

**OSTERØY KOMMUNE - HAUS SENTRUM, DEL SØR.
REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN DAGSETT 25.06.97**

FØREMÅLET

med reguleringsendringa og dei tilhøyrande føresegnene er:

- Å betre trafikktilhøva og sikre ein kontrollert og heilskapleg utvikling av køyreveg- og gangvegssystemet i Haus sentrum.
- Å sikre verneverdige bygg og bygningsmiljø i Haus sentrum.
- Å fastsetje bruken og utforminga av kaiområdet i Hausvika etter at ferja vert lagt ned samt å regulere inn småbåthamn i sentrumsområdet.

§ 1

GENERELT

1.1 Det regulerte område er vist med stipla line som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000.

1.2 Planområdet som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområde med følgjande reguleringsføremål (jfr. § 25 i plan- og bygningslova):

Byggeområde:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Bustader med tilhøyrande anlegg | Felt B 1, B 2, B 3 |
| - Område for forretning / kontor | Felt F 1 |
| - Område for offentlege bygg; | |
| kyrkje/gravplass | Felt O 1 |
| kyrkjelydshus | Felt O 2 |
| omsorgs-/eldrebustader | Felt O 3 |

Offentleg trafikkområde:

- Køyreveg
- Parkering
- Gangveg, fortau
- Kai, småbåthamn
- Hamneområde i sjø, skipslei
- Anna trafikkområde, frisiktsone

Offentleg friområde:

- | | |
|---------------------|-----------|
| - Park | Felt FO 1 |
| - Park og badeplass | Felt FO 2 |

Fareområde:

- Høgspenline (20 kV)

Spesialområde:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Kommunalteknisk anlegg | KTA |
| - Trafo | T |
| - Vern av bygg og bygningsmiljø | |
| bustad | VERN B |
| naust | VERN N 1 OG N 2 |
| blanda formål bustad / forretning | VERN B/F |

Blanda formål:

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Bustad / forretning / kontor | Felt B/F 1, B/F 2, B/F 3, B/F 4, B/F 5 og B/F 6. |
|--------------------------------|--|

§ 2

FELLESFØRESEGNER

- 2.1 Før handsaming av byggeløyve, kan kommunen krevja utarbeidd detaljert plan på kotert kart for kvart felt eller husgruppe. Plan for utbygging skal vise avkjørsler, terrenghandsaming, plassering av bygg, interne vegar, garasjar, parkeringsanlegg m.v. Ein slik plan skal utarbeidast for offentleg kaiområde, offentleg småbåthamn, område for omsorgs-/eldrebustader, felt O 3, samt alle område for blanda formål, felt B/F 1 - B/F 6.
- 2.2 Nye bygg eller tilbygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld PBL § 70.
- 2.3 Garasje kan innanfor føresegnene i byggeforskriftene, førast opp i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Garasjens endelege plassering og utforming vert fastlagt av planutvalet. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer søknad om byggeløyve sjølv om garasje ikkje skal byggast samtidig med bustadhuset.
- 2.4 Terrenginngrep i samband med veganlegg og utfylling i sjø, skal skje mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.
- 2.5 Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.
- 2.6 Nybygg vert å vurdere i høve til retningslinjer for vegtrafikkstøy som gjeld på det aktuelle tidspunktet. Bygningane skal isolerast mot støy i samsvar med kapittel 52 i byggeforskriftene.

Der eksisterande busetnad skal tilleggssolerasl mot sløy, skal del gjerast slik al busetnaden sin opphavlege karakter vert halden opp i høgast mogleg grad.

- 2.7 Planutvalet kan forby verksemd som dei finn sjenerande for dei kringbuande eller til ulempe for den offentlege ferdsel.
- 2.8 Mindre unnatak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlegegrunnar talar for del, tillatast av planutvalet innanfor ramma av plan- og bygningslova.

§ 3

BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 3.1 I bustadområda kan del førast opp frittliggjande småhus i 1 etasje med innreidd lofts- og kjellarelasje der terrenghøva ligg tilrette for del.
- 3.2 Husa skal ha sal- eller valmtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Mønehøgda for nye bygg skal ikkje vere høgare enn 7 m rekna frå overkant golv 1. etasje.
- 3.3 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent avtomteareal, skal vere 20 % for bustader i felt B 1, B 2 og B 3
- 3.4 Kvar bustadtomt skal ha rom for 2 parkeringsplassar.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING / KONTOR

- 4.1 Området (felt F 1) skal nyttast til forretning- og kontorverksemd.
- 4.2 Nye bygg skal førast opp som branntrygge bygningar. Bygningane skal ha sal- eller valmtak og takvinkel skal ikkje vere mindre enn 22 grader. Del kan byggjast 2 etasjar innanfor ein mønehøgde på 11 m.
- 4.3 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere 150 % for felt F 1.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG

- 5.1 Områda skal nyttast til kyrkje / gravplass (felt O 1), kyrkjelydshus (felt O 2) og omsorgs- / eldrebustader (felt O 3).
- 5.2 Området for kyrkjelydshus (felt O 2) kan kombinerast med privat barnehage. Nybygg skal førast opp i 1 etasje med ei mønehøgde på 6 m rekna frå overkant golv i 1. etasje. Nybygg skal tilpassast eksisterande bygg i takform og materialbruk.
- 5.3 I område for omsorgs-/eldrebustader (felt O 3) kan nybygg førast opp i 2 etasjar innanfor ei mønehøgde på 9 m rekna frå overkant golv i 1. etasje. Underetasje kan innreiast. Nybygg skal tilpassast eksisterande bygg i takform og materialbruk.
- 5.4 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere 10 % for felt O 1, 35 % for felt O 2 og 45 % for felt O 3.
- 5.5 Området for omsorgs-/ eldrebustader (felt O 3) skal ha tilstykkeleg parkeringsareal på eigen tomt.

§ 6

BLANDA FORMÅL FOR BUSTAD / FORRETNING / KONTOR

- 6.1 Områda (felt B/F 1 - B/F 6) kan nyttast til forretning / kontor kombinert med bustad.
- 6.2 Nybygg i felt B/F 1 - B/F 4 skal oppførast som branntrygge bygningar. Det kan byggjast 2 etasjar pluss loft. Byggehøgde, takform, takvinkel og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygg i same felt etter en samla plan for utbygging, jamfør § 2.1.
- 6.3 Nye bygg i felt B/F 5 og B/F 6 skal førast opp som branntrygge bygningar. Bygningane skal ha sal- eller valmtak og takvinkel skal ikkje vere mindre enn 22 grader. Det kan byggjast 2 etasjar innanfor ein mønehøgde på 11 m.
- 6.4 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere følgjande:
 - TU = 40 % for felt B/F 1
 - TU = 35 % for felt B/F 2, B/F 3 og B/F 4
 - TU = 100 % for felt B/F 5
 - TU = 80 % for felt B/F 6
- 6.5 I felt B/F 6 kan eksisterande bensinstasjon haldast oppe.

§ 7

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

- 7.1 I område for offentlig kai kan det innpassast parkeringsplassar samt eit mindre service- / kioskbygg etter ein samla plan for heile kaiområdet, jamfør § 2.1. Planen skal godkjennast av det faste planutvalet.
- 7.2 Opparbeiding av småbåthamn skal gjerast i samsvar med godkjent plan, jamfør § 2.1.
- 7.3 Terrenginngrep i samband med anlegg av småbåthamn, kaiområde og veganlegg skal avgrensast til det som trengst og er tenleg for anlegget.
- 7.4 I frisktsoner skal mogelege sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over eit plan som er definert av senterlinene til dei kryssande vegane. Det kan ikkje etablerast vegetasjon som vil kome over denne høgda.

§ 8

OFFENTLEG FRIOMRÅDE

- 8.1 Områda; felt FO 1 og FO 2, skal nyttast til park og badeplass. Stiar og sitjeplassar kan innpassast i områda.

§ 9

SPESIALOMRÅDE

9.1 Kommunaltekniske anlegg

- 9.1.1 Område for kommunalteknisk anlegg (felt KTA) skal nyttast til kloakkpumpestasjon. Det skal sikrast så det vert minst mogeleg luktplager for dei som bur i nærleiken.

- 9.1.2 Området merka T er avsett til trafokiosk.

9.2 Verneområde

- 9.2.1 Eksisterande bygg og anlegg innanfor spesialområdet vern (VERN B, VERN N 1 og N 2 samt VERN B/F) skal ikkje rivast.
- 9.2.2 Innanfor verneområda kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge samt materialbruk som i opphavlege bygg.
- 9.2.3 Eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg skal og takast vare på.

9.2.4 Nye bygg, tilbygg og innhegningar innpassast i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge. Ved totalskade etter brann eller tilsvarande, kan nybygg setjast opp med same krav til innpassing som nemnt i 2. ledd.

9.2.5 Før det faste planutvalet kan gje byggeløyve, skal det liggje føre uttale frå fylkeskonservatoren.

OSTERØY KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING NATUR.

Lonevåg, 25.06.97