

**FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER  
REGULERINGSPLAN HJELLEMARCA II, GNR. 61 BNR. 59 M/FL PLANNR R0606**

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart, datert 30.05.2011.

**Området er regulert til følgjande føremål:**

Byggeområde, pbl. § 25.1	Konsentrert småhusutbygging, fleirmannsbustader Bustadblokk
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3	Køyreveg Fortau / gang- sykkelveg Annan veggrunn
Spesialområde, pbl § 25.6	Friluftsområde Frisiktsone
Fellesområde, pbl. § 25.7	Felles leikeareal Felles avkøyring/ køyreveg Felles parkering

**§1 FELLES FØRESEGNER**

**1.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

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

**1.2 TERRENGHANDSAMING**

1.2.1 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt

1.2.2 Ubygde område skal ha ein estetisk tiltalende form og handsaming. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal så langt råd vernast.

1.2.3 Murar over 1,0 meter skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar med høgde over 2,0 meter. Murar høgare enn 2,0 meter skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.

**1.3 PRIVATRETTSLEGE AVTALAR**

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

**2 REKKEFØLGJE**

**2.1. TEKNISK INFRASTRUKTUR**

2.1.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os Kommune.

2.1.2 Ingen kan starte bygging på tomtene før vegar med veglys, fortau og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidde og asfalterte og vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, og overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman er godkjent av eining for kommunalteknikk. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for ev. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av det faste utval for plansaker.

Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med andre tekniske anlegg og leggjast i jord.

Det skal føreliggja ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

## 2.2 LEIKE- OG OPPHALDSAREAL

2.2.1 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte og sikra med gjerde der det er naudsynt før tilstøytande bustader vert tekne i bruk.

2.2.2 Leikeplassar skal gjerast inn der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.

## 2.3 VEGTRAFIKKSTØY

2.3.1 Det vert ikkje gjeve byggeløyve før det er sikra at støybelastning frå vegtrafikkstøy er dokumentert saman med eventuelle tiltak for å tilfredsstille krav til både utendørs og innendørs støynivå. "Veileder – Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)" skal leggjast til grunn for vurderingane.

## 2.4 VA- RAMMEPLAN

2.4.1 I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl § 93 ikke godkjennast før det ligg føre ein godkjent rammeplan for vassforsynings-/ overvass- og spillvasssystemet, samt uttak for brannsløkking. Detaljplanar for tilrettelegging av VA- anlegg skal godkjennast av eining for kommunalteknikk

## 2.5 SLUTTODKJENNING

2.5.1 Det skal føreliggje ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

## § 3 GENERELT (pbl § 25, i. ledd nr. 1)

### 3.1 ILLUSTRASJONSPLAN

3.1.1 Til reguleringsplanen er det utarbeidd ein illustrasjonsplan som skal vere retningsgjevande for plassering og utforming av ny utbygging.

### 3.2 UTFYLLANDE PLANAR

3.2.1 Før utbygging skal ein situasjonsplan for kvart bustadfelt godkjennast av det faste utvalet for plansaker. Situasjonsplanen skal visa planlagde bygg i samheng med omkringliggjande terreng og bygningar. Planen skal visa planlagt tilkomst, parkeringsplassar, garasjar, gjesteparkering, gangvegar, leikeplassar og areal til avfallshandtering. Det skal lagast visualisert utbyggingsplan.

### 3.3 FELLES UTEOPPHALDSAREAL

3.3.1 For felles uteopphaldsareal gjeld følgjande kvalitetskrav:

- Areal skal vere mest mogleg samla.
- Areal skal ha ei hensiktsmessig utforming. Terreng brattare enn 1: 3 skal ikkje reknast med.
- Halvparten av areala skal ha sol kl 15 ved teoretisk jevndøgn.
- Areal skal ha et støynivå som ikke overstiger 55dBA.
- Areal skal vere skjerma mot trafikkfare
- Areal skal innehalde leikeapparat for de minste barna, f. eks sandkasse, vippe eller liknande.

### 3.4 PRIVATE UTEOPPHALDSAREAL

3.4.1 For private uteopphaldsareal gjeld følgjande kvalitetskrav:

- Areal skal ha ei hensiktsmessig form. Terreng brattare enn 1: 3 skal ikkje reknast med.
- Halvparten av areala skal ha sol kl 15 ved teoretisk jevndøgn.

- Areala skal ha et støynivå som ikkje overstiger 55dBA

### 3.5 UTREKNING AV TOMTEYTNYTTING

#### 3.5.1 Utnyttingsgrad skal reknast i %BYA.

%BYA er definert som største lovlege bebygde arealet rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggjeområde). I bebygd areal vert rekna med alle bygg, uthus/garasjar og andre bygningsdelar slik det er definert i miljøverndepartementet sin rettleiar. Parkeringsplassar på terreng utan takoverbygg reknast inn i BYA med 12,5 m<sup>2</sup> for kvar plass. Underjordisk parkering, der underkant dekke over parkeringskjellaren ligg mindre enn 1,5 meter over terreng, reknast ikkje med grunnlaget for tomteutnytting.

### 3.6 VEGAR

#### 3.6.1 Det skal leggjast til rette for framkommelegheit for brannvesenet sine køyrety ved at internvegar etablerast med minimum vegbreidde 2,5 meter, stigning maksimalt 1: 8 og førebudd for akseltrykk 10 tonn fram til bygningane.

#### 3.6.2 Alle vegar i området skal ha fartsgrense 30 km/t og fartsdumpar. Fartsdumpar skal vera utforma etter kommunale standard.

#### 3.6.3 På samlevegen gjennom feltet, Veg1, skal det monterast låsbar bom slik det er vist på plankartet.

### 3.7 PARKERING

#### 3.7.1 Gjeldande parkeringsnorm skal følgjast for opparbeiding av talet på parkeringsplasser for det enkelte bustadområde.

### 3.8 AVFALLSSTASJONAR

#### 3.8.1 Avfallsstasjonar skal opparbeidast og utrustast etter retningslinjer som gjeld for Os kommune. Plassering av avfallsstasjonar skal visast i situasjonsplan, jfr § 2.2.1.

### 3.9 BYGGJEGRENSER

#### 3.9.1 Byggjegrenser langs kommunal vegar er 4,0 meter målt fra ytterkant køyrebane. Tilsvarande gjeld at byggjegrense frå felles avkøyringar er 2,0 meter målt fra ytterkant køyrebane/ gangbane. Garasjar og bodar er tillate oppført 1,0 meter frå regulert ytterkant køyrebane dersom tilfredsstillande siktforhold er sikra.

## **§4 BYGGJEOMRÅDE**

### 4.1 BUSTADBLOKK B1

#### 4.1.1 I feltet B1 kan det førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar med maksimal gesimshøgde 12 meter som trappast ned til 3 etasjar og maksimal gesimshøgde 9 meter mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttast til felles takterrasse.

#### 4.1.2 Maksimal mønehøgde for felt B1 er kote 59 moh. Dette gjeld med unntak for heis-/ trappetårn og ventilasjonsanlegg som kan overskride maksimal tillatt mønehøgde.

#### 4.1.3 Maksimal tomteutnytting for felt B1 er 40% BYA.

#### 4.1.4 I felt B1 skal parkering etablerast i felles parkeringskjellar eller underjordisk

- garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.
- 4.1.5 I feltet skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25 m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.1.6 I feltet skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6 m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.4.1.
- 4.2 BUSTADBLOKK B6 og B7
- 4.2.1 I felta B6 og B7 kan det førast opp bustadblokker med maksimalt 5 etasjar med maksimal gesimshøgde 15 meter. Taket kan nyttast til takterrasse.
- 4.2.2 Maksimal mønehøgde er kote 76 moh for B6 og kote 74 moh for felt B7. Dette gjeld med unntak for heis-/ trappetårn og ventilasjonsanlegg som kan overskride maksimal tillete mønehøgde.
- 4.2.3 Maksimal tomteutnytting er 30% BYA for felt B6 og 35% BYA for felt B7.
- 4.2.4 I felta B6 og B7 skal parkering etablerast i felles parkeringskjellar eller underjordisk garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.
- 4.2.5 I felta skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25 m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.2.6 I felta skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6 m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.4.1.
- 4.3 BUSTADBLOKK/ KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING B8a Og B8b
- 4.3.1 I feltet B8a kan det førast opp bustadblokker med maksimalt 4 etasjar og maksimal gesimshøgde 12 meter der taket kan nyttast til takterrasse. I den feltet B8b kan det førast opp konsentrert småhusutbygging med fleirmannsbustader i maksimalt 3 etasjar og maksimal gesimshøgde 9 meter.
- 4.3.2 Maksimal mønehøgde for heile feltet B8 er kote 85 moh.
- 4.3.3 Maksimal tomteutnytting for heile feltet B8 er 25% BYA.
- 4.3.4 I feltet B8a skal det for bustadblokkene etablerast parkering i felles parkeringskjellar eller i underjordisk garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.
- I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene det etablerast parkering i individuelle garasjar og på eigne tomter.
- 4.3.5 I feltet B8a skal det for bustadblokkene opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.3.1.
- I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.3.1.
- 4.3.6 I feltet B8a skal det for bustadblokkene opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6m<sup>2</sup> for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstillе krava gjeve i § 3.4.1.
- I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene opparbeidast private leike- og

uteoppfallsareal med minimum 50m<sup>2</sup> for kvar buening. Arealet skal tilfredsstillere krava gjeve i § 3.4.1.

#### 4.4 KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING B2, B3, B4, B5 og B9

4.4.1 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 kan det først opp rekkehus i 2 etasjar + innreidd loft med maksimal gesimshøgde 7 meter.

4.4.2 Maksimal mønehøgde er kote 61 moh for feltet B2, kote 59 moh for feltet B3, kote 65 moh for feltet B4, kote 61 moh for feltet B5 og kote 69 moh for feltet B9.

4.4.3 Maksimal tomteutnytting er 35 % BYA for feltet B2, 30 % BYA for feltet B3, 25% BYA for feltet B4, 30% BYA for feltet B5 og 30% BYA for feltet B9.

4.4.4 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal parkering etablerast som ein kombinasjon av individuell parkering og felles parkeringsanlegg på terreng eller i form av kjellar eller underjordisk anlegg.

4.4.5 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal det opparbeidast felles leike- og uteoppfallsareal med minimum 50m<sup>2</sup> for kvar buening. Arealet skal tilfredsstillere krava gjeve i § 3.3.1.

4.4.6 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal det opparbeidast private leike- og uteoppfallsareal med minimum 50m<sup>2</sup> for kvar buening. Arealet skal tilfredsstillere krava gjeve i § 3.4.1.

### § 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 3)

#### 5.1 KØYREVEG, FORTAU, PARKERING OG ANNAN VEGGRUNN

5.1.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med inndeling, breidde og stigning slik det går fram av plankartet og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Os kommune.

5.1.2 Område skal ha fartsgrense 30 km/t.

5.1.3 Offentleg samleveg gjennom område skal stengast med bom for å hindre gjennomgangstrafikk. Bom skal monterast mellom offentlig veg mot områda B1 – B5, B9 og avkjørsel til område B7. Bom skal plasserast slik at krav til vendehammer vert ivaretatt.

5.1.4 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol, skal vere sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

5.1.5 Vegskråningar skal setjas i stand med tilplanting/ tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

### § 6 SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 6)

#### 6.1 FRILUFTSOMRÅDE

6.1.1 Områda SF1 og SF2 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggeområda og strandsona mot Gåsakilen. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon og opparbeiding av leike- og oppfallsområde og stiar, er tiltak som kan endre friluftsområda sin karakter ikkje tillate.

#### 6.2 FRISIKTSONE

6.2.1 I frisktsonene skal vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegar sine plan.

**§ 7 FELLESOMRÅDE** (pbl § 25, i. ledd nr. 7)

**7.1 FELLES LEIKEPlass**

7.1.1 Områda FL1 og FL2 er felles for alle bustadfelt i planen.

7.1.2 Områda FL1 og FL2 skal opparbeidast for leik og opphald. FL1 skal innehalde ballbane og leikeapparat for mindre barn.

**7.2 FELLES AVKØYRINGAR/ FELLES VEGAR**

7.2.1 Det skal opparbeidast felles vegar som viste på planen og fordelte slik:

FV1 er felles for bustadfelt B5

FV2 er felles for bustadfeltet B7

FV3 og FV4 er felles for bustadfeltet B6

FV5 er felles for bustadfeltet B8b og B8a

FV6 er felles for B2a, B2b, B4 og B9

**7.3 FELLES PARKERING**

7.3.1 Det skal opparbeidast felles parkering som vist på planen og fordelt slik:

FP1 er felles for bustadfeltet B5.

OS, den 00.00.00

Rev. 30.05.2011

Rev. 29.08.2011

Kommunaldirektør

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