

Planbestemmelser for “Sundmoen”

Plan-id: 201505
Os kommune

Utarbeidet :01.11.2017 rev. 22.11.2017

Erstatter bestemmelser tidligere vedtatt :
Revidert :

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Planområdet har som en overordnet målsetting å bidra til en helhetlig miljøvennlig profil ved sin utbygging.

Det regulerte området er vist på plankartet datert 01.11.2017

Planområdets størrelse er 100.528 m²

Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

• Boligbebyggelse	(B1-2)	(sosi 1110)	17,7 daa
• Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	(BFS1-4)	(sosi 1111)	18,6 daa
• Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	(BKS1-2)	(sosi 1112)	5,9 daa
• Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	(BB1)	(sosi 1113)	3,1 daa
• Institusjon	(INS1)	(sosi 1163)	5,3 daa
• Bevertning / overnatting	(BO1)	(sosi 1330)	5,7 daa
• Nærmiljøanlegg	(N1)	(sosi 1440)	5,9 daa
• Energianlegg - nettstasjon	(E1-2)	(sosi 1510)	0,1 daa
• Bolig/næring/forretning/kontor	(BNFK1)	(sosi 1900)	13,8 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

• Kjøreveg	(V0-6)	(sosi 2011)	5,7 daa
• Annen veggrunn - tekniske anlegg		(sosi 2019)	3,8 daa
• Gang og sykkelveg	(GS1-2)	(sosi 2015)	0,8 daa

Landbruks- natur og friluftsmål(PBL § 12-5, nr.5)

• Friluftsmål	(F1-7)	(sosi 5130)	8,3 daa
---------------	--------	-------------	---------

1 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming skal være retningsgivende for all bebyggelse. Det betyr at områder og installasjoner skal utformes slik at de kan brukes av alle uten at det lages spesielle løsninger for funksjonshemmede. Byggteknisk forskrift angir minimumskravene til universell utforming i byggverk, og til opparbeidet uteareal.

Det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger med tanke på energiutnytting og oppvarming.

1.1 Bebyggelse

- a. Gesimshøyde, mønehøyde og m²–BYA måles og beregnes i henhold til Byggteknisk forskrift Møne- og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng rundt bygningen.
- b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder, og i samsvar med byggemelding godkjent av bygningsmyndighetene.
- c. Bebyggelsen tillates utformet med fri takform og materialbruk. Saltak tillates med takvinkel maks 36 grader

1.2 Byggemelding

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal, foruten å vise bygningenes plassering, vise terrengbearbeiding (eventuell skjæring og fylling), eventuelle støttemurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsning.

1.3 Adkomst til eiendommen og parkering

Adkomst til eiendommen fra V4 og V5 er vist med avkjørselspil på plankartet. For hver avkjørsel skal det sørges for tilstrekkelig friskt.

I byggeområder med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

I byggeområder med boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for eneboliger og 4 biloppstillingsplasser for tomannsboliger

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal det beregnes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass.

På område BNFK_1 skal det tilrettelegges for 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. For de øvrige formålene på dette området skal det ved byggemelding vises nødvendig parkeringsareal.

1.4 Byggegrense

Byggegrenser for hovedbygning er vist på plankartet. Denne byggegrensen gjelder ikke for frittliggende garasje/carport, uthus eller lignende mindre bebyggelse under 50 m². Slik bebyggelse kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense.

I byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse tillates det sammenbygde garasjer/carporter i tomtengrensen mellom to tomter.

Byggegrense mot fv30 er 22.0 m fra senterlinje veg.

1.5 Kabler

Alle kabelføringer til strøm, telefon, fibernett mm skal skje med jordkabler.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Boligbebyggelse – B1

Omfatter eksisterende bebyggelse GID 113/62.

Det kan etableres inntil 14 boenheter innenfor området.

Bygninger kan bygges som eneboliger eller rekkehus og tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

Maks tillatt BYA = 40%

2.1.2 Boligbebyggelse – B2

Innenfor området tillates etablert boliger i flere plan. (Terasseleiligheter) Boligene kan bygges enkeltvis, kjedes sammen eller bygges som en boligblokk.

Bygninger tillates med maks gesimshøyde på 4,0 m og maks mønehøyde på 5,5 for leiligheter på øverste terrengplan.

Området kan deles opp i selvstendige enkelttomter etter en tomtedelingsplan.

Ved sammenkjeding av bygg eller bygging som boligblokk kan det bygges over regulert tomtegrense.

Maks tillatt BYA = 40%

Adkomst til området er kun mot V3.

2.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse - BFS1, BFS2 og BFS3

Innenfor disse områdene tillates etablert frittliggende eneboliger med maksimalt en boenhet pr. tomt.

Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

Maks tillatt BYA pr. tomt er 40 %.

2.1.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS4 (tomtene 5,6,7 og 8)

Innenfor området tillates etablert frittliggende eneboliger med inntil to boenhet pr. tomt.

På disse tomtene tillates oppført bygg med sokkeletasje.

Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

Maks tillatt BYA pr. tomt er 30 %.

2.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS1 og BKS2

Innenfor disse områdene tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse i form av en- eller tomannsboliger med frittstående eller felles garasjeanlegg. Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

På BKS1 skal det være minimum 3 boenheter, mens det på BKS2 skal være minimum 2 boenheter.

Maks tillatt BYA pr. tomt er 50 %.

2.1.7 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS3

I byggeområde BKS3 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Småhusene bygges enkeltvis, i sammenbygde rekker eller kjedet sammen med flere bygg. Det skal utarbeides en felles utbyggingsplan for området som viser en effektiv arealutnyttelse, fellesareal for adkomst, parkering, lett tilgjengelige oppsamlingsstasjoner for avfall, grøntområder, samt nærlekeplass. Nærlekeplass skal være på minimum 100 m².

Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

Området kan utparselleres til egne selveiertomter eller seksjoneres.

Maks tillatt BYA = 40%

2.1.8 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB1

På området tillates oppført en boligblokk med maks 40 leiligheter fordelt på maks 10 etasjer. Utbyggingsplan for området skal vise fellesareal for adkomst og biloppstillingsplasser for samtlige leiligheter og lett tilgjengelige oppsamlingsstasjoner for avfall. I tillegg skal det vises en felles nærlekeplass på minimum 200 m².
Maks tillatt BYA = 25 %.

2.2 Institusjon – INS1

Omfatter eksisterende bebyggelse som i dag nyttes til bofellesskap for mindreårige. Området kan videreutbygges til samme formål. Det kan legges til rette for fast overnatting. Det skal avsettes minimum 0,75 parkeringsplass pr. ansatte i tillegg til gjesteparkering. Maks tillatt BYA = 30 %
Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

2.3 BEVERTNING/OVERNATTING – BO1

Område BO1 skal benyttes til overnatting og servering.
Maks tillatt BYA=40%
Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

2.4 BOLIG/NÆRING/FORRETNING/KONTOR – BNFK1

Omfatter eksisterende bebyggelse benyttet til bolig og næring. Området kan nyttes til enhver form for næringsvirksomhet. Området kan likevel ikke nyttes til industriell produksjon eller annen støyende virksomhet.
Forretningsbygg tillates innenfor området.

Boliger skal primært bygges i 2. etasje i næringsbygg eller som terrasseleiligheter i skråning mot vest som har adkomst mot øst.

Med byggemelding for tiltak skal det vises adkomst og nødvendig parkeringsareal for tiltaket. For områder med boliger skal det vises skjermede nærmiljøområder for boligene.

Maks tillatt BYA=40%
Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

2.5 NÆRMILJØANLEGG – N1

På området avsatt til nærmiljøanlegg skal det etableres kvartalslekeplass på minimum 1500 m².

På disse arealene tillates oppsetting av lekeapparat, samt etablering av installasjoner og tiltak som fremmer områdets formål.

Det kan oppføres bygg knyttet til aktiviteter og som fremmer nærmiljøet.

Bygninger tillates med en max gesimshøyde på 4,0 m og max mønehøyde på 7,5 m

Området skal fremstå som et grøntområde funksjonelt for alle aldersgrupper og med en universell utforming. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes dersom den ikke kommer i konflikt med en helhetlig parkmessig utforming av området.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg og annen veggrunn V0-V5

Kjøreveger reguleres med følgende bredder:

- V0 Kjørebanebredde 6,0 m
- V1 og V2 Kjørebanebredde 5,0 m - Total vegbredde 9,0 m
- V3 – V5 Kjørebanebredde 4,0 m - Total vegbredde 7,0 m
- V6. Adkomst til eiendommen GID 114/2 og 105/20. Kjørebanebredde 3,0 m. - Total reguleringsbredde 5,0 meter

3.2 Gang/sykkelveg GS1 og GS2

Gang/sykkelveg reguleres med en totalbredde på 5,0 m og med en gangvegbredde på 3,0 m.

4 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

4.1 Friluftsmål

Friluftsområdene skal ligge mest mulig uberørt. Mindre bygg knyttet til formålet kan tillates.

- 4.2 I friluftsområde F7 skal det settes opp et 1.5 m høyt gjerde i planavgrensningen mot jernbanen. Tiltaket utføres i dialog med Bane Nor.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

- 5.1 Veier med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være tilfredsstillende utbygd frem til ny bebyggelse før brukstillatelse gis.

- 5.2 **Minimum 200 m²** av kvartallslekeplass på N1 skal være opparbeidet før brukstillatelse til første boenhet gis

- 5.3 Gang/sykkelveg GS1/GS2 med tilhørende kryssingsfelt på Fv. 30 skal være opparbeidet når 5 nye boenheter på områdene BKS1-3, B2, BB1 eller BFS1-3 er tatt i bruk.

Plassering av kryssingsfelt på Fv.30 skal skje i dialog med Statens Vegvesen. Endelig plassering av kryssingsfelt kan medføre en mindre endring i plankartet.