

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER for Bjørnevik bustadområde.

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BJØRNEVIK gnr 45, bnr 28 m.fl.

Plan nr: 20130300

Datert/revidert: 05.01.2015, rev. 27.1.2016, 7.6.2018 og 11.03.2005

§ 1 GENERELT

1.1 Formål

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 05.01.2015, revidert 22.12.2015, 04.06.2018 og 11.03.2025 (plankart i mål 1:500).

1.2 Reguleringsformål

I samsvar med plan- og bygningslova er areala regulert til følgjande føremål

Bygningar og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustader, frittliggjande
- Bustader, konsentrert
- Energianlegg
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn- grøntareal
- Parkeringsplassar

Grønstruktur.

(Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur
- Turveg

Omsynssoner

(Pbl. § 11-8 jmf. §12-6)

- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1.1 Vegplan

Det skal for o_KV1 med tilhøyrande fortau, utarbeidast vegplan som i detalj viser skjeringar, fyllingar og avkjørsler. Omsyn til landskap og kulturminne skal sikrast i vegplanen. Prinsipp for utforming av nytt terreng, krav til utforming av tekniske anlegg og revegetering skal gå fram av detaljplanen.

2.1.2 VA- plan

Det skal utarbeidast VA- plan for planområdet, som skal godkjennast av Os kommune. VA- planen skal vise løysing for vasstilførsel og avlaup, samt løysing for handtering av overvatn.

2.1.3 Situasjonsplan

Saman med søknad om byggjeløyve, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygninga si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og utomhusareal, samt kotenivå på murar og skjeringar/skråningsutslag på tomta.

2.2 Terrengbehandling

2.2.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng, vegetasjon og eksisterande bygningar.

Terrengbehandling, planting og tilsåing langs vegkantar skal gjerast ferdig samtidig med ferdigstilling av veganlegg. Toppen av skjeringar over 1 meter skal avrundast.

2.2.2 Murar over 1 meter skal meldast som tiltak. Ved murar høgare enn 2 meter skal dei terrasserast. Forstøtningsmurar skal førast opp i naturstein. Se punkt 4.2.3 for unntak.

2.3 Kommunaltekniske anlegg

2.3.1 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal overdekkast med jord/torv og såast til.

2.3.2 Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingskap, nettstasjon m.m. kan førast opp innanfor byggjeføremål for bustader – frittliggjande og bustader – konsentrert, grøntstruktur og anna veggrunn grøntareal. Plassering skal gjerast i samråd med energileverandør og godkjennast av Os kommune.

2.4 Parkeringsdekning

2.4.1 BF6 har ikkje krav til parkeringsdekning. Følgjande parkeringsdekning vert lagt til grunn for bustader i planområdet:

2.4.2

Formål	Bil	Sykkel
Bustader – frittliggjande småhus (BF1-BF5)*	3 plassar pr. bueining	2 plassar pr. bueining
Bustader – konsentrerte småhus (BKS1 –BKS2)	2 plassar pr. bueining	2 plassar pr. bueining

*For ekstra utleigedel skal parkeringsnorm for Os kommune datert 21.01.2013 leggst til grunn.

2.5 Leike- og uteopphaldsareal

2.5.1 Leike og uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Areal skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Areal skal vere skjerma for biltrafikk, støy rasfare, stråling og anna helsefare.
- Areal skal ha høveleg utforming og plassering i høve til bustadene
- Leike og uteopphaldsareala skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vere skyggelagt større delar av dagen.
- Leikeplassar skal gjerdast inn, der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.

2.6 Estetikk

Nybygg skal ha ei god estetisk utforming og tilpassast eksisterande terreng og bygga vidare på bustadkarakteren i området.

§ 3

REKKEFØLGJEFØRESEGNER

- 3.1 Før igangsettingsløyve for nye bustader kan gjevast skal det utarbeidast ein renovasjonsteknisk avfallsplan som skal godkjennast av BIR.
- 3.2 Før igangsettingsløyve for nye bustader kan gjevast, skal VA- rammeplan utarbeidast og godkjennast av Os kommune.
- 3.3 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal vegskråningar og skjeringar på tilhøyrande tilkomstveggar vere sett i stand med tilplanting/tilsåing.
- 3.4 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal leikeplassar som tilhøyrer dei aktuelle delområda for bustader vere ferdig opparbeida.
- 3.5 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader, skal tilfredstillande vassforsyning og avlaupsanlegg vere ferdig opparbeidd og godkjent av Os kommune.
- 3.6 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i BKS1 og BKS2 skal felles parkeringsplass f_PP2 og f_PP3 vere opparbeidd.

§ 4
BYGNINGAR OG ANLEGG
(Pbl § 12-5. ledd nr. 1)

4.1 Bustader – frittliggjande

- 4.1.1 For byggjeområde BF1, BF2, BF3 og BF5 skal bustader byggjast med maksimalt ein etasje og underetasje + eventuelt loft. Maksimal høgd på møne er 7 meter over gjennomsnittleg terreng. Ved flat tomt er det tillat med 2 etasjar + eventuelt loft.
- 4.1.2 For byggjeområde BF4 er maksimal byggjehøgde sett til 5 meter.
- 4.1.3 BF7 skal nyttast som tilleggsareal til gnr. 45 bnr. 191. Det kan innanfor arealet opparbeidast garasje/parkering o.l.
- 4.1.4 Garasje for bustader kan plasserast utanfor viste byggegrenser og inntil 1 meter frå nabogrense/naboføremål.
- 4.1.5 Einebustader kan ha separat utleigebustad på inntil 65 m² BRA.
- 4.1.6 Parkering skal dekkast på eigen tomt.

4.2 Bustader – konsentrerte

- 4.2.1 Maksimal byggjehøgde for område BKS1 og BKS2 er sett til 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.2.2 Maksimal kotehøgde for BKS 2 er kote 41.
- 4.2.3 Det er tillat med fylling/ maks 1,5 meter høg mur, utanfor byggegrensene i BKS 2, i skråninga ned mot gnr/bnr 45/85.

4.3 Leikeplass

- 4.3.1 Leikeplass f_LEIK1 og f_LEIK2 er felles for byggeområda BF1- BF4, BKS1 og BKS2.
- 4.3.2 Leikeplass f_LEIK3 er felles for byggeområde BF5.

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

5.1 Kjøreveg

o_KV1 og o_KV2 er offentlig veg og skal opparbeidast i samsvar med plankart og vegplan jmf. 2.1.1 og etter avtale med Os kommune.

5.2 Veg

Felles vegar er felles for dei eigedomane som har tilkomst frå den aktuelle vegen.

5.3 Fortau

Fortau skal opparbeidast i samsvar med plankart og vegplan jmf. 2.1.1 og etter avtale med Os kommune.

5.4 Anna veggrunn – grøntareal

Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar m.m. Det kan innanfor formålet plasserast veglys rekkverk og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

5.5 Parkering

5.5.1 Parkering f_PP2 og f_PP3 er felles for BKS1 og BKS2.

5.5.2 Parkering PP4 høyrer til gnr. 45, bnr. ~~58~~ 230.

5.5.3 2 parkeringsplassar på BF8 høyrer til gnr. 45, bnr. 98, med høve til å etablera garasje.

~~5.5.4 1 parkeringsplass på BFS6 er avsett til gnr/bnr 45/50.~~

5.5.4 Parkering PP5 høyrer til gnr 45 og bnr.50 og 58.

§ 6

GRØNSTRUKTUR

(Pbl § 12-5. ledd nr.3)

6.1 Grøntstruktur

Det er tillate å plante til og skjøtte området. Det kan i grøntstruktur G7 opparbeidast sti for tilkomst til sjø.

6.2 Turveg

Turveg f_TV1 og f_TV2 er felles for bustader innanfor planområdet.

§ 7

OMSYNSSONER

(Pbl § 11-8 jmf. §12-6)

7.1 Sikringssoner

7.1.1 Frisikt

I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

7.2 Bevaring kulturmiljø

7.2.1 Det skal innanfor omsynssona takast omsyn til tilgrensande automatisk freda kulturminne. Alle terrenginngrep innanfor sona skal gjerast i samråd med kulturminnemyndighetene.

Omsynssona d) (730) er ein bergkunstlokalitet som er automatisk freda- bandlagt etter kulturminnelova, Askeladden 45491. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan

skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje. Ved utbetring av veg o_KV1 ved Askeladden 45491 (730) skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheitene og kulturminnet skal sikrast under anleggsperioden.

7.2.2 Omsynssone c) (570) er ein gropstein. Ved utbetring av veg o_KV1 ved Askeladden 35907 (570) skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheitene og kulturminnet skal sikrast under anleggsperioden.

Os, den @@.@@.@@

Kommunalsjef
Godkjent av Os kommunestyre i møte