

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Sperrevik gnr. 14 bnr. 2 og gnr. 15 bnr. 1, 2 og 8 m.fl.

Reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 datert 11.05.2012, revidert 25.4.2016.

Området er regulert til følgende føremål:

Byggjeområde Pbl § 25.1

- Frittliggende einebustader
- Konsentrerte bustader

Offentleg trafikkområde Pbl. § 25.3

- Veg
- Gang- og sykkelveg / Fortau

Fareområde Pbl. § 25.5

- Høgspentanlegg / linje

Spesialområde Pbl § 25.6

- Friluftsområde, land
- Friluftsområde, vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg (trafo)
- Frisikt ved veg

Fellesområde Pbl § 25.7

- Felles køyreveg
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeplass
- Anna felles grøntareal

§ 1

Generelt/Fellesføresegner

1.1 Kulturminne

Dersom det vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar i samband med grave- og byggearbeid, skal arbeidet stansast og kulturmyndigheitene informerast, jf. lov om kulturminne § 8.2.

1.2 Sikring

1.2.1 Gjerder og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

- 1.2.2 Byggeområde for einebustader skal undersøkast for stråling og radonfare før utbygging.
- 1.2.3 Det skal sikrast at endring i vassføring i eksisterande vassdrag ikkje får konsekvensar for eksisterande bustader i området.
- 1.2.4 Murar, skrentar, fjellskjeringar ol. skal sikrast mot fallulukker. I dei tilfelle der dette gjeld einskildtomter, skal sikringstiltaka visast på situasjonsplanen i samband med søknad om tiltak.

1.3 VA-detaljplan

Det skal utarbeidast detaljplan for vassforsynings- /overvass- og spillvass-systemet, samt løysing for brannslukking. VA- detaljplan skal godkjennast av VA- etaten i kommunen før det vert gjeve rammeløyve/ løyve til tiltak

1.4 Tomt til trafokioskar

Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os kommune.

1.5 Straum-, telefon-, TV- kablar

Straum, telefon- og evt. TV kablar skal i størst mogleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

1.6 Landskap

Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsamt. Planering som fører til høge fyllingar eller fjellskjeringar, er ikkje tillate. Murar over 1 meter skal meldast som tiltak. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter. Primært skal murar høgare enn to meter terrasserast . Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable. Murane skal i størst mogleg grad byggjast i naturstein. Dette gjeld likevel ikkje planlagde veganlegg som vist på plankartet. Krav til desse går fram av §§ 4 og 7.

Ved utbygging skal eksisterande naturtomt og vegetasjon søkjast bevart så langt råd er. Det blir særleg lagt vekt på at store tre får stå. Ved innsending av rammesøknad eller søknad om tiltak, skal det gjerast greie for korleis dette er ivareteke.

Utbygginga innafor planområdet skal vere open og med småhuskarakter. Bustadene skal utformast slik at byggeområda samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld tilpassing av byggevolum, stiluttrykk, materialbruk etc. Det er ikkje tillate å nytta signalfargar til utvendig fargesetting.

Dersom nemnde vilkår etter kommunen sitt skjøn ikkje er tilfredstillande oppfylte, kan kommunen avslå byggjesøknad.

1.7 Plass for avfallshandtering og postkassestativ

I samband med søknad om rammeløyve/situasjonsplan, skal det avsettast plass for- og beskrivast løysing for avfallshandtering og postkassestativ

1.8 Rekkefølge

- 1.8.1 Planområdet kan ikkje byggjast ut før det er sikra og opparbeidd trygg skuleveg mellom planområdet og Lysekloster skule

- 1.8.2 Ingen kan starta bygging på tomtene før tomtene kan knytast til vegar m/veglys, fortau og felles parkeringsareal som er ferdig opparbeidde og asfaltert, samt at vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman godkjent av eining for kommunalteknikk.
- 1.8.3 Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.
- 1.8.4 Bustadfeltet merka B1 – B16 og B30 – B31 kan byggjast ut før Veg A2 blir etablert med tilknytning til Sperrevikvegen i Leirvågen.
- 1.8.5 Mot eigedomen gnr. 15, bnr. 38 og 52 skal det etablerast støyskjerming og skjerming for innsyn med jordvoll kombinert med konvensjonell støyskjerming.

1.9 Universell utforming

Utbyggingsfeltet skal så langt råd er utformast i tråd med reglar om universell utforming.

§ 3

Byggeområde for bustader.

3.1 Ansvar for utbygging

Alle som skal ha ansvar for utbygging, tiltakshavar og ansvarleg søker for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med fagetaten på Os kommune for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissane for utbygginga avtalast.

3.2 Bygningar/byggjehøgde – område B1 - B29 – frittliggjande einebustader

- 3.2.1 Maksimal tomteutnytting er BYA = 30 % inkludert garasje. Bygd areal er inkludert overflateparkering og er definert som største lovlege bygd areal rekna i prosent av tomtearealet.
- 3.2.2 Einebustader skal plasserast innanfor byggegrensene på plankartet.
- 3.2.3 Einebustadene kan oppførast med 1 etasje og evt. loft/2. etasje som kan innreiast med rom for varig opphald etter reglane i plan og bygningslova. Underetasje er tillate der terrenget ligg til rette for det. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at vald hustype er tilpassa terrenget.
- 3.2.4 Situasjonsplan skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelle naudsynte fjellskjeringar og murar.
- 3.2.5 Maks mønehøgde vert sett til 7 meter frå gjennomsnitt planert terreng.
- 3.2.6 Der det er naturleg i høve til terreng og landskap, kan einebustaden godkjennast med underetasje. Dette går fram av eigen tabell på plankartet.
- 3.2.7 Der underetasje er tillate, kan eiga bustadeining i underetasjen godkjennast.
- 3.2.8 Plassering av planlagde hus på plankartet er retningsgjavande. Møneretninga skal vera som vist eller vinkelrett på denne.

3.3 Bygningar/byggjehøgde – område B30 - B31 – konsentrert bustader

- 3.3.1 Byggeområda B30 og B31 skal nyttast til konsentrert bustadbygging. Det er krav om detaljplan for dei to byggeområda før utbygging. Detaljplanen skal vise vald utbyggingsløyising, visa tenkt arrondering av byggetomta med eventuelle naudsynte fjellskjeringar og murar, plassering og storleik av felles uteopphaldsareal samt parkeringsløyising i samsvar med kommunal parkeringsnorm.
- 3.3.2 Ved handsaming av detaljplanen vert det lagt vekt på at vald hustype er tilpassa terrenget.
- 3.3.3 Maksimal tomteutnytting er BYA = 40 %. Bygd areal er inkludert overflateparkering og er definert som største lovlege bygd areal rekna i prosent av tomtearealet.
- 3.3.4 Utbygginga er tillate i maks 3 etasjar. Evt parkeringsgarasje i underetasje kan kome i tillegg.

3.4 Parkering

Parkeringsplassar skal opparbeidast innafør eigen tomt i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Os kommune.

3.5 Golvhøgder og høve til underetasje mm.

Tomte nr.	Areal i m2	Kote hovedplan	Kote maks byggehøgde	Bustad kan ha kjellar/underetasje
1	893	45,00	52,00	X
2	813	46,00	53,00	
3	841	51,00	58,00	X
4	789	52,00	59,00	
5	754	53,00	60,00	
6	964	60,00	67,00	X
7	726	63,00	70,00	X
8	750	61,00	68,00	
9	670	60,00	67,00	X
10	653	61,50	68,50	X
11	699	61,00	68,00	
12	823	61,50	68,50	
13	1039	62,50	69,50	X
14	1037	64,00	71,00	X
15	850	66,30	73,30	X
16	658	66,00	73,00	X
17	824	66,00	73,00	X
18	801	64,00	71,00	X
19	711	65,00	72,00	X
20	761	65,00	72,00	X
21	917	59,00	66,00	X
22	823	56,00	63,00	X
23	740	57,00	64,00	X
24	707	56,00	63,00	X
25	544	63,70	70,70	X
26	567	68,00	75,00	
27	540	65,70	72,70	X

28	631	62,00	69,00	
29	740	63,70	70,70	X
30	755	66,20	73,20	X
31	748	69,70	76,70	X
32	763	73,00	80,00	X
33	838	75,50	82,50	
34	740	65,00	72,00	X
35	749	66,50	73,50	X
36	749	66,50	73,50	X
37	795	58,50	65,50	X
38	957	60,00	67,00	X
39	791	60,00	67,00	
40	758	63,00	70,00	X
41	516	65,00	72,00	
42	612	66,00	73,00	
43	559	61,50	68,50	X
44	659	60,00	67,00	X
45	765	64,50	71,50	X
46	887	64,00	71,00	X
47	640	59,00	66,00	X
48	979	62,00	69,00	
49	833	64,00	71,00	
50	840	64,70	71,70	X
51	558	63,70	70,70	X
52	613	58,00	65,00	X
53	742	55,00	62,00	X
54	697	56,00	63,00	
55	745	60,50	67,50	X
56	640	60,50	67,50	
57	862	57,00	64,00	X
58	593	58,50	65,50	
59	723	57,00	64,00	
60	613	56,00	63,00	X
61	507	56,00	63,00	X
62	642	57,00	64,00	
63	745	55,50	62,50	X
64	562	57,00	64,00	X
65	661	55,00	62,00	X
66	685	48,50	55,50	X
67	742	48,50	55,50	X
68	650	48,00	55,00	
69	638	54,00	61,00	X
70	617	45,00	52,00	
71	742	47,50	54,50	X
72	788	47,00	54,00	X
73	625	45,00	52,00	

74	632	45,00	52,00	X
75	739	41,00	48,00	X
76	738	42,00	49,00	X
77	677	43,00	50,00	
78	806	44,00	51,00	X
79	781	46,00	53,00	X
80	743	43,00	50,00	X
81	808	51,00	58,00	X
82	650	53,00	60,00	X
83	655	54,00	61,00	X
84	597	49,00	56,00	X
85	628	44,50	51,50	
86	619	50,00	57,00	X
87	615	45,00	52,00	
88	684	45,00	52,00	
89	801	46,00	53,00	
90	636	51,00	58,00	X
91	716	49,00	56,00	X
92	671	50,50	57,50	X
93	798	53,50	60,50	X
94	796	53,00	60,00	X
95	698	49,50	56,50	X
96	677	46,50	53,50	X
97	565	49,00	56,00	X
98	644	45,00	52,00	
99	708	44,50	51,50	
100	821	47,00	54,00	X
101	874	44,00	51,00	
102	778	45,00	52,00	X
103	823	43,00	50,00	X
104	804	39,00	46,00	
105	743	38,50	45,50	X
106	1158	37,50	44,50	X
107	686	39,00	46,00	X
108	681	40,00	47,00	X
109	642	42,50	49,50	
110	536	41,00	48,00	
111	609	41,00	48,00	
112	782	41,00	48,00	
113	740	40,00	47,00	
114	775	39,50	46,50	
B30	2847	Krav til detaljplan		
B31	2349	Krav til detaljplan		

§ 4

Offentleg trafikkområde

Kommunal veg (Veg A1, Veg A2, Veg B, Veg C, Veg H, Veg S, Veg U og VegV) med tilhøyrande gangveg /fortau skal planleggast og opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm med kurvatur, mål og høgder slik dette går fram av plankartet.

- 4.1** Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik o.l., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

§ 5

Fareområde

4.1 Kraftleidning - luftstrekk (FK)

Område er avsett som sikringssone for eksisterande kraftline og transformatorstasjon. Det er avsett fareområde for eksisterande kraftline med 15 meter sikringssone til kvar side målt ut frå senterline på kraftlina. I tillegg gjeld føresegnar om høgspenningsanlegg som til einkvar tid gjeld for slike anlegg.

§ 6

Spesialområde

5.1 Friluftsområde

- 5.1.1 Bruken av områda skal vere som i dag. Det skal ikkje førast opp bygg eller anlegg som kan hindra tilkomst og allmenn ferdsel i områda. Eksisterande vegetasjon skal så langt som råd er takast vare på. Det skal også takast omsyn til eksisterande flora og fauna.
- 5.1.2 Tiltak som kan styrkje områda sin funksjon som område for friluftsliv og rekreasjon kan tillatast. Slike tiltak skal godkjennast av Os kommune.
- 5.1.3 Turvegar/stiar i friluftsområda er tillate.

5.2 Frisiktsoner ved veg

I frisiktssonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0,5 meter over vegplanet. Naudsynt frisikt skal vere opparbeidd når veganlegg/avkjørsler vert tekne i bruk

§ 7

Fellesområde

7.1 Felles avkjørsle og veg

- 7.1.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Os kommune. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved opparbeiding og val av materialar. Terrenginggrep i samband med veganlegga skal gjerast mest mogleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte.
- 7.1.2 Veg D er felles for tomtene 6 – 9.

- 7.1.3 Veg E er felles for tomtene 10 – 12.
- 7.1.4 Veg F er felles for tomtene 18 – 21.
- 7.1.5 Veg G er felles for tomtene 13 – 17.
- 7.1.6 Veg I er felles for tomtene 31 - 34
- 7.1.7 Veg J er felles for tomtene 27 - 30
- 7.1.8 Veg K er felles for tomtene 38 – 41
- 7.1.9 Veg L er felles for tomtene 45 - 51
- 7.1.10 Veg M er felles for tomtene 52 – 56.
- 7.1.11 Veg O er felles for tomtene 58 - 64
- 7.1.12 Veg P er felles for tomtene 66 – 73.
- 7.1.13 Veg Q er felles for tomtene 74 – 77.
- 7.1.14 Veg R er felles for tomtene 78 – 80.
- 7.1.15 Veg T er felles for tomtene 81 – 83, 92 – 95.
- 7.1.16 Veg W er felles for bustadeiningane i B31

Alle tomtene som ikkje er lista opp her har avkjørsle frå kommunal veg.

7.2 Felles område for opphald og leik

- 7.2.1 Felles areal for leik og opphald skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve løyve til å starta bygging på tilhøyrande tomter.
- 7.2.2 Areal for leik og opphald skal ha solrik lokalisering og vere skjerma mot sterk vind, forureining, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og ha støynivå under 55 dbA. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3 og skal ha hensiktsmessig form.
- 7.2.3 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik o.l., skal vera sikra med gjerde før område vert teke i bruk.
- 7.2.4 Områda Fe1 – Fe12 er felles for alle bustadene i planområdet.
 - 7.2.4.1 Områda Fe1, Fe 2 og Fe3 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B1-B4 samt B30 og B31.
 - 7.2.4.2 Områda Fe4 og Fe5 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B5 -B10.
 - 7.2.4.3 Områda Fe6 og Fe8 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B15 – B16.
 - 7.2.4.4 Områda Fe9 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B17 – B18
 - 7.2.4.5 Områda Fe10 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B19 – B21.
 - 7.2.4.6 Områda Fe11 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B22 – B26
 - Områda Fe12 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B27 – B29 med unntak av tomt 106.
- 7.2.5 Område Fe17 – Fe18 er felles for alle bustadene i planområdet og skal nyttast som felles grøntareal utan løyve til tiltak som kan endra områda sine noverande kvalitetar.

7.3 Felles parkeringsplass

- 7.3.1 Felles parkeringsplass som i planen er merka Fe13 tilhøyrer Bergen og Omland Friluftsråd. Plassen kan berre nyttast av dei som nyttar/vitjar BOF sitt friluftsområde i Sperrevika.
- 7.3.2 Felles parkeringsplass som i planen er merka og Fe14 og Fe15 er felles for alle bustadene i planområdet og kan nyttast som parkeringsplass for turgåarar i området.

Os, den 11.05.2012

Revidert 10.09.2012, Revidert 25.4.2016

Revidert i samsvar med vedtak i Plan- og bygningsutvalet den 08.10.12 og 08.04.2016.

Det er stadfesta at føresegnene er i samsvar med Kommunestyrets vedtak av

Einingsleiar