

Os kommune Hordaland

Reguleringsplan for Skjelåsen, Drange, gnr 20 bnr 34.

Reguleringsbestemmelser:

jamfør plan- og bygningslovens (pbl) § 26

§1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer

- 1.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan som viser parkeringsløsning, plassering av renseanlegg, ballbinge og utearealene, innganger og terreng.
- 1.1.2 Før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en risikoanalyse vedrørende brannvannsforsyning i området.

1.2 Rekkefølge

- 1.2.1 Utbedring av veg 1 med fortau og veglys skal være ferdigstilt før bygging på tomtene starter.
- 1.2.2 Ingen kan starte bygging på tomtene før veier med veilys, fortau, fartsdumper, og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidet og asfaltert, og vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, overvannsanlegg er ferdig opparbeidet og at alt sammen er godkjent av avdeling for kommunalteknikk. Området kan bygges ut i etapper. Plan for evt. etappevis utbygging skal på forhånd godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 1.2.3 Før boligene tas i bruk skal tilhørende lekearealer ferdigstilles:
 - For felt B1, B2, B3 og B4 lekeplass Fe1.
 - For felt B6 lekeplass Fe2.
 - For felt B5, B7 og B8 lekeplass Fe3.
- 1.2.4 Før de siste boligene er ferdigstilt skal det også tilrettelegges tilkomst /gangsti til fellesområde Fe4.

1.3 Terrengbehandling

- 1.3.1 Alle terrenginngrep og gravearbeid skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- 1.3.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling, med god materialbruk.
- 1.3.3 Murer skal være maks. 1 m høye. Større høydeforskjeller enn 1 m skal avtrappes med flere murer/avsatser og/eller skråninger.

1.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskonservatoren underrettes, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

1.5 Plassering av bebyggelse

Garasjer og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og/eller nabogrense. Ved direkte utkjøring mot veg skal avstanden være 5 m.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

§ 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

2.1 I byggeområdene skal det oppføres boliger.

2.1.1 Felt B1 er område for rekkehus/flermannsboliger. %BYA= 35%

2.1.2 Felt B2, B4, B5 og B6 er områder for eneboliger. **% BYA = 30%.**

2.1.3 Felt B3 er område for eneboliger, kjedehus eller tomannsboliger med inntil 8 boenheter. Det kan innredes flere boliger dersom kravet til parkering jamfør. § 2.3 kan tilfredsstilles. **% BYA = 30%.**

2.1.4 Felt B7 er område for rekkehus eller flermannsboliger med inntil 12 boenheter. %BYA=35%

2.1.5 Felt B8 er område for flermannsboliger med inntil 4 boenheter. % BYA=35%

2.2 Rammer for utbygging

Maks byggehøyde er vist som maks mønehøyde på plankartet. Innenfor disse rammene kan bygninger førest opp i inntil en etasje pluss underetasje og loft, eller i inntil to etasjer pluss loft. Fasader som ligger i avstand mindre enn 4m fra nabogrense skal i prinsipp være vindusfrie. Dersom lysåpninger er påkrevd for planløsningen, kan vindu plasseres med underkant minst 1,8 m over golv.

Støttemurer høyere enn 1 m skal unngås. Ved behandling av terrenget bør en forsøke å kombinere lave murer og skråninger.

Bygningene innenfor planområdet skal ha en innbyrdes harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, tak form, taktekking samt materialbruk på bygninger.

2.3 Parkering

Kommunens parkeringsnorm skal legges til grunn i feltet.

En parkering for hver enebolig kan legges til fellesparkering B2 – B6.

For rekkehus B7 og B1 etableres det parkering på egen eiendom.

Små husvære B8 etableres det parkering på felles parkering P3

Garasjer skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form, farge. Plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden, selv om den ikke skal førest opp samtidig med bolighuset.

§ 3 SPESIALOMRÅDER

3.1 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinje og kjørevei (frisiktzone) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over vegplanen på tilstøtende veier.

3.2 Renseanlegg S1

I området skal det etableres renseanlegg for avløpsvann fra planområdet.

3.3 Kommunalteknisk anlegg S2

Eksisterende nettstasjon

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles vei 1, 2, 3, 5, 6 og 7 er felles for boligene i feltet.

4.2 Vei 1 er felles for boligene i feltet og eiendommene som i dag har adkomst fra veien. Langs felles vei 1 skal det anlegges kjørevei med møteplass og fortau som vist på planen.

4.3 Det skal innarbeides fartsreducerende tiltak for felles veier i området planen gjelder.

4.4 Felles vei 4 er felles for de tilstøtende boligene. Den skal også gi atkomst til utmark på gnr 21 bnr 1. Ved en eventuell tomtedeling på 21/1 kan ikke veg 4 benyttes som atkomst til nye parseller.

4.5 Felles parkeringsplass P1, P2 og deler av P3 er gjestparkering for boligene i feltene **B1** - B8.

4.6 Fellesområde Fe6 og Fe7 er felles for boligene i planen og skal benyttes som henteplass for søppel og for plassering av felles postkassestativ.

4.7 Fellesområde Fe1, Fe2 og Fe3 er felles lekeplasser for boligene i planområdet. Plassene skal opparbeides med lekeplassutstyr. I område Fe1 skal det i tillegg til å tilrettelegge for lek, etableres en ballplass. Gjennom Fe1 skal det også etableres en gangveg/sti med stigning maks 1:12, som gir forbindelse fra veg 2 til eksisterende vei nord for planområdet.

4.8 Fellesområde Fe4 er felles grøntområder for boligene i feltet. Fe4 er eksisterende naturområder og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart. I Fe4 kan det etableres borehull for vann og føres opp bygg for vannrenseanlegg. Ut over det kan det ikke føres opp bygninger i grøntområdene. I område Fe4 skal det etableres gangsti som sikrer tilkomst inn i området fra de tilstøtende veiene.