

# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR STASJONSBYEN OS.

## Reguleringsbestemmelser

PlanID: 201902.

Saksnummer: 19/951

### 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å avklare ønsket utvikling for Os sentrum kommende år, og legge til rette for at denne utviklingen finner sted. Planen skal gi oppdaterte rammer for arealbruk og utbygging, der ulike interesser er sett i sammenheng og hensynet til helhet er ivaretatt.

### 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

##### 2.1.1 Universell utforming:

Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom krav til universell utforming ved utførelse av tiltak, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17).

##### 2.1.2 Estetisk utforming:

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser påse at bygninger og anlegg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting.

Vedlagt alle byggesøknader, herunder både bebyggelse, anlegg og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig, og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader el.

Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon, TV, bredbånd, m.m.

##### 2.1.3 Overvann:

Takvann og overflatevann skal fordrøyes på egen eiendom. Nye stikkrenner skal dimensjoneres for 200-års flom (jf. TEK17 § 7.2).

#### 2.2 Verneverdier kulturmiljø (§12-7 nr.6)

##### 2.2.1 Arkeologiske kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Hedmark fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Dette jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

## 2.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr.3)

### 2.3.1 Radon:

For oppføring av nye bygninger, eller vesentlig ombygging, endring eller istandsetting av eksisterende bygninger, skal det dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke overstiger kravene i TEK 17 § 13-5.

### 2.3.2 Støy:

Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstillt.

### 2.3.3 Oppvarming:

Nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnyttning og oppvarming. Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel i nye bygg (jf. TEK 17). Boenheter i små hus skal oppføres med skorstein, eller med vannbåren varme (jf. TEK 17). Krav om skorstein gjelder ikke for passivhus beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 (jf. TEK 17).

## 2.4 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Byggegrenser mot FV30 er bestemt av eksisterende bygningsfasader langs Søstergata, er varierende, og framgår av plankartet.

Byggegrense mot jernbanen er 20 m for B/F/K/T3, 20 m for B/F/K1 og 30 m for L/P1.

Byggegrense langs Grendeveien er 11 m for B1 og B4 og 14 m for BKS1.

Byggegrense er 11 m for B/F/K/T1.

Byggegrense er 15 m for B/F/K3 og B/F/K4

## 2.5 Beregning av utnyttelsesgrad

I bestemmelsene er det benyttet prosent bebygd areal (%BYA) for å styre utnyttelsesgrad. Bebygd areal beregnes i henhold til enhver tids gjeldende byggeforskrifter.

## 2.6 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal vise bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon, terrengbearbeiding med høydeangivelse, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen, veg- og parkeringsløsninger. Situasjonsplanen skal redegjøre for materialbruken. Byggesøkte uteområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før brukstillatelse gis.

Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg forbi tomta/eksisterende terreng. Høyde på grunnmur, samt nytt terreng, skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje / høyde på eksisterende terreng.

### **3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1), Fellesbestemmelser**

##### **3.1.1 Materialbruk og farger:**

Material- og fargebruk skal ha et helhetlig preg, og en god sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk. Taktekking skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt.

##### **3.1.2 Parkering:**

Ved oppføring av ny bebyggelse gjelder følgende krav til opparbeidelse av parkeringsplasser:

- 1 P-plasser pr. boenhet for nye boliger
- 1,5 P-plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse til forretnings-, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting.
- 0,5 P-plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse til lager- og industrivirksomhet.
- Det skal settes av plass til sykkelparkering ved ny bebyggelse til forretning, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting

##### **3.1.3 Byggehøyder:**

Gesims- og mønehøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

##### **3.1.4 Krav til uteoppholdsareal for boliger:**

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) er 80 m<sup>2</sup>.

##### **3.1.5 Krav til lekearealer:**

For utbygging av nye boligområder eller fornyelse av eksisterende boligområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> pr. bolig til felles nærlekeplass og/eller kvartalslekeplass/balløkke.

Lekeareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftlinje.

#### **3.2 Boligbebyggelse (B1-13)**

##### **3.2.1 Utnyttelsesgrad:**

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 40% BYA.

##### **3.2.2 Byggehøyder:**

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

##### **3.2.3 Takform:**

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

#### **3.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)**

##### **3.3.1 Bygningsform:**

Innenfor områdene BKS1-3 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjeda rekkehus og/eller rekkehus/bolig med frittstående og/eller felles garasjebygg

### 3.3.2 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 30% BYA.

### 3.2.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde er 3,0 m for BKS1.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 m for BKS3.

Maksimal gesimshøyde er 6,0 m for BKS2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 608 for område BKS3.

### 3.2.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

## 3.4 **Fritids- og turistformål (BFT)**

### 3.4.1 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Området kan benyttes til campingvirksomhet, dvs. oppstilling av bobiler, campingvogner og telt, samt annen tilknyttet virksomhet. Det tillates ikke bygninger eller faste installasjoner på området (toalett- og servicebygg, plattinger, «spikertelt», etc.)

## 3.5 **Industri, BI 1 og Industri/Lager, IL1**

### 3.5.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA og maksimal byggehøyde = 12 m.

### 3.5.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Det tillates kun etablert småindustri som i liten grad medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, støv og lukt, eller som generer stor grad av tungtrafikk. Grenseverdier for tillatte ulemper framgår av gjeldende forskrifter og veiledere.

## 3.6 **Renovasjonsanlegg (BRE1)**

Innen det regulerte området tillates etablert returpunkt for bl.a. papp og glass/metall, knyttet til kommunal renovasjon.

## 3.7 **Kombinert formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting (B/F/K/T 1-5)**

### 3.7.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 11 meter.

### 3.7.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Det tillates ikke etablert boliger i 1 etasje.

### 3.7.3 Krav til detaljregulering:

Ved en utbygging, som omfatter 2 eller flere av eiendommene innenfor reguleringsformålet B/F/K/T3, stilles det krav om godkjent detaljreguleringsplan før området kan bygges ut.

## 3.8 **Kombinert formål bolig, forretning og kontor (B/F/K 1-4)**

### 3.8.1 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA.

### 3.8.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

### 3.8.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

### 3.8.4 Lekeplass:

Det skal etableres lekeplass innenfor område B/F/K3 og B/F/K4 i henhold til arealkrav i bestemmelse 3.1.5. Godkjent situasjonsplan skal foreligge før opparbeidelse igangsettes. Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding, utstyr og møbler.

## 3.9 **Kombinert formål bolig / tjenesteyting (o\_B/T 1-4)**

### 3.9.1 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 40% BYA.

### 3.9.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

### 3.9.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

### 3.9.4 Uteoppholdsareal:

Det skal etableres egnet uteoppholdsareal, tilrettelagt for lek og opphold, innenfor område o\_B/T3-4 i henhold til arealkrav i bestemmelse 3.1.5. Godkjent situasjonsplan skal foreligge før opparbeidelse igangsettes. Uteoppholdsarealet skal etableres med terrengbearbeiding, utstyr og møbler tilpasset en variert brukergruppe bestående av både barn, voksne og eldre.

## 3.10 **Kombinert formål forretning, kontor og industri (F/K/I 1-2)**

### 3.10.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 9,5 meter.

### 3.10.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Under industriformålet tillates kun etablert småindustri og verkstedvirksomhet som i liten grad medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, støv og lukt, eller som skaper stor grad av tungtrafikk. Grenseverdier for tillatte ulemper framgår av gjeldende forskrifter og veiledere.

## 3.11 **Kombinert formål Lager/Parkering (L/P1)**

### 3.11.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 7,5 meter.

Det tillates etablering av utelager og parkeringsplass innenfor området. Vegetasjonssone skal avsettes mot GP2 og B10.

### **3.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**

#### **3.12.1 Kjøreveg – offentlig (o-SKV1-7):**

Offentlige veger er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

Avkjørsler fra og til o\_SKV2 (fv.30), angitt med pil på plankartet, omfatter kun eksisterende avkjørsler og gjelder kun avkjørsel til eiendommen.

#### **3.12.2 Kjøreveg – privat (SKV5-6):**

Private veger er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

#### **3.12.3 Annen veggrunn - grøntareal:**

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til eksisterende, offentlige veger og kan benyttes til grøfter, skjæring, fylling og snøopplag.

#### **3.12.4 Gang- og sykkelveg – offentlig (o\_GSV1-6):**

Offentlige gang- og sykkelveger er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

#### **3.12.5 Fortau – offentlig (o\_SF):**

Offentlige fortau er regulert i henhold til eksisterende situasjon langs FV30.

#### **3.12.6 Bane, nærmere angitt formål (SJB):**

Område for jernbanespor, skysstasjon, bussholdeplass og tilhørende parkering er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

#### **3.12.7 Parkering (P1-2):**

P1 er regulert til parkeringsplass for virksomheter innenfor F/K/I1-2.

Område P2 er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

### **3.13 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)**

#### **3.13.1 Grønnstruktur (G):**

Innen området tillates ikke unødvendig fjerning av vegetasjon, eller etablering av bebyggelse og anlegg. Skogspleie og plukkhogst kan tillates.

Eksisterende kantvegetasjon innenfor formålet langs Glåma og Verjåa skal tas vare på i minimum 5m bredde.

#### **3.13.2 Turveg (TV):**

Det tillates etablert turveg langs Glåm og Verjåa som regulert i planen. Turvegen skal ha enkel standard og grusdekke.

#### **3.13.3 Friområde (GF1-2):**

Innen de regulerte friområdene skal vegetasjon ivaretas og skjøttes. Tiltak og byggverk som fremmer områdenes bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

GF1 og GF2 skal benyttes som felles lek- og friområde for omkringliggende boligområder. Området skal etableres med enkel terrengbearbeiding, møbler og utstyr. Godkjent situasjonsplan skal foreligge før opparbeidelse igangsettes.

### 3.13.4 Park (GP1-2):

GP1 kan opparbeides med møbler og installasjoner som tjener områdets funksjon som friområde og som park. Eksisterende vegetasjon i området skal skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som park blir ivaretatt.

GP2 skal opparbeides med møbler og installasjoner som tjener områdets funksjon som park, lekeplass og uteoppholdsareal. Eksisterende vegetasjon i området skal skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som park blir ivaretatt. Godkjent situasjonsplan skal foreligge før opparbeidelse igangsettes.

### 3.13.5 Vegetasjonsskjerm (GV1-2):

Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en slik måte at grøntpreget i området blir ivaretatt. Plukkhøst kan tillates.

## 3.14 **Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr.5)**

### 3.14.1 Jordbruksformål (LJO1-4):

I områdene regulert til jordbruksformål tillates arealbruk og tiltak som er i samsvar med arealbruksformålet LNF. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordlov, skogloven, etc).

### 3.14.2 Friluftsmål (LF):

I områdene regulert til friluftsmål tillates ikke nydyrking, snauhogst eller oppføring av nye driftsbygninger i landbruk. Området kan utstyres med innretninger for fiske og friluftsliv, slik som benker, bålplasser, gapahuker og lignende. Utover dette tillates arealbruk og tiltak som er i samsvar med arealbruksformålet LNF. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordlov, skogloven, etc).

## 4 **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### 4.1 **Sikringssone, frisikt (H140\_1-6)**

Frisiktsonene er 4 m x 54 m i avkjørsler og 6 m x 45 m og 10 m x 54 m i kryss.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15 m, kan tillates.

### 4.2 **Rød støysone (H210\_1)**

Innenfor rød støysone tillates i utgangspunktet ikke etablert ny, støyfølsom bebyggelse og tilrettelegging av arealer for lek og uteopphold. Ved etablering av ny, støyfølsom bebyggelse der fasade mot veg berører rød støysone, skal fasaden utformes slik at krav til innendørs støy i teknisk forskrift (TEK 17 § 13-6) og norsk standard (NS8175 klasse C) være tilfredsstillt.

### 4.3 **Gul støysone (H220\_1)**

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg, med tilhørende uteplass, tilfredsstillt kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og T1442/2016, tabell 3, eller senere versjoner av denne. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

#### 4.4 Faresone for flom (H320\_1-5)

I faresonen kan det, i den grad underliggende reguleringsformål tillater, oppføres nye bygninger og anlegg dersom disse er flomsikret. Flomsikringen skal utføres slik at tilgrensende byggeområder tilfredsstillende krav i enhver tid gjeldende byggeforskrift (nå TEK 17, § 7-2, sikkerhetsklasse F2/200-årsflom). Topp grunnmur må ligge 0,5 m over 200-årsflomnivå.

Det kan ikke anlegges bygg med kjeller innenfor flomsonen.

I deler av flomsonen hvor det åpnes for offentlig bolig- og tjenesteyting (o\_B/T 1-4) tillater planformålet etablering av bygg i sikkerhetsklasse F3, jf. TEK 17 (sykehjem o.l). Bygg i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres slik at topp grunnmur ligger 0,3 meter over 1000-årsflomnivå.

#### 4.5 Sone med angitt særlig hensyn (H570\_6)

Innenfor hensynssonen skal eksisterende bygninger bevares. Det skal tas særlig hensyn til bygningsmiljøet som tilhører gardstunet/anlegget. Ved utvikling innenfor sonen som medfører bygningsmessige endringer og ny utbygging, skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bygningsmiljø. Nye bygninger med tilhørende utvendige anlegg skal gis utforming med hensyn til størrelse og proporsjoner, takform, materialbruk, utforming og fasader, samt farger som harmonerer med det opprinnelige preget på bebyggelsen og miljøet for øvrig.

Det skal foreligge godkjente byggeplaner før tiltak kan igangsettes.

Hedmark fylkeskommune v/Kulturavdelingen skal i forbindelse med byggesøknad, gis anledning til å komme med uttalelser før eventuelle tiltak godkjennes og iverksettes.

#### 4.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

Innen H730\_1 i detaljreguleringsplanen ligger det et gravminne som er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor båndlagt område skal avklares med Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

## 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 5.1 Før ferdigattest og igangsettingstillatelse (§12-7 nr.10)

#### 5.1.1 Infrastruktur:

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal nødvendig infrastruktur som leke- og utomhusarealer, atkomstveg, parkeringsplasser, vannforsyning, avløp, elektrisitet, nødvendig sikringsgjerde mot jernbanen og renovasjonsordning være etablert.

#### 5.1.2 Krav til helhetlig situasjonsplan:

Før det gis tillatelse til å opparbeide områdene BFT1B/F/K/3-4, o\_B/T3-4, GF1-2 og GP1-2 skal det være utarbeidet en helhetlig situasjonsplan som viser atkomst, terrengbehandling, vegetasjonsbehandling, og installasjoner.