadene skal ha universell utforming. Alle bustader skal ha universell tilgjenge.

I område med føremålsrekkefølge skal føremålet vera privat småbåthamn, sjødelen, inntil utfylling vert igangsatt.

§ 7. Parkering

All parkering i planområdet skal leggjast under bakken eller under og bak bygg, slik at parkeringsfasader ikkje framstår mot viktige gater og plasser. Parkeringsanlegg under B/F3 – B/F6 skal vera på eitt plan under bakken. Parkeringsanlegg i område B/F2 skal vera i 3 plan under uteareal og bak næringsareal. Parkering utover nemnte anlegg skal vera i parkeringstunnel som vist i planen. Det kan i tillegg opparbeidast parkeringsplassar for

rørslehemma og annan korttidsparkering på bakkeplan i område for gatetun, i samsvar med illustrasjonsplan.

§ 8. Fellesføresegner

8.1 Før utbygging skal det setjast av tomt (ar) for trafokiosk(ar) etter tilvisning frå BKK Nett og godkjenning frå Os kommune.

8.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av eining for kommunalteknikk.

8.3 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

8.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.

8.5 I Frisiktzone 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.

8.6 Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

8.7 Før innsending av rammesøknad for første tiltak innan kvart utbyggingstrinn, skal det liggja føre utbyggingsplan etter §28-2 for heile det aktuelle byggetrinnet. Det skal og medfølga situasjonsplan for heile byggetrinnet, i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal visa plassering av alle bygg og andre tiltak innan det aktuelle utbyggingstrinnet og gjera greie for tilgjenge for alle brukargrupper inne og ute, avkøyrslar, tilkomst, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, ev. murer, trapper og gjerder, uteopphaldsareal for bustader, parkmessige anlegg, plasser, utemøblering, utandørs lyssetting og avfallshandtering.

8.8. Ved gjennomføring av atskilte byggetrinn, skal kvart byggetrinn fullførast som avslutta prosjekt. Areal til framtidige byggetrinn, det gjeld og moglege fyllingsareal, skal landskapsmessig opparbeidast og vedlikehaldast inntil neste byggetrinn vert starta.

8.9 Etter Lov om hamner og farvatn m.m. § 18, 2. ledd skal alle tiltak i sjø godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen.

8.10 Seinast når bygg i kvart utbyggingstrinn takast i bruk skal tilhøyrande felles uteopphaldsareal vera ferdigstilt.

8.11 Støyskjermingstiltak langs B/F2 skal være ferdigstilt før ein kan gje løyve til bruk av bustader.

8.12 Avfall og overskuddsmateriale frå byggeprosessen skal bringast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningsloven sine føresegner.

8.13 Det skal leggest til rette for nye bossløysningar utan bruk av bossdunkar, eksempelvis boss-sug.

8.14 Det skal leggest til rette for god tilkomst til og innan området, også for rørslehemma.

8.15 Støynivået for felles uteopphaldsareal skal ikkje overstige 55 dBA.

8.16 Støyskjermingstiltak skal iverksettast i samsvar med Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442

8.17 Ventilasjonsanlegg skal utførast med lydreduserande ventiler.

8.18 Bustader med fasadestøy over 70dba skal ha balansert ventilering. Bygg skal ha ei slik konstruksjon at innandørs støynivå ikkje er over 30dba.

8.19 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatsrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

8.20 Dersom ein i samband med tiltaket støyter på automatisk freda kulturminne, eller kulturminne i sjø, jfr. Kulturminnelova § 8.2 ledd, pliktar tiltakshavar å visa aktsemd og straks melda i frå om funnet til Hordaland fylkeskommune.

8.21 Ny molo skal opparbeidast i samsvar med plankartet før bustader innan planområdet vert tekne i bruk.

§ 9. Sikring og avbøting

9.1. Undervasssprenging og utfylling skal ikkje utførast i perioden medio mars – medio september av omsyn til smolt og gytefisk.

I god tid før utfylling skal det gjennomførast utdjupande undersøkingar av mogleg forureining i sediment under sjø.

Utfylling skal handterast etter forureiningslova og søknad skal sendast fylkesmannen for godkjenning.

9.2. Før parkeringskjellar på utfylt område takast i bruk skal de installerast pumpeanlegg for pumping av oversvømmingsvatn ved mogleg springflo.

9.3. Sprenging av skjering mot tilgrensande veg (Mobergsbakken) skal følgja anvisning frå geolog og sikring med bolting skal tilsvarande gjennomførast før bygging i området.

9.4. I god tid før byggetiltak skal det gjennomførast nærere radonmåling og moglege tiltak som vert tilrådd skal gjennomførast.

9.5. Nytt fortau langs Mobergsbakken skal fullførast i samsvar med plankartet før bustader innan planområdet vert tekne i bruk.

Os, den 05.12.08

Revidert den 06.01.09

Godkjent av Os kommunestyre i møte av 16.12.08, sak 90/08