**OS KOMMUNE**

**OMRÅDEREGULERING -**

**ReguleringsFØRESEGNER for:**

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Plannavn: os sentrum vest**

**Saksnr. 2011000130**

**Nasjonal arealplanID 1243\_20111100**

**Vedtatt dd.mm.åå 16.06.2015**

**Sist revidert 09.03.2023**

**Desse reguleringsføresegnene gjeld for område**

**vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 05.05.2015**

**Området er regulert til følgjande føremål:**

Bygningar og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

* Bustader – Frittliggjande
* Bustader – Blokk
* Sentrumsformål
* Institusjon
* Forretning/kontor/tenesteyting/bustad
* Forretning/Kontor/Tenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

* Køyreveg
* Fortau
* Gatetun
* Gang- /sykkelveg
* Gangveg
* Sykkelveg/-felt
* Annen veggrunn – tekniske anlegg
* Anna veggrunn – grøntareal
* Trase for nærare angitt kollektivtransport
* Kollektivterminal
* Kollektivhaldeplass
* Parkering

Grøntstruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 3)

* Grøntstruktur
* Naturområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder

(Pbl. § 12-5 nr. 5)

* LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

**§ 1**

**FELLES FØRESEGNER**

* 1. **Krav om detaljregulering**
     1. Det kan ikkje setjast i gang arbeid og tiltak nemnd i Pbl. § 20-1, med unntak av mindre tiltak på bygd eigedom, før det er utarbeidd detaljert reguleringsplan for området jmf. Pbl. § 12-3.

Dette gjeld følgjande områder:

* BB3
* BB4
* BB5
* SE2
* SE3
* SE4

For BB3 og BB4 er det krav om felles planlegging, for samordning av tilkomst og parkering. For BB6 gjeld føresegnene med mindre anna er fastsett i punkt 2.10 BB6.

* 1. **Generelt**
     1. For område der byggjegrensa ikkje er vist i plankartet, er byggjegrensa samanfallande med formålsgrensa.
     2. Straum-, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.
     3. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsamt.
     4. Murar over 1 m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje setjast opp murar høgare enn 2 m. Dersom det er absolutt naudsynt med høgare murar enn 2 m, skal dei terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei står fram som estetisk akseptable.
     5. Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnestyresmaktene underrettast, jmf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.
     6. Det skal sikrast at anleggsarbeid som følgje av planlagd utbygging ikkje medfører nedslamming, forureining eller auka tilførsel av partiklar til Kvernelva.
  2. **Rekkefølgje**
     1. Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nye bygningar innanfor BB1, BB2, BB3 og FKT før o\_KV4, o\_KV6 med tilhøyrande rundkjøring på o\_KV1, o\_FT10, o\_SS4, o\_GG9 og o\_SGT er opparbeidd fram til avkjøringa til det aktuelle området.
     2. Før utbygging av område BB1-BB6 og SE2-SE4 skal det ved behov, setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os kommune.
     3. Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av utbyggingsområdet.
     4. Felles leikeareal i samsvar med krav i 3.2.1 skal vera ferdig opparbeidd før bustadane vert teken i bruk.
     5. Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nytt parkeringsanlegg innanfor område o\_P1 før det er gjennomført skjermingstiltak mot gravplassen i sør.
  3. **Dokumentasjon til byggemelding**
     1. Ved innsending av søknad om tiltak skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profil og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det skal gjerast greie for avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, høve til nabobygg, murar, trapper, gjerder og grøntareal.
  4. **Tilgjenge**
     1. Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, offentlig trafikkanlegg, uteareal m.m.
     2. Minimum 5 % av alle parkeringsplassar, skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang. Tilkomst og aktuell del av parkeringsanlegg for rørslehemma, skal ha nødvendig høgde for kjøretøy for rørslehemma.
  5. **Parkering**
     1. Med mindre anna vert fasett i desse føresegnene eller som følgje av detaljregulering skal parkeringsnorm for Os datert 21.01.2013 leggjast til grunn.
  6. **Sykkelparkering**
     1. Krav til sykkelparkering skal følgje parkeringsnorm for Os datert 21.01.2013
     2. Det skal innanfor område BB1- BB6, FKT- FKTB og SE1-3 etablerast tjuverisikker sykkelparkering og sykkelparkering skal i størst mogleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind.
     3. Sykkelparkering skal gjevast ei plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.
     4. Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknyting til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod/ garderoberom med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

**§ 2**

**BYGNINGAR OG ANLEGG**

(pbl § 12 – 5 nr. 1)

* 1. **Generelt**
     1. **Støy**

Støynivå på uteoppholdsareal og utanfor fasadeelement som kan opnast (vindauge, dører og ev. ventilar) til rom med støyfølsamt bruksformål skal ikkje overstige Lden =55 dB i ei berekningshøgd på minst 1,5 meter over golv/bakkenivå.

* + 1. Støynivå utanfor soverom, natt kl 23-07 skal ikkje overstige L5AF 70dB for 10 eller fleire hendingar.
    2. Støynivået innandørs må tilfredstille krava i byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C.
    3. Alle støyfølsame bygg skal ha ei stille side.
    4. Fellesområde/ minsteuteopphaldsareal skal ha tilfredstillande støynivå.
    5. Planløysing skal lagast slik at minst halvparten av alle soverom i kvar bueining har vindauge på stille side.
    6. Det skal føreligge ei støyfagleg utgreiing som tek i vare føresegnene vedkommande støy.
  1. **Krav til leike- og uteopphaldsareal**
     1. Norm for felles leike- og uteopphaldsareal datert 01.06.2014 skal leggast til grunn for bustader i planområdet.
  2. **Bustader – frittliggjande, BF1**
     1. Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.
     2. I felt BF1 kan det førast opp einebustader og tomannsbustader. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.
     3. Dersom det vert innreidd separat bustadeining i underetasje, kan denne ha eit bruksareal på inntil 60 m2.
     4. Maksimal utnytting er 40 % BRA.
     5. Maksimal mønehøgd er sett til kote +41.
     6. Garasjebygg i bustadområde BF1 skal maksimalt ha 70 m2 grunnflate og kan plasserast inntil 2 meter frå nabogrense.
  3. **Bustader – Blokk, BB1-5**

**Generelt**

* + 1. Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.
    2. For takterrassar er det tillate at gjerde eller heva gesims overstig maksimal byggjehøgd med inntil 1,2 meter.
    3. Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
    4. Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen til bygga, eventuelt under terreng.
  1. **BB1**
     1. I felt BB1 kan det førast opp bustadblokk inkludert underliggande parkering jmf. 3.4.4.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +32.
     4. Det skal i område settast av minimum 1,2 parkeringsplass pr. bustadeining.
     5. Det skal settast av minimum 1 sykkelparkering pr. bustadeining.
  2. **BB2**
     1. I felt BB2 kan det førast opp inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 200 % BRA.
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +32.
     4. Det skal i område settast av minimum 1,2 parkeringsplass pr. bustadeining.
     5. Det skal settast av minimum 1 sykkelparkering pr. bustadeining.
     6. Før eksisterande bygg kan rivast skal bevaringsverdien av bygg vurderast og dokumenterast.
  3. **BB3**
     1. I felt BB3 kan det førast opp inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +26.
     4. Området kan få tilkomst frå o\_SGT inntil endeleg tilkomst vert fastlagt i felles detaljregulering for område BB3 og BB4. Tilkomst skal ved ferdig utbygging vere samordna med avkjøring til BB4 frå Stegen.
  4. **BB4**
     1. I felt BB4 kan det førast opp bustadblokk inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +26.
     4. Området kan få tilkomst frå o\_SGT inntil endeleg tilkomst vert fastlagt i felles detaljregulering for område BB3 og BB4. Tilkomst skal ved ferdig utbygging vere samordna for område BB3 og BB4 frå Stegen.
  5. **BB5**
     1. I felt BB5 kan det førast opp bustadblokk inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +24.
  6. **BB6**
     1. I felt BB6 kan det førast opp inntil 3 bustadblokker inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf. 3.4.4
     2. Maksimal utnyttingsgrad er sett til 125 % BRA.
     3. Maksimal mønehøgd:

Bygg A: Byggehøgd = k+38,5

Bygg B: Byggehøgd = k+43

Bygg C: Byggehøgd = k+44

Heis og tekniske installasjonar er tillatt utover oppgitt byggehøgd.

* + 1. Følgjande krav gjeld for parkering av bil og sykkel:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Kriteria | Bilplassar min./maks. | Sykkel min. |
| Bustader under 50 m² | Pr. bueining | 0,5 | 1 |
| Bustader under 50 -80 m² | Pr. bueining | 0,5-1,0 | 2 |
| Bustader over 80 m² | Pr. bueining | 1,0-1,2 | 2 |

* + 1. Det skal setjast av minimum 15 m² per bueining til felles uteopphaldsareal. Kvalitetskrav følgjer av gjeldande norm. Krav til kvartalsleikeplass fell bort då området ligg tett på sentrale idrettsanlegg på Osøyro.
    2. Det skal setjast av minimum 15 m² per bueining til privat uteopphaldsareal. Alle bueiningar skal ha direkte tilgang til privat uteopphaldsareal på minimum 8 m² på terreng, balkong eller terrasse.
    3. Byggegrense er vist i plankartet. Der den ikkje er vist går byggegrense i formålsgrense.
    4. Gangveg GG3 skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel
    5. Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.
    6. Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen til bygga, eventuelt under terreng.
    7. Det kan ikkje gjevast midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye bueiningar innanfor BB6 før KV12, RA, o\_GG1, GG3 og o\_FO15 er opparbeidd i samsvar med plankart datert 01.03.2023
  1. **Sentrumsformål - SE1-SE4**

**Generelt**

* + 1. I felt SE1 og SE2 kan det førast opp bygg for sentrumsformål som rommar formåla forretning, tenesteyting, kontor, parkering og bustader.
    2. I felt SE3-SE4 kan det førast opp bygg for sentrumsformål som rommar formåla forretning, kontor, tenesteyting, parkering m.m.
    3. Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. For uterom tilhøyrande sentrumsområda, skal uterom ha arkitektoniske kvalitetar.
    4. For takterrassar er det tillate at gjerde eller heva gesims overstig maksimal byggjehøgd med inntil 1,2 meter.
    5. Høgda på trappehus, heishus og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
    6. Det skal leggjast til rette for fotgjengarbru o\_Ga4 mellom område SE2 og SE3. Fotgjengarbrua skal ha minimum fri høgd over kjøreveg o\_KV1 på 5 meter.
    7. Fasadar på gateplan i område SE1, SE2 og SE3 skal i hovudsak vere opne og nyttast til publikumsretta aktivitetar.
  1. **SE1**
     1. I felt SE1 kan det førast opp bygg for sentrumsformål.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 250 % BRA
     3. Maksimal mønehøgd er sett kote +19.
     4. Før eksisterande bygg kan rivast skal bevaringsverdien av bygg vurderast og dokumenterast.

* 1. **SE2**
     1. I felt SE2 kan det førast opp bygg for sentrumsformål.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 220 % BRA
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +22.
  2. **SE3**
     1. I felt SE3 kan det førast opp bygg for sentrumsformål.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 400 % BRA
     3. Maksimal møne-/gesimshøgd er sett til kote +20.
     4. Det skal innanfor SE3 leggjast til rette for samanføying med fotgjengarbru til SE4.
     5. Det er ikkje krav til parkeringsdekning innanfor SE3.
  3. **SE4**
     1. I felt SE4 kan det etablerast bygg over kollektivterminal o\_KTE1, o\_KTE2 og o\_KTE3 og fortau o\_FTA12 og o\_FTA16.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 300 % BRA
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +19.
     4. Grunnplan for SE4 skal ha minimum frihøgd på 5 meter over kollektivterminal o\_KTE1, og o\_KTE3.
     5. Det er ikkje krav til parkeringsdekning innanfor SE4.
  4. **Institusjon (o\_IN)**
     1. Område o\_IN er sett av til bygg for offentlige formål.
     2. Maksimal utnyttingsgrad er 40% BRA
     3. Maksimal mønehøgd er sett til kote +24.
  5. **Forretning/Kontor/Tenesteyting/Bustad**
     1. Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. Høgda på trappehus, heis, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
     2. Alle nye tiltak i FKTB skal formgjevast slik at krav om universell utforming og likskap i yrkesdeltaking vert sikra.
     3. Avlaupsvatn som kan innehalde bensin, olje m.m. skal førast inn på avlaupsnettet via oljeutskiljar. Fetthaldig avlaupsvatn skal førast inn på nettet via fettavskiljar.
     4. I felt FKTB kan det førast opp bygg for forretning/Kontor/Tenesteyting/Bustad. Bygg kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og bustader/utleigebustader.
     5. Maksimal utnyttingsgrad er 120 % BRA.
     6. Maksimal mønehøgd er sett til kote +18
  6. **Forretning/Kontor/Tenesteyting, FKT**

**Generelt**

* + 1. Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. Høgda på trappehus, heis, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
    2. Alle nye tiltak i FKT skal formgjevast slik at krav om universell utforming og likskap i yrkesdeltaking vert sikra.
    3. Avlaupsvatn som kan innehalde bensin, olje m.m. skal førast inn på avlaupsnettet via oljeutskiljar. Fetthaldig avlaupsvatn skal førast inn på nettet via fettavskiljar.
    4. Maksimal utnyttingsgrad er 300% BRA.
    5. Maksimal mønehøgd er sett til kote +30.

**§ 4**

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

(pbl § 12 – 5 nr. 2)

* 1. **Utforming av trafikkområde**
     1. Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og i samsvar med vegnormal 017.
     2. Nye vegar, gater og opne plassar skal ha universell utforming og sikra god og trygg tilkomst for alle.
  2. **Anna veggrunn – grøntareal**
     1. Det kan innanfor formålet plasserast veglys, murar, rekkverk, naudsynt støyskjerming og anna turvande føremål som har tilknyting til vegen sin funksjon.
  3. **Parkering**
     1. Det kan innanfor o\_P1 leggast til rette for parkeringsbygg i to plan.

**§ 5**

**Grønnstruktur**

(pbl § 12 – 5 nr. 3)

* 1. **Grøntstruktur, G**
     1. Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande. Grønstruktur og eksisterande vegetasjon må sikrast.
  2. **Naturområde, NA** 
     1. Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande.
     2. Kvernelva som renn gjennom området skal oppretthaldast som opent vassdrag og der forholda ligg til rette for det skal eksisterande kulvert opnast.
     3. Det kan etter avtale med Os kommune oppførast kvernhus langs elva. Dette skal oppførast på om lag same stad og med same storleik som tidlegare kvernhus som stod langs Kvernelva.
     4. Det kan i naturområde NA1 etablerast ny tursti langs Kvernelva

**§ 6**

**OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

* 1. **Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)**
     1. **Frisiktsone**

Frisiktsoner er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid være fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sine plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

* 1. **Gul støysone (H220) ihht. støyretningsline T-1442/2012**
     1. Det skal innanfor støysone H-220 sikrast at bustader og tilhøyrande uteområde tilfredstiller støykrava i T-1442 jmf. Støyfagleg rapport datert 05.07.2013.

Dette skal gjerast før bustader kan takast i bruk.

* 1. **Flomfare (H320).**
     1. Ved plassering av bygg innanfor omsynssone H320 flaumfare skal det sikrast at alle byggverk som vert bygde, utvida eller får endra bruk skal ha varig, tilstrekkeleg tryggleik for flaum, i forhold til flaumsone kartlagt i Flaumsonekart Kvernelva-Osøyri datert 30.10.2013

**§ 7 Føresegnsområde**

# Innanfor føresegnsområdet er det tillat å opparbeida biloppstillingsplass for 52/315