

Vår ref.
99/01320-099/AJA

Arkivkode.
L12

Dato.
21.09.01

REGULERINGSPLAN FOR STEINNESET - LYGHEIM, GNR. 63 – BNR. 15, 54, 86, M.FL.

REGULERINGSFØRESEGNER

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart – teikning nr. 01, datert 04.04.01. **Revisjon C – datert 25.10.01, Revisjon datert 23.03.2025**

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde, plb. § 25.1:	Einbustader Konsentrerte småhus Blanda bruk mellom bustader og offentlege føremål.
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3:	Køyreveg Gangveg/fortau Trafikkareal Parkering
Frionråde, pbl. §25.4:	Offentleg frionråde generelt
Spesialområde, pbl. § 25.6:	Område for kommunaltekniske anlegg Privat småbåtanlegg (land) Privat naust Privat småbåtanlegg/hamn (sjø)
Fellesområde, pbl. §25.7:	Felles køyreveg Felles parkering Felles gangveg Felles leikeområde Anna fellesareal

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

- 1.01 **Maksimal tomteutnytting er BYA = 35 % for frittliggjande einebustader i områda BF1 og BF2.** Maksimal tomteutnytting er BYA = 25 % for frittliggjande einebustader i områda B4, B5 og B6, 15 % i område B3 (**BF3**) og 50 % for område B7 og 30 % for områda B/O1.

BYA er definert som størst lovleg bebygd areal rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med hovudbygning, uthus/garasje og andre bygningsdelar slik dette er definert i Miljøverndepartementet sin veileder av 1997.

- 1.02 På plankartet er det vist byggegrenser mot veg og mot sjø. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, innanfor rammene i byggeforskriftene.
- 1.03 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

1.1 Bustader

- 1.11 Alle som skal ha ansvar for utbygging (tiltakshavar og ansvarleg søkjar for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med etat for Plan, Miljø og Utbygging for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissane for utbygginga avtalast.

1.12

- a) Einebustader skal vere frittliggjande og først opp i 1 etasje og evt. underetasje/ loft – jamfør plan- og bygningslova. På eigen tabell i plankartet er lista opp topp mønehøgde. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.
- b) For einebustader kan eiga bustadeining ("hageleilighet") i underetasje godkjennast.
- c) Einebustader skal ha møneretning som vist i reguleringsplanen evt. vinkelrett på denne.

1.13

- a) Byggeområda B7 er disponert til konsentrerte småhus. Utbygging skal skje i samsvar med planen. Golvhøgde 1. etg. er fastsett til cote + 18.00 moh. Maks mønehøgd er fastsett til +29.00 moh. Mindre avvik er tillate og skal evt. handsamast ved søknad om rammeløyve. Evt. avvik skal gå klårt fram or søknaden.
- b) Rammesøknaden skal innehalde ein detaljert situasjonsplan som byggjer på reguleringsplanen og som i tillegg viser tilpassing mellom terreng og bygningar. Planen skal vise planlagde murar, tilplanta area, evt. gjerder m.m.

- 1.14 Utbygging kan ikkje skje før veg og tekniske anlegg til og langs tomta er opparbeidd. Ved utbygging av område B7, kan dette likevel fråvikast etter særskild avtale med etat for Plan, Miljø og Utbygging.

- 1.15 Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.m. for eksisterande bygningar skal gjerast så liten som praktisk mogeleg.

- 1.16 I samsvar med planen skal tilkomstveg og parkeringsplassar setjast av på eigen grunn: For einebustader skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen

grunn. Der det blir gitt høve til kjellarhusvære skal det setjast av 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vera vist på situasjonsplan som følgjer rammesøknad/søknad om tiltak for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

I områda B7 skal det setjast av 2 stk biloppstillingsplassar pr. husvære.

1.2 Område for fritidsbustad

Område B8 skal nyttast til fritidsbustad. Eksisterande fritidsbustad kan stå i kraft av planen. Tiltak utover eksisterande bustad er ikkje tillate.

1.3 Blanda føremål mellom bustad(er) og offentlege føremål.

- 1.31 Området B/O1 kan nyttast til bustad(er) eller offentlege føremål eller ein kombinasjon av desse.
- 1.32 Byggeområdet er knytt til eksisterande hovudbygning på Lyngheim. Bygningen kan bevarast, moderniserast, omarbeidast med ei utforming som heilt eller dels er tilpassa opprinneleg utsjånad/arkitektur.
- 1.33 I området skal det setjast av plass for maks. 6 stk parkeringsplassar.

§ 2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

- 2.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Os kommune.
- 2.2 Vegskjæringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

§ 3 FRIOMRÅDE

- 3.1 Områda i planen som Fr1, Fr2, Fr3, Fr4 og Fr5 skal sikre vern av eksisterande parkanlegg, gangstiar, terrengformer og vegetasjon som er viktig for område sin karakter og i høve til landskapsbilete generelt. Det gjeld likevel ikkje eksisterande plantefelt i område Fr1. Område Fr1 skal framstå som eit samla parkareal der plantefeltet skal omarbeidast til ein bruksplen med tilhøyrande planting og anlegg som er naturleg for dette føremålet.
- 3.2 Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre friområda sin karakter ikkje tillate.

- 3.3 I område Fr1 kan det i samsvar med planen, og etter eigen rammesøknad, plasserast eit historisk tun. Ved sida av dei vanlege vilkåra til innhald i rammesøknad/søknad om tiltak, skal det av søknaden gå fram kva bygningane skal nyttast til.
- 3.4 I område Fr1, Fr2 og Fr3 er det også høve til andre tiltak som har tilknytning til ei naturleg utvikling av parkanlegget. Desse skal likevel handsamast i samsvar med krava i plan- og bygningslova.
- 3.5 Område Fr6 er et hamneområde der det er høve til å etablere anlegg/tiltak som naturleg høyrer til slik aktivitet/bruk. Desse skal likevel handsamast i samsvar med krava i plan- og bygningslova.
- 3.6 Bruken av område Fr5 og Fr6 skal avklarast nærare i eigne avtale mellom grunneigarar og innehavarar av tinglyste bruksrettar til området.

§ 4 SPESIALOMRÅDE

- 4.1 Området som i planen er merka S1 skal nyttast til kommunaltekniske anlegg.
- 4.2 Områda S2-UNB skal nyttast til privat småbåtanlegg/naust (landanlegg).
- 4.3 Områda S3 skal nyttast til privat småbåtanlegg (landanlegg).
- 4.4 Område S4 skal nyttast til privat småbåtanlegg/hamn (sjøanlegg).
- 4.5 Ålmenta skal ha tilkomst over S3 til dei offenlege friområda Fr5 og Fr6, samt opphaldsrett på S3. Det kan ikkje setjast opp gjerde eller anna fysisk sperrre som kan vanskeleggjera tilkomst til S3 og S4.
- 4.6 Området som i planen er merka S5 skal nyttast til plassering av ein ny trafo.
- 4.7 Område S6 skal nyttast til privat naust og båtopptrekk.
- 4.8 Gjeldande tinglyste bruksrettar på S3 og S4 vert oppretthalde.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Os kommune.

~~Veg A~~ V1 er felles for byggeområde ~~B1 og B2~~ BF1 og BF2.

~~Veg B~~ V2 er felles for B3(BF3), B8, UTE1 og UNB.

Veg C er felles for og gnr.63, bnr. 138, 174 og 363 og byggeområde B5

Veg D er felles for tomtene i område B4.

Veg E er felles for husværa i B7

Bustadtomtene pliktar drift og vedlikehald av veganlegga slik det er lista opp ovanfor med ein part for kvart husvære. Dette tyder at til dømes bustader med 2 husvære (kjellarhusvære + hovudhusvære) pliktar drift og vedlikehald av fellesvegar etc. tilsvarande 2 einingar.

- 5.2 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

- 5.3 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte før tilstøytande bustader blir tekne i bruk.
- 5.4 Fellesområda som i planen er merka med ~~Fe2~~ **UTE2**, Fe3 og Fe4 skal opparbeidast som nærleikeplassar.

~~Fe2~~**UTE2** er felles for bustadane i område BF1, BF2, B3(**BF3**) og B5. **Innanfor omsynssone H570 (bevaring kulturmiljø) er det ikkje tillat med tiltak som rører ved bunkersen.**

Fellesområde Fe3 er felles for område B4.

Fe4, Fe5 og Fe6 er felles for bustadane i område B7.

- 5.5 Fellesområde ~~Fe1~~ **UTE1** skal nyttas til fellesområde i tilknytning til sjø. Områda skal nyttast til bade- og friluftsliv knytta til sjø. Fellesområde ~~Fe1~~ **UTE1** er felles for BF1, BF2, B3(**BF3**) og B5. **Innanfor UTE1 er det tillat å etablere tilkomst til naust UNB.**

§ 6 FELLESFØRESEGNER

- 6.1 Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå Oskraft A/S og godkjenning frå etat for Plan, Miljø og Utbygging.
- 6.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av etat Plan, Miljø og Utbygging.
- 6.3 Straum, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.
- 6.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.
- 6.5 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.
- 6.6 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.
- 6.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast.
- 6.8 For tiltak i sjø må det søkjast om løyve til dette i høve til "Lov om Havner og farvann". Slik søknad skal sendast via Os kommune til Bergen og Omland Havnevesen.

§7. OMSYNSSONE H570

- 7.1 **Innanfor omsynssone H570 (bevaring kulturmiljø) er det ikkje tillat med tiltak som rører ved bunkersen.**

Os, den 29.10.2001

Rev. 23.09.2025

Øyvind Tøsdal
Kommunaldirektør

Godkjent av Os kommunestyre i møte 30.10.01, sak 0078/01.