

OS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Detaljregulering, E39 Svevatjørn – Bergen grense. PlanID20040301

Saksnr 11/2122

Dagsett/revidert 7. mai 2012

§ 1 GENERELT

1.1 Føremål

- 1.1.1 Føremålet med planen er å leggje til rette for ein ny parsell av E39 mellom Svevatjørn i Os kommune og Rådal i Bergen kommune. Stamvegen skal bidra til avlasting av det eksisterande vegnettet. Planen legg også til rette for utbygging av om lag 500 daa næringsareal i det regionale næringsområdet Lyseparken vest for E39 og for eit mindre bustadområde aust for Lyseklostervegen og vest for Ospelitjørn.

1.2 Vilkår for bruk av areal

- 1.2.1 Det regulerte området er vist med stipla strek som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, dagsett 07.05.12. Reguleringsplanen omfattar vegstrekninga frå Svevatjørn til Bergen grense med ein vegarm vestover frå Endelausmarka i retning Drange.

§ 2 REKKEFØLGJE

2.1 Rekkefølgjeføresegner for veganlegg

- 2.1.1 Byggingplan
Før anleggsarbeidet tar til, skal det utarbeidast ein byggingplan i samsvar med Statens Vegvesen sine handbøker.
- 2.1.2 Ytre miljø
Før anleggsarbeidet tar til, skal det føreliggje ein plan for ytre miljø med tilhøyrande tiltaksplan. Denne planen skal sikre at alle relevante miljøkrav vert ivaretekne i anleggs- og driftsfasen.
- 2.1.3 Krav til dokumentasjon for veganlegget
Før anleggsarbeid tar til, skal det føreliggje dokumentasjon over:
- Omlegging av tekniske leidningsanlegg
 - Deponering av eventuelle overskotsmassar. Dokumentasjonen skal vise plassering, massespesifikasjon, oppfyllingsføremål, vurdering av faren for ureining og eventuelle avbøtande tiltak.
- 2.1.4 Ferdigstilling
Innan eitt år etter at den utbetra vegstrekninga er ferdigstilt, skal:
- Alle naudsynte skjermingstiltak mot luftoverført støy vere utført.
 - Råka areal vere ferdig opparbeidd.

2.2 Rekkefølgjeføresegner for bustadutbygging

- 2.2.1 Før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels brukstillating til nye bustader i felt B1 skal felles uteoppfallsareal/ leikeplass vere ferdig opparbeidd jf 4.2.5.
- 2.2.2 Krav til dokumentasjon
Før søknad om rammetillating kan handsamast, skal det føreliggje dokumentasjon over:
- Skule- og barnehagekapasitet i nærområdet samt kollektivtransporttilbod.
 - Samla utbyggingsgrep for heile delfeltet B1
 - Overvasshandtering og naturmiljø.
 - Felles og private uteoppfallsareal med storleik og kvalitetar.

2.3 Rekkefølgjeføresegner for forretning/ kontor/ industri

- 2.3.1 Ytre miljø
Før søknad om igangsetjing kan handsamast for byggingområda F/K/I 2 eller F/K/I 3, skal det føreliggje ein

plan for ytre miljø med tilhøyrande tiltaksplan. Denne planen skal sikre at alle relevante miljøkrav vert ivaretekne i anleggs- og driftsfasen, jf 4.5.11. I tillegg skal det føreliggje eit overvåkingsprogram for naturmiljøet i rikmyrkomplekset i Endelausmarka.

2.3.2 Krav til dokumentasjon

Før søknad om igangsetjing kan handsamast for byggeområde F/K/I2 eller F/K/I 3, skal det føreliggje dokumentasjon over:

- Samla utbyggingsgrep og utbyggingsetappar for kvart delfelt, F/K/I 2 (a og b under eitt) eller F/K/I 3 (a, b og c under eitt).

§ 3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Terrenghandsaming og vassregime

3.1.1 Alle terrengingrep skal vere så skånsame som mogeleg. Områda rundt veganlegget skal ha ei estetisk tiltalande form og utforming.

3.1.2 Utbygging av veganlegget og næringsområda i Endelausmarka skal ikkje endre vassregimet i myrkomplekset knytt til Ospelitjørna.

3.2 Støy

3.2.1 Luftoverført støy

Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga, T-1442, skal leggjast til grunn for omfanget av tiltak mot luftoverført støy.

3.2.2 Tiltak for støyskjerming

Eigarar av bustadeigedomar langs veganlegget i Svegatjørn, o_KV7, o_KV12 og o_KV13 på plankartet, som er utsette for vegtrafikkstøy høgare enn tilrådde støygrenser gjevne i T-1442, skal ha tilbod om lokal skjerm og/ eller fasadetiltak i samband med tiltaka i reguleringsplanen. Utforming og utføring av dei lokale støytiltaka skal avklarast etter samråd med den aktuelle grunneigaren og eventuelt gjennom byggjesakhandsaming dersom tiltaket er søknadspliktig.

3.2.3 Støy i anleggsperioden

For anleggsperioden for veganlegget skal følgjande leggjast til grunn:

- For støy i anleggsperioden skal grenseverdiar i retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442 følgjast.
- For fastsetjing av grenseverdiar for vibrasjonar frå sprenging og utrekning av desse skal "NS 8141 for vibrasjonar og støt" i byggverk nyttast.

3.3 Kulturminne

3.3.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnestyresmaktene underretta, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Tilgjenge

3.4.1 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet.

3.5 Massedeponering

3.5.1 Overskotsmassar frå tunnelarbeida kan lagrast permanent på område regulerte til mellombels anleggsområde #1, #2, #3, #4, #5 og #6.

§ 4 UTBYGGING OG ANLEGG

(pbl § 12-5, 2.ledd nr.1)

4.1 Felles

4.1.1 Estetiske omsyn

Bygningsmessige tiltak skal ha ein god arkitektonisk utforming og god materialbruk. Terrengingrep skal vere mest mogeleg lempelege.

4.1.2 Innanfor områda kan det etablerast køyreveggar, parkering, nettstasjonar, VA-anlegg og andre tiltak for naudsynt infrastruktur. Dette må skje i samsvar med dei krav som til ei kvar tid gjeld for slike installasjonar.

4.1.3 Parkering

Ved innsending av søknad om byggeløyve eller bruksendring skal det dokumenterast parkering som samsvarar med Os kommune sine parkeringsnormer:

- For bustader større enn 60 m² BRA; 3 plassar pr eining.

- For bustader mindre enn 60 m² BRA; 2 plassar pr eining.
 - o For bustadgrupper med 4 eller fleire einingar bør det i tillegg for kvar 10. parkeringsplass for personbil avsettast 1 plass for lastebil/ campingvogn/ båt/ tilhengar.
- For forretningar til detaljhandel; minimum 15 og maksimum 20 plassar pr 1000 m² BRA.
- For forretningar i form av varehus; minimum 30 og maksimum 35 plassar pr 1000 m² BRA.
- For kontorbygg; minimum 15 og maksimum 20 plassar pr 1000 m² BRA.
- For industribygg og verkstader; 12 plassar pr. 1000 m² BRA.
- For lagerbygg; 5 plassar pr. 1000 m² BRA.

4.1.4 Situasjonsplanar

Saman med søknad etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal følgje ein situasjonsplan med tilhøyrande utgreiing over korleis intensjonane i reguleringsplanen skal ivaretakast innan delfeltet søknaden gjeld. For delfelta F/K/I 1a og F/K/I 1b tillatast separate situasjonsplanar, men for B1, F/K/I 2 og F/K/I 3 gjeld at for kvart delfelt må situasjonsplanen dokumentere ei god samla utbyggingsløyising for heile delfeltet. F/K/I 2a og F/K/I 2b skal sjåast under eitt og på same vis skal F/K/I 3a, F/K/I 3b og F/K/I 3c ha felles situasjonsplan.

4.1.5 Situasjonsplanen skal vere detaljert, kotert i målestokk 1:1000 og vise planlagde bygg og anlegg og korleis ikkje- utbygde deler av området skal handsamast og nyttast.

4.2 Bustadutbygging

4.2.1 Felt B1 skal nyttast til bustadføremål i form av eksisterande hus og småhus som frittliggjande og konsentrert småhusutbygging.

4.2.2 Maksimal tillaten tomtutnytting er 50 % BRA, jf samstundes 4.2.4 og 4.2.5 om uteareal.

4.2.3 Maksimal tillaten mønehøgde er 10 meter over terreng. Maksimal tillaten gesimshøgde er 3 meter under tillaten mønehøgde. For hus med flate tak kan øvste etasjen ha gesimshøgde 10 meter over terreng så lenge den øvste etasjen er trekt minimum 2 meter tilbake frå dei to lengste fasadane.

4.2.4 Til kvar bueting med areal større enn 60 m² BRA, og eigen inngang frå terrengnivå, skal det vere minimum 200 m² privat uteopphaldsareal. Til buetingar med areal større enn 60 m² BRA med inngang frå felles trappeanlegg og til mindre bustader skal det vere minimum 12 m² privat uteopphaldsareal. Privat uteopphaldsareal skal ha fall mindre enn 1: 3, ha gode soltilhøve og vere skjerma mot støy. For bustader med krav om 200 m² uteopphaldsareal, gjeld kvalitetskrav for halvparten av arealet.

4.2.5 Innanfor feltet B1 skal det etablerast felles uteopphaldsareal/ leikeplass med areal minimum 50 m² for kvar bueting over 60 m² BRA eller minimum samla areal på 500 m² der minimum halvparten av arealet skal ha fall mindre enn 1: 3, gode soltilhøve og vere skjerma mot trafikkstøy.

4.3 Industri

4.3.1 Område IND 1 skal nyttast som ikkje utbygd uteareal for eksisterande industriområde.

4.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

4.4.1 Område ØK 1 skal nyttast til toalettanlegg på rasteplassen ved Endelausmarka

4.4.2 område ØK 2 skal nyttast til drift og vedlikehald av tekniske installasjonar i vegtunnelane.

4.5 Forretning/ kontor/ industri

4.5.1 Områda F/K/I 1a, F/K/I 1b, F/K/I 2a, F/K/I 2b, F/K/I 3a, F/K/I 3b og F/K/I 3c kan nyttast til forretning, kontor og/ eller industri.

4.5.2 I område F/K/I 1a følgjer byggjegrænse mot vest, mot fv. 160 Ulvenvegen, føremålsgrænse.

4.5.3 I områda F/K/I 2a, F/K/I 2b, F/K/I 3a, F/K/I 3b og F/K/I 3c kan etablerast detaljhandel med samla bruksareal inntil 1500 m². Denne arealgrænse skal ikkje inkludere parkeringsareal.

4.5.4 Større anlegg for plasskrevjande varer kan lokaliserast i områda. Plasskrevjande varer vert definert som brune- og kvitevarer, møbler, bilar og motorkøyretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre store byggevarer, planteskular, hagesenter og liknande.

4.5.5 I områda skal samla næringsareal fordelast på 30- 40 % forretning, 20- 40 % kontor og 30- 50 % industri.

4.5.6 Maksimal tomtutnytting er 100 % BRA.

4.5.7 Maksimal mønehøgde er 12 meter over terreng. Maksimal gesimshøgde er 1 meter under tillaten mønehøgde.

4.5.8 I område F/K/I 2b skal Hestatjørn og kringliggjande myr ikkje fyllast igjen, men ligge som eit våtmarksareal og fungere til fordrøyning av overvatn, jf. 9.2.1.

4.5.9 Innanfor områda F/K/I 2 og F/K/I 3 er det areal som skal nyttast til deponi for massar frå veganlegget og som deretter skal gå over til byggjeområde for forretning, kontor og eller industri, jf. 3.5 og 10.

4.5.10 Søknad om igangsetjing kan ikkje handsamast før det føreligg dokumentasjon over desse tiltaka:

- Tiltak for å hindre unaturleg støytavrenning frå utbyggingsområda til naturområda:
 - o Permanente godkjende løyisingar for forseinking av nedbørsavrenning frå utbygde areal til alle viktige bekkedrag som renn til Sjøbuvassdraget.
- Tiltak for å sikre tilfredsstillande vasskvalitet på avrenning frå utbyggingsområda til nedslagsfelta til Hestatjørn, Sjøbuelva og Ospelitjørn:

- Dokumentasjonen skal vise tiltak for å sikre tilfredsstillande vasskvalitet på avrenning frå utbyggingsområda til Sjøbuassdraget. Kontroll med kvaliteten på avrenningsvatnet skal sikrast med overvaking av pH, turbiditet og nitrogen. Grenseverdiane under gjeld for utsleppskomponentar i avrenningsvatnet:
 - Olje: 5 mg/ l.
 - Suspendert stoff (SS): 100 mg/ l.
 - Amoniakk (NH₃): 0,3 mg/ l.
 - pH: 5,5 – 7,5.
- Prøver skal takast ein gong årleg. 90 % av prøvene skal vere innanfor grensene og enkeltprøver frå dei resterande 10 % skal ikkje overskride grenseverdiane med meir enn 10 %.

§ 5

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og annan veggrunn- tekniske anlegg

- 5.1.1 Områda skal nyttast til køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og annan veggrunn- tekniske anlegg, som krevjast for anlegg og drift av areala.
- 5.1.2 Områda skal opparbeidast med den inndelinga i føremål og dei vegbreiddene som er viste på plankartet.
- 5.1.2.1 Den nye stamvegen skal opparbeidast med fire 3,5 meter breie køyrefelt og ei total vegbreidde inkludert skulder på minimum 20 meter med tillegg for kurveutvidingar. I den søre enden av vegen skal vegstandardten tilpassast eksisterande veg.
- 5.1.2.2 Ulvenvegen og ny veg i retning mot Drange skal opparbeidast med to 3,0 meter breie køyrefelt og ei total vegbreidde inkludert skulder på 7,5 meter med tillegg for kurveutvidingar. Langsgåande gang- og sykkelveg skal opparbeidast med samla vegbreidde på 3,5 meter.
- 5.1.2.3 Kolskogvegen skal opparbeidast med samla vegbreidde på 7,0 meter inkludert skulder og tillegg for kurveutvidingar. Langsgåande gang- og sykkelveg skal opparbeidast med 3,0 meter samla vegbreidde.
- 5.1.3 I samband med prosjektering er det tillate med mindre justeringar av veglinene.
- 5.1.4 Køyreveger merka med liten o er offentlege medan køyrevegar merka med liten a er private. Gang- og sykkelvegar samt annan veggrunn er offentlege areal.
- 5.1.4.1 o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, o_KV8, o_KV9, o_KV10, o_KV11, o_KV12, o_KV13, o_KV14, o_KV15, o_KV16, o_KV17, o_KV18 skal vere offentlege vege.
- 5.1.4.2 a_KV1, a_KV2, a_KV3 skal vere private vegar som tilhøyrar eigedomen dei utløyser.
- 5.1.5 Område avsett til annan veggrunn- tekniske anlegg skal nyttast som sideareal og til drift av veganlegget. I areala kan oppførast støttemurar, støyskjermar, viltgjerde, bomstasjon og andre innretningar for bygging og drift av veganlegget. Så langt det er mogleg skal areala plantast til og opparbeidast som grønne sideareal.

§ 6

GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Turdrag

- 6.1.1 Områda TD 1, TD 2 skal opparbeidast slik at det kan nyttast som turdrag i grønne naturlike omgjevnader.

6.2 Naturområde

- 6.2.1 Områda GN 1, GN 2, GN 3 og GN 4 skal ha ei naturlik utforming og danne overgang mellom veganlegget og nærliggjande naturområde.
- 6.2.2 I områda GN1, GN2, GN3 og GN4 er det tillate å oppføre viltgjerde.

§ 7

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl § 12-5 nr. 5)

7.1 Landbruksføremål

- 7.1.1 Områda LNFL 1 og LNFL 2 er mellombels anleggsområde, jf § 10, og skal tilbakeførast for å inngå i eksisterande landbruksområde.

7.2 Naturvern

- 7.2.1 Områda NV 1, NV 2 og NV 3 skal inngå i eksisterande naturområde.
- 7.2.2 Tiltak eller anlegg som endrar arten eller karakteren til landskapet og/ eller vegetasjonen er ikkje tillate.

§ 8

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.1.1 Områda V 1, V 2 og V 3 inngår i eksisterande vassdrag. Tiltak som reduserer naturverdiar er ikkje tillate her.

8.2 Naturområde i sjø og vassdrag

8.2.1 Område NS 1 i skal i anleggsperioden kunne nyttast til tiltak for å skjerme Ulvenvatnet mot uønskt avrenning frå anleggsarbeidet. Området inngår i mellombels anleggsområde, jf § 10, og skal tilbakeførast slik at det kan inngå som ein del av vasspegelen i Ulvenvatnet i ein mest mogeleg opphavleg form.

8.3 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone

8.3.1 Område KSV 1 inngår i mellombels anleggsområde, jf. 10, og kan nyttast til vegfylling og voll.

§ 9

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

9.1 Frisiktsoner ved veg

9.1.1 Frisiktsonene skal ha fri sikt 0,5 meter over planet til tilstøytande vegar. Einskilde frittstående hindringar med breidde mindre enn 0,3 meter, som til dømes lyktestolper, kan akseptast innanfor siktområda.

9.2 Omsynssone grøntstruktur

9.2.1 Område H540_1 skal vere omsynssone grøntstruktur. Hestatjørn og kringliggjande myr skal ikkje fyllast igjen, men ligge som eit våtmarksareal og fungere til fordrøyning av overvatn, jf. 4.5.9.

§ 10

OMRÅDE MED SÆRSKILTE FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

10.1 Rigg og anleggsområde

10.1.1 I område med særskilte føresegner #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9 og #10 kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget.

10.1.2 Områda skal i størst mogleg grad tilbakeførast til opphavleg arealføremål og setjast i stand slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar. Område for mellombels arealbruk skal vere ferdigstilte seinast eitt år etter at vegtiltaket er fullført. Dette gjeld med unntak for områda #1, #2, #3, #4 #5 og #6 (F/K/12 og F/K/13) som skal nyttast som deponi og opparbeidast som nye byggeområde.

10.1.3 Område #6 kan i anleggsfasen også nyttast til steinknusing.

Ein stadfestar at føresegnene samsvarar med kommunestyret sitt vedtak

Seksjonsleiar