

PLANFØRESESEGNER FOR OSSTØLEN (SVEO), OS KOMMUNE

GNR. 55 BNR. 1, 2, 10, 37 m. fl.
Plannr: 19700102
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 10/2008
Dato sist revidert: 04.12.13

Føremålet med planforslaget er å regulere området for bustadar med tilhørende infrastruktur.

VERKNADER 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.

Den formelle delen av planen er:
Plankart i målestokk 1:1000, datert 02.05.13
Føresegner datert 02.05.13

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einiskilde arealbruksføremålet.

FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 16.04.13

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustadar-frittliggjande-småhus
 - Bustader-konsentrert-småhus
 - Bustader-blokker
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Leikeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Gangveg/gangareal
 - Anna veggrunn - tekniske anlegg
 - Anna veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplassar

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - Naturområde
 - Turveg
 - Friområde
4. Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - Friluftsføremål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
6. Omsynssone (Pbl § 12-ledd nr 6 & 11-8 a)
 - Frisiktzone ved veg
 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)
 - Bevaring naturmiljø

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Området kan byggjast ut i etappar. Plan for slik utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.
- 2.1.2 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.3 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett 4m frå tomtegrenser, og ved 2m frå gangvegar og leikeplassar.
- 2.1.4 Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast i eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Frisiktsonene skal haldast fri for tiltak høgare enn 0,5m over veghøgda i tilgrensande vegar.
- 2.1.5 Garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50m² kan plasserast utanfor byggegrensa, men ikkje nærare enn 1m frå veg og/ eller nabogrense. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vere 5m.

§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

- 2.2.1 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for universell utforming, avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper og gjerder.
- 2.2.2 Ved innsending av søknad om løyve til køyrevegar skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringssområde.

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal tiltak for å hindre at partiklar og forureining frå bygge- og anleggsverksemd renn ut i Oselva vere sett i verk. Dette for å sikre den raudlista elvemuslingen for påverknad av byggetiltaka. Tiltaka og planane skal godkjennast av kommunen.
- 2.3.2 Før det vert gjeve igangsettingsløyve i planområdet skal VA-plan for området vere godkjend av kommunen.
- 2.3.3 Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal renovasjonsteknisk avfallsplan vere godkjent av BIR. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest, skal avfallsanlegg vere etablert i høve til renovasjonsteknisk avfallsplan.
- 2.3.4 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustadar føre dei har vassforsyning og avlaup.
- 2.3.5 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustadar føre veg og tilhøyrande fortau til tomte er ferdig opparbeidd og asfaltert.
- 2.3.6 Kvartalsleikeklassen f_LEIK01 skal opparbeidast i samband med tilliggjande felt, alternativt innan 50 % av bustadane innanfor planområdet har fått bruksløyve.
- 2.3.7 Før igangsettingsløyve for BB01 og BB02 kan gjevast, skal o_KV03, o_FT06, o_FT07, o_PP01 og o_PP02 vere ferdig opparbeidd.
- 2.3.8 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB02, BK01 og BK02 før f_LEIK02 og f_GV01 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.9 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB03, BK03 og BK04 før f_LEIK03 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.10 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB01 og BK05 før f_LEIK04 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.11 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BK06 og BK07 før f_LEIK05 og f_GV02 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.12 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BK08 før f_LEIK06, f_GV03 og f_GV04 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.13 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB04, BK9, BK10 og BK11 før f_LEIK07 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.14 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BK12 og BK13 før f_LEIK08 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.15 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB05 og BK14 før f_LEIK09 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.

§ 2.4 Universell utforming

- 2.4.1 Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om universell utforming leggst til grunn.

§ 2.6 Automatisk freda kulturminne

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF01 - BF04)

- 3.1.1 I BF01 tillatast einebustader eller tomannsbustader. I BF02 - BF04 tillatast det einebustadar.
- 3.1.2 Det skal settast av areal for tre bilar per einebustad. For tomannsbustader skal det settast av areal for to bilar per eining.
- 3.1.3 Høgste tillata bygd areal for BF01 - BF04 er 30 % inkludert parkeringsareal.
- 3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.

§ 3.2 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF05)

- 3.2.1 Områda BF05 ligg i frisiktsone og her tillatast ikkje tiltak høgare enn 0,5m over planeringshøgda til tilgrensande vegar.

§ 3.3 Bustadar-konsentrert-småhus (BK01 og BK03)

- 3.3.1 I BK01 og BK03 tillatast det seks bustadar i rekke.
- 3.3.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.3.3 Det tillatast ikkje parkering innanfor tomte. Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP03. Det er to parkeringsplassar per bustad.
- 3.3.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.

§ 3.4 Bustadar-konsentrert-småhus (BK02)

- 3.3.1 I BK02 tillatast det åtte bustadar i rekke.
- 3.3.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.3.3 Det tillatast ikkje parkering innanfor tomte. Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP03. Det er to parkeringsplassar per bustad.
- 3.3.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.

§ 3.5 Bustadar-konsentrert-småhus (BK04)

- 3.5.1 I BK04 er det tillata å byggje tre bustadar som rekke- eller kjedehus.
- 3.5.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.

- 3.5.2 Parkering skjer på eiga tomt og det skal opparbeidast to parkeringsplassar per bustad.
- 3.5.3 Maksimum tillata bygd areal er 50 % og parkeringsplassar er inkludert i rekneskapet.

§ 3.6 Bustadar-konsentrert-småhus (BK05 og BK06)

- 3.6.1 I kvart av felta tillatast det bygd tre bustadar i rekke.
- 3.6.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.6.3 Det skal opparbeidast to parkeringsplassar per bustad på felta. Parkeringsplassane kan etablerast helt eller delvis som opne eller i garasje i underetasjen.
- 3.6.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % og parkeringsplassar er inkludert i rekneskapet.

§ 3.7 Bustadar-konsentrert-småhus (BK07)

- 3.7.1 I BK07 kan det byggjast seks bustadar som rekke-, kjedehus eller tomannsbustadar.
- 3.7.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.7.3 Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP04 som har to plassar per bustad. Det skal ikkje opparbeidast parkering eller avkøyrsløse til feltet.
- 3.7.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 %.

§ 3.8 Bustadar-konsentrert-småhus (BK08)

- 3.8.1 I BK08 kan det byggjast ti bustadar som rekke-, kjedehus eller tomannsbustadar.
- 3.8.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.8.3 Parkerings skjer på felles parkeringsplass f_PP05, og det er to parkeringsplassar per bustad. Det er ikkje tillata å etablere avkøyrsløse eller eigne parkeringsplassar på bustadfeltet.
- 3.8.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.

§ 3.10 Bustadar-konsentrert-småhus (BK09 - BK12)

- 3.10.1 På felta BK09 - BK12 kan det byggjast fem bustadar på kvart felt. Bustadane kan byggjast som rekke- eller kjedehus.
- 3.10.2 Det skal opparbeidast to biloppstillingsplassar per bustad på tomtene.
- 3.10.3 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA inkludert biloppstillingsplassar.
- 3.10.4 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.

§ 3.11 Bustadar-konsentrert-småhus (BK13)

- 3.11.1 På feltet BK13 kan det byggjast tre bustadar som rekke- eller kjedehus.

- 3.11.2 Det skal opparbeidast to biloppstillingsplassar per bustad på tomta.
- 3.11.3 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA inkludert biloppstillingsplassar.
- 3.11.4 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.

§ 3.12 Bustadar-konsentrert-småhus (BK14)

- 3.12.1 I BK15 kan det byggjast seks bustadar som rekkehus eller tomannsbustadar.
- 3.12.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.12.3 Parkering skjer på tomta og det skal etablerast to parkeringsplassar per bustad.
- 3.12.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.

§ 3.13 Bustadar-blokker (BB01 - BB05)

- 3.13.1 I BB01, BB02 og BB04 tillatast det 16 bustadar i blokk per felt.
- 3.13.2 I BB03 og BB05 tillatast det 12 bustadar i blokk per felt.
- 3.13.3 Bustadane kan byggjast med inntil 10m mønehøgde over angitt planeringshøgde.
- 3.13.4 Parkering skjer i underjordisk parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget skal ha to parkeringsplassar per bustad.
- 3.13.5 Største tillata bygd areal er 40 % BYA for BB01, og 50 % for BB02 - BB05. Parkeringsanlegget reknast ikkje med i bygd areal.

§ 3.14 Andre kommunaltekniske anlegg (ØK01 og f_ØK02 - f_ØK07)

- 3.14.1 ØK01 er areal for nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg.
- 3.14.2 f_ØK02 - f_ØK07 er areal for renovasjonshandsaming, postkaseanlegg og liknande.
- 3.14.3 Områda er felles for bustadane i planen.

§ 3.15 Uteopphaldsareal (f_UA01 - f_UA02)

- 3.15.1 f_UA01 og f_UA02 er felles grøntområde for alle bustadfelta. Eksisterande skog skal takast vare på, tynning er tillata for å sikre tilgjenge til område og sol.

§ 3.16 Leikeplass (f_LEIK01 - f_LEIK09)

- 3.16.1 f_LEIK01 er felles for bustadane i planen. Leikeplassen er områdeleikeplass og skal utstyrast med plasskrevjande leikeutstyr som til dømes ballbane og liknande.
- 3.16.2 f_LEIK02 er felles for BB02, BK01 og BK02.
- 3.16.3 f_LEIK03 er felles for BB03, BK03 og BK04.
- 3.16.4 f_LEIK04 er felles for BB01 og BK05.
- 3.16.5 f_LEIK05 er felles for BK06 og BK07.
- 3.16.6 f_LEIK06 er felles for BK08.
- 3.16.7 f_LEIK07 er felles for BB04, BK09, BK10 og BK11.
- 3.16.8 f_LEIK08 er felles for BK12 og BK13.
- 3.16.9 f_LEIK09 er felles for BB05 og BK14.

- 3.16.10 Alle leikeområda kan nyttast fritt av alle bustader innanfor planområdet.
- 3.16.11 Leikeplassane skal utstyrast med sittegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.
- 3.16.12 Sikringstiltak som gjerder eller anna kan etablerast i områda til grensene.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg (o_KV01 - f_KV27)

- 4.1.1 o_KV01 er offentleg og regulert som dagens veg ligg.
- 4.1.2 o_KV02 og o_KV03 er offentlege vegar regulert til 5m breidde.
- 4.1.3 o_KV04 er offentleg og regulert som dagens veg i 5m breidde.
- 4.1.4 o_KV02 skal stengast med bom ved eigedomsgrense mellom gnr. 55/ bnr. 128 og gnr. 55/ bnr. 270. Bommen skal vere open for gjennomkøyring for uttrykkingskøyrety.
- 4.1.5 o_KV04 skal stengast med bom ved Klokkargarden - Osstølen. Bommen skal vere open for gjennomkøyring for uttrykkingskøyrety.
- 4.1.3 f_KV05 er felles veg for bustader i BK01 - BK04, BK07 og BB03. Vegen er regulert til 5m breidde.
- 4.1.4 f_KV06 er felles avkøyrse for bustader i BB01.
- 4.1.5 f_KV07 er felles avkøyrse for bustader i BB02.
- 4.1.6 f_KV08 er felles avkøyrse for bustader i BK05.
- 4.1.7 o_KV09 er offentleg veg og knytt eksisterande veg til Sveo til ny veg o_KV03.
- 4.1.8 f_KV10 er felles avkøyrse for bustader i BK06.
- 4.1.9 KV11 er avkøyrse til gnr. 55/ bnr. 115.
- 4.1.10 f_KV12 er felles avkøyrse til felles parkeringsplass f_PP05 og høyrer bustader til BK08.
- 4.1.11 f_KV13 er felles avkøyrse til felles parkeringsplass f_PP04 og høyrer til bustader i BK07.
- 4.1.12 f_KV14 er felles veg og høyrer til bustader i BK04 og BB03. Vegen er regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.13 f_KV15 er felles veg til f_PP03 og knytt til f_GV01. Vegen er felles for bustader i BK01, BK02 og BK03.
- 4.1.14 f_KV16 er felles veg til BK09, BK10, BK11 og BB04. Vegen er felles for bustader i BK09, BK10, BK11, BB04 og for gnr. 55/ bnr. 118 og regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.15 f_KV17 er felles veg til BK12, BK13, BK14 og BB05. Vegen er felles for bustader i BK12, BK13, BK14 og BB05 og regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.16 f_KV18 felles veg til BK13. Vegen er felles for bustader i BK12 og BK13.

- 4.1.21 f_KV19 er felles veg til BF01, BF02, BF03, bnr. 88 og gnr. 55/ bnr. 113.
- 4.1.22 f_KV20 er felles veg for bustader i BF01.
- 4.1.23 KV21 er avkøyrse til gnr. 55/ bnr. 88.
- 4.1.24 f_KV22 er felles veg til BF02.

§ 4.2 Fortau (o_FT01 - o_FT09, f_FT10 - f_FT12, o_FT13 og f_FT14)

- 4.2.1 Fortaua o_FT01 - o_FT09 er offentlege og regulert 2,5m breie. f_FT10 og f_FT12 er felles for bustader i BK01 - BK04, BK07 og BB03.
- 4.2.2 Fortau f_FT13 er felles for BK09, BK10, BK11, BB04 og gnr. 55/ bnr. 118.
- 4.2.3 Fortau f_FT14 er felles for BK12, BK13, BK14 og BB05.
- 4.2.4 Fortaua skal opparbeidast med fast dekke samtidig som vegane dei er knytt med vert opparbeidd.

§ 4.3 Gangveg (f_GV01 - f_GV03)

- 4.3.1 f_GV01 er felles for bustadar i BB02 og gjev tilkomst til f_LEIK02.
- 4.3.2 f_GV01 skal stengjast med bom ved f_KV15.
- 4.3.3 f_GV02 er felles for bustadar i BK06 og BK07 og gjev tilkomst til f_LEIK05.
- 4.3.4 f_GV03 og f_GV04 er felles for bustader i BK08 og gjev tilkomst til f_LEIK06.

§ 4.5 Anna veggrunn - teknisk anlegg (o_AVT01 - o_AVT15 og f_AVT16 - f_AVT26)

- 4.4.1 o_AVT01 - o_AVT15 er offentlege areal langs offentlege vegar for konstruksjonar og tekniske anlegg knytt til veg. Områda skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon der det ikkje vert oppført konstruksjonar.
- 4.4.2 f_AVT16 er areal for mur ved f_KV07 og felles for bustadar i BB02.
- 4.4.3 f_AVT17 - f_AVT26 er anna veggrunn langs med fellesvegar innanfor planområdet.

§ 4.6 Parkeringsplassar (o_PP01 og f_PP05)

- 4.6.1 o_PP01 er offentleg parkeringsplass ved o_KV03. Det skal opparbeidast 16 plassar på arealet og to av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.
- 4.6.2 f_PP02 er offentleg parkeringsplass ved o_KV03 for sykklar. Det skal opparbeidast minst 16 plassar.
- 4.6.3 f_PP03 er felles parkeringsplass for bustadar i BK01, BK02 og BK03. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar til kvar bustad. 40 til saman ved fult utbygde felt. Fire av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.
- 4.6.4 f_PP04 er felles parkeringsplass for bustader i BK07. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar til kvar bustad. 12 til saman ved fullt utbygde felt. Éin av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.

4.6.5 f_PP05 er felles parkeringsplass for bustader i BK08. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar til kvar bustad. 20 til saman ved fullt utbygde felt. To av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

§ 5.1 Naturområde (GN01)

- 5.1.1 I GN01 tillatast ikkje inngrep eller tiltak av noko slag som kjem naturområda til skade.
- 5.1.2 Born og unges interesser i område sikrast gjennom at mindre tiltak som hytter og liknande er tillata å oppføre på deira premiss.
- 5.1.3 Det er ikkje tillata å hogge skog i området i dei områda som kjem utanfor omsynssone for høgspenningsanlegg og som ikkje av omsyn til denne må fjernast.

§ 5.2 Turveg (TV01)

- 5.2.1 TV01 er areal avsett til turvegen som knytt Sveo til hesteløypa.
- 5.2.2 I arealet er det tillata å gjere inngrep og tiltak for å utbetre eksisterande turveg til ein standard som gjer han mest mogleg tilgjengeleg for alle brukarar.
- 5.2.3 Turvegen skal ikkje opparbeidast med fast dekke som asfalt eller liknande.

§ 5.3 Friområde (f_FRI01)

- 5.3.1 f_FRI01 er felles friområde for alle bustader i planen.
- 5.3.2 I f_FRI01 er ikkje tiltak eller konstruksjonar tillata.

§ 6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- § 6.1 Friluftsføremål (LNFRF01 - LNFRF02)6.1.1 I områda LNFRF01 - LNFRF02 skal vegetasjon og natur takast i vare.
- 6.1.2 Det tillatast ikkje inngrep eller tiltak av noko slag som kjem områda til skade i dei delar av områda som ligg utanfor omsynssone for høgspenningsanlegg og som ikkje av omsyn til denne må fjernast.

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

- § 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV01)7.1.1 I området skal vegetasjon og natur takast i vare.
- 7.1.2 Det tillatast ikkje inngrep eller tiltak av noko slag som kjem områda til skade.

§ 8 OMSYNSZONE

§ 8.1 Frisiktsone veg

- 8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 8.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)

- 8.2.1 Området er sikringszone for høgspenningskablar. Grensa er 25m frå midt av traseen for 132 kV Fana-Os, og 7,5m frå traseen 22 kV frå Os transformasjonsstasjon
- 8.2.2 I område tillatast skogrydding.

§ 8.3 Bevaring naturmiljø

- 8.3.1 Området er 30m breitt belte langs Oselva.
- 8.3.2 I området tillatast ingen inngrep eller tiltak som skal skade naturen eller vere til skade for elva eller dyrelivet her.
- 8.3.3 I området som fell saman med sona for høgspenningsanlegg tillatast skogrydding.