

OS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

**SØFTELAND, GÅSAKILEN, FELT
BKS1 OG BKS2, GNR. 8 BNR 584, 585
M.FL.**

Plannr.: 1243_ 20110202

Saksnr.: 17/3630

Datert: 26.06.18

Revidert: 17.06.19

§ 1.

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planen er å legge til rette for ei konsentrert bustadbygging innanfor planområdet, med store og gode solrike uteareal med høge kvalitetar.

§ 2.

FELLESFØRESEGN

2.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1 Reflekerande overflater tillatast ikkje.
- 2.1.2 Miljøvennlege materialar skal i størst mogleg grad nyttast.
- 2.1.3 Tradisjonelle bygningsmaterial som mur, tre og glas skal etterstrebes. Farger på bygg skal vere harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivnader.
- 2.1.4 Det skal redegjerast for bygningane si plassering og utforming, slik at det kan oppnåast god funksjonell og arkitektonisk verknad av heilskapen i forhold til eksisterande omgivnadene. Det skal sikrast gode møter med nærliggande busetnad.
- 2.1.5 Tekniske installasjonar skal integrerast i bygningskroppen og det er ikkje tillat med takoppbygg over maksimal byggehøgde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1,5 m over maksimal tillat byggehøgde.

2.2 Landskap og tilpassing til terreng

- 2.2.1 Der helinga tillèt skal fyllingar/skjering kamuflerast med lausmasser og leggjast til rette for beplantning.
- 2.2.2 Murar mot veg skal utførast i naturstein.

Murar høgare enn 2m skal avtrappast.

Avtrapping må være djup nok til å kunne beplantast med større busker o.l.

- 2.2.3 Alle terrenngrep skal givast ei estetisk tiltalande form og behandling. Tiltak skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon.
- 2.2.4 Terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt og tilsåast, beplantast eller behandlast på anna tiltalande måte.

2.3 Tilgjenge

- 2.3.1 Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om tilgjenge leggast til grunn for tilkomst og utforming av leikeplassane f_ BLK1-BLK3.
- 2.3.2 Minimum 5% av parkeringsplassane skal være utforma og reservert for personer med nedsett funksjonsevne.

2.4 Parkering

- 2.4.1 Husvære på større enn 65 m² BRA (rekkehus, kjedehus, leilegheiter, utleigedel o.l.) skal ha 2 parkeringsplassar for bil og 2 parkeringsplassar for sykkel pr. bueining.
- 2.4.2 Husvære på 65 m² BRA og mindre (leilegheiter, utleigedel o.l.) skal ha 1,5 parkeringsplassar for bil og 1 parkeringsplass for sykkel pr. bueining.

2.5 VA-rammeplan (vann, avløp og overvann)

- 2.5.1 VA-rammeplan datert 21.06.18 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.6 Dokumentasjon

Teknisk plan og situasjonsplan må søkje å utforme grøntområde slik at det kan etablerast som infiltrasjonsanlegg/vassbed i tråd med VA-rammeplan datert 21.06.18.

2.7 Avkørsel

Plassering av avkørsel vist med pil på plankartet er rettleiande. Avkørsel skal oppfylle krav til sikt og utforming jf. håndbok N100 og V121.

§ 3 EIGARFORM

3.1 Offentlege arealformål

3.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_GN1-o_GN3
- o_SKV2
- o_SGS

§ 4. FØRESEGN TIL AREALFORMÅL

4.1 Busetnad og anlegg

(§ 12-5 Nr. 1)

4.1.1 Bustader BKS1

- Innanfor BKS1 skal det oppførast rekkehusbusetnad. Det er tillat å oppføre 6 bueiningar.
- Bueiningar skal minimum ha 50m² privat uteareal.
- Maks byggehøgde er kote + 76. Maksimal byggehøgde er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- Rekkehusa skal oppførast med saltak utan utspring.
- Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per bustad. Parkering løysast i parkeringskjellar innanfor føresegnområde #1 og på felles parkeringsplass f_SPP1.
- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Sykkelparkeringsplassane skal vere overbygde.

4.1.2 Bustader BKS2

- Innanfor BKS2 skal det oppførast rekkehusbusetnad. Det er tillat å oppføre 14 bueiningar.
- Bueiningar innanfor BKS2 skal minimum ha 50m² privat uteareal.
- Maks byggehøgde er kote + 75. Maksimal byggehøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- Rekkehusa skal oppførast med saltak utan utspring.
- Det skal etablerast 2 parkeringsplassar for bil per bustad. Parkering løysast i parkeringskjellar innanfor føresegnområde #1 og på felles parkeringsplass f_SPP1.

- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Sykkelparkeringsplassane skal vere overbygde.

4.1.3 Bustader BKS3

- Innanfor BKS3 skal det oppførast rekkehusbusetnad. Det er tillat å oppføre 7 bueiningar.
- Bueiningar skal minimum ha 50m² privat uteareal.
- Maks byggehøgde er kote + 74. Maksimal byggehøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- Rekkehusa skal oppførast med saltak utan utspring.
- Det skal etablerast 2 parkeringsplassar for bil per bustad. Parkering løysast i parkeringskjellar innanfor føresegnområde #1 og på felles parkeringsplass f_SPP1.
- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Sykkelparkeringsplassane skal vere overbygde.

4.1.4 Bustader BBB1

- Innanfor BBB1 skal det førast opp busetnad i blokk. Det er tillat å oppføre 12 bueiningar.
- Bueiningar skal minimum ha 7m² privat uteareal. Dette kan løysast på balkong o.l.
- Maks byggehøgde er kote + 76.
- Maksimal gjennomsnittleg byggehøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng, inklusiv parkeringskjellar.
- Parkering løysast i parkeringskjellar, og innanfor f_SPP2.
- Det er tillat å opparbeide parkeringsplassar for bil på bakkeplan utanfor bygget og byggegrensa.
- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Sykkelparkeringsplassane skal løysast i parkeringskjellar eller på bakkeplan, plassane skal vere overbygde. Plassane kan løysast innanfor f_BUT3.
- Balkongar kan krage ut over byggegrensa.

4.1.5 Bustader BBB2

- Innanfor BBB2 skal det førast opp busetnad i blokk. Det er tillat å oppføre 12 bueiningar.

- Bueiningar skal minimum ha 7m² privat uteareal. Dette kan løysast på balkong o.l.
- Maks byggehøgde er kote + 73.
- Maksimal gjennomsnittleg byggehøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng, inklusiv parkeringskjellar.
- Parkering løysast i parkeringskjellar, innanfor føresegnområde #2 og innanfor f_SPP3.
- Det er tillat å opparbeide parkeringsplass for bil på bakkeplan utanfor bygget og byggegrensa.
- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Sykkelparkeringsplassane skal løysast i parkeringskjellar eller på bakkeplan, plassane skal vere overbygde. Plassane kan løysast innanfor f_BLK3.
- Balkongar kan krage ut over byggegrense.

4.1.6 Bustader BBB3

- Innanfor BBB3 skal det førast opp busetnad i blokk. Det er tillat å oppføre 24 bueiningar.
- BBB3 skal førast opp som to separate bygningskroppar men med felles parkeringskjellar under bygga.
- Bygga skal oppførast med saltak utan utspring.
- Vindaug i øvre etasje på nordleg fasade skal bryte gesims.
- Utgang på nordleg fasade skal markerast med endring av paneltype og farge for å nyansere fasaden.
- Bueiningar skal minimum ha 7m² privat uteareal. Dette kan løysast på balkong o.l.
- Maks byggehøgde er k+ 72.0.
- Maksimal gjennomsnittleg byggehøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng, inklusiv parkeringskjellar.
- Parkering løysast i parkeringskjellar, f_SPP4 og innanfor føresegnområde #2.
- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Sykkelparkeringsplassane skal løysast i parkeringskjellar eller på bakkeplan, plassane skal vere overbygde.

4.1.8 Forsamlingslokale BFL

- Innanfor BFL skal det førast opp eit

grendahus.

- Det er tillat å etablere to mindre leilegheitlar som kan nyttast av besøkjande. Det kan maks etablerast 55m²- BRA bustad.
- Grendahuset skal byggjast med ei moderne tolking og utforming av tak som er oppbrot og vinkla. Høgaste punkt på tak er kote + 76.0 og skal plasserast på nordaustleg gesims.
- Innanfor BFL skal det etablerast minimum 9 sykkelparkeringsplassar. Plassane skal løysast på bakkeplan.
- Det skal etablerast 6 parkeringsplassar for grendahuset, desse skal løysast innanfor f_SPP2 og f_SPP3.

4.1.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1-BKT2)

- Innanfor f_BKT1-f_BKT2 skal det etablerast framtidsretta nedgraven renovasjonsløyning.

4.1.10 Uteopphaldsareal (BUT)

- Uteopphaldsareala f_BUT1-f_BUT3 skal gjevast ei tiltalende utforming som innbyr til bruk. Areala skal tilretteleggjast som aktivitetssområde for alle aldersgrupper, som f.eks. samlingsstad med sitjegrupper, installasjonar/apparat som innbyr til aktivitet og liknande, samt tilplantast med vegetasjon.
- Dekket innanfor f_BUT3 og som går over føresegnområde #2 skal nyttast til uteopphaldsareal og må dimensjonast med den jorddybda som trengs for den valgte vegetasjon. På dei områda der ein skal plante tre og busker skal jorddybda minimum være 80cm.

4.1.11 Leikeplass (BLK1-BLK3)

- Leikeplassane f_BLK1-f_BLK3 skal opparbeidast i tråd med «Norm for felles leike- og uteopphaldsareal, datert 1.6.2014».
- Innanfor f_BLK1 skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal. Leike- og uteopphaldsareala skal gjevast ei tiltalende utforming som innbyr til bruk. Dei skal opparbeidast med gangareal, sittegrupper, fleire leikeelement, samt tilplantast med vegetasjon. Minste areal for leikeplass er

- 270 m².
- Dekket over parkeringsgarasjen (føresegnområde #1) skal nyttast til uteopphaldsareal og må dimensjonerast med den jorddybda som trengs for valgt vegetasjon. På dei områda der ein skal plante tre og busker skal jorddybda minimum vere 80cm.
 - Innanfor f_BLK2-f_BLK3 skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal. Leike- og uteopphaldsareala skal gjevast ei tiltalende utforming som innbyr til bruk. Dei skal opparbeidast med gangareal, sitjegrupper, fleire leikeelement, samt tilplantast med vegetasjon. Minste areal for leikeplassane er 240 m² kvar.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Køyreveg (SKV)

- f_SKV1 skal opparbeidast med 3m bredde og fast dekke.
- o_SKV2 skal opparbeidast med 5m bredde og fast dekke.
- f_SKV3 skal opparbeidast med 5m bredde og fast dekke.

4.2.2 Fortau (SF)

- f_SF2 og f_SF3 opparbeidast med 2,5m bredde og fast dekke.

4.2.3 Parkeringsplass (SPP)

- Det skal maksimum opparbeidast 23 parkeringsplassar for bil innanfor f_SPP1. Parkeringsplassane innanfor f_SPP1 skal opparbeidast med armert gras.
- Det skal maksimum opparbeidast 7 parkeringsplassar for bil innanfor f_SPP2.
- Det skal maksimum opparbeidast 5 parkeringsplassar for bil innanfor f_SPP3.
- Det skal maksimum opparbeidast 8 parkeringsplassar for bil innanfor f_SPP4.

4.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

- o_SGS er felles for alle innanfor planområdet og omkringliggjande bustadområde og skal holdast open for allmenta.

- o_SGS skal opparbeidast med fysisk skille mot o_SKV2 ved sørleg ende samt ved snuhammer.

4.2.5 Gatetun (SGT)

- Gatetun skal opparbeidast med ulik utforming/tiltak som bidreg til lav fart.
- Inn- og utkøyring til gatetun skal ha visuell markering ved hjelp av kantstein.
- Gatetun kan opparbeidast med utandørs møblering, leikeapparat og beplantning, der det ligg til rette for det.

4.2.6 Annan veggrunn – teknisk anlegg

- o_SVT1 og o_SVT2 er offentleg areal langs veg der det er tillat med konstruksjonar og tekniske anlegg knytt til veg. Områda skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon der det ikkje vert oppført konstruksjonar.

4.3 Grønstruktur

(§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde – grønstruktur (GN)

- o_GN1- o_GN3 er eksisterande grøne strukturer som i hovudsak skal vere urörd.
- Det kan etablerast mindre tiltak som stiar, utsiktspunkt, sitteplassar og liknande element innanfor føremålet.
- Det er tillat å oppføre pumpestasjon innanfor o_GN1-o_GN3 i tråd med VA-rammeplan datert 21.06.2018, pumpestasjon skal plasserast i nærleiken av infrastruktur.

§5.

FØRESEGN TIL OMSYNSSONER

(§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner

(§ 11-8 a)

- **Frisiktzone**
Frisiktzone skal haldast fri for tiltak høgare enn 0,5m over veghøgda i tilgrensande vegar.
- **Omsynssone d H730 Bandlegging etter lov om kulturminne.**
I området ligg det eit automatisk freda vegfar (Askeladden-ID 246997). I omsynssone d er det ikkje tillate å gjere

nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, dekkje til, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelova § 3.

- Omsynssone c H570 Bevaring kulturmiljø

I omsynssone H570 ligg det eit automatisk freda kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova. Det automatisk freda kulturminnet er eit vegfar førreformatorisk tid og har Askeladden id. 246997. Ein må ikkje setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at dette kan skje. Alle tiltak innanfor sona skal godkjennast av kulturminnemynde.

§6.

FØRESEGNOMRÅDE

6.1

- Innanfor føresegnområde #1 skal det etablerast maks 31 parkeringsplassar. Over parkeringsplassane legg ein til rette for uteopphaldsareal. Området skal fallsikrast.
- Innanfor føresegnområde #2 skal det under uteopphaldsareal etablerast maksimum 9 parkeringsplassar.

§7.

REKKEFØLGJEKRAV

(§ 12-7 nr. 10)

7.1

- Før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak, må det opparbeidast fallsikring mot E39 Byvegen innanfor område o_GN2.
- Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal renovasjonsteknisk avfallsplan vere godkjent av BIR
- Det skal sikrast at det ikkje vert avrenning til Osvassdraget under byggeperioden. Plan for sikring mot avrenning skal godkjennast

av kommunen før det vert gjeve byggjeløyve.

- Før løyve til tiltak kan gjevast, må det innsendast dokumentasjon frå fagkyndig som viser korleis prinsipp for lokal overvasshandtering i hht. VA- rammeplan datert 21.06.18 er fulgt opp.
- Før løyve til tiltak innanfor planområdet kan gjevast skal o_SGS vere opparbeid.
- f_SKV3 med tilhøyrande fortau, parkeringsplass og snuhammar skal vere opparbeid før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor planområdet.
- o_SKV2, f_SPP1, f_SGT, f_BKT1, f_BLK1, f_BUT1-f_BUT2, parkeringsanlegg innanfor #1 skal vere opparbeid før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest for BKS1-BKS3 og BBB1.
- f_BKT2, f_BLK3, f_BUT2, BFL, parkeringsplassar under #2 og f_SPP4 skal vere ferdig opparbeid før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for BBB2-BBB3.

VEDLEGG

Retningsgivande

1. Illustrasjonsplan datert 05.09.2018, hlm arkitektur.