

Områderegulering for Ose bygdesenter, Bygland kommune

Plan nr:

0938 – 201601

Planbestemmelser

Datert: 09.01.2019

Sist revidert: 23.01.2019

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

1.1 Fellesbestemmelser

Plankrav

Ved utbygging av område I2 skal det utarbeides godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak. Reguleringsplanen skal omfatte hele feltet.

Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak innen felt I1, I3, SF1 og SN1-3 skal det utarbeides situasjonsplan for hele feltet som skal vise:

- Atkomst, avkjørsel og parkering
- Tomtegrenser
- Gjennomsnittlig planert terreng
- Bygningers plassering, takform og høyder
- Fasadetegninger
- Høyde på planert terreng
- Utforming av murer/fylling
- Snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg

Universell utforming / Tilgjengelig boenhet

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av minimum 50 % av ny boligbebyggelse innenfor hvert felt.

For feltene TJ1, LEK og F/TJ1 skal utearealer og bygninger være universelt utformet.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen innenfor BF1-BF7, I1, I3 og F/TJ1 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Garasje kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense/tomtegrense. Forstøtningsmur, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor tomtegrensen.

Slik bebyggelsen innenfor felt BF2, B/N/T-1 og B/N/T-2 fremgår av plankartet, anses feltet som ferdig utbygd, i henhold til eksisterende bebyggelse som inngår i planen, samt bygg og kulturminner som skal bevares.

Antall boenheter

- Innenfor BF1 tillates maksimalt 8 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BF2 tillates maksimalt 1 boenhet, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BF3 tillates maksimalt 4 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BF4 tillates maksimalt 2 boenhet, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BF5 tillates maksimalt 8 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BF6 tillates maksimalt 8 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BF7 tillates maksimalt 2 boenhet.
- Innenfor B/N/T-1 tillates maksimalt 3 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

- Innenfor B/N/T-2 tillates maksimalt 1 boenhet, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor F/TJ1 tillates maksimalt 2 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet og er angitt samlet hvert felt. Pr. tomt er maks tillatte BYA = 300 m².

Høyder

Felt	Maks tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng:	Maks tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng:
BF1 – BF7	7,0 m	9,0 m
I1 – I2	11,5 m	13,5 m
I3	9,0 m	10,5 m
TJ1	9,5 m	13,5 m
F/TJ1	7,5 m	10,5 m

Høyde for gjennomsnittlig planert terreng skal fremgå ved innsendelse av situasjonsplan.

Estetikk

Bebyggelsen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak med vinkel mellom 0 – 45 grader.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Der takformen er saltak skal vinkelen være mellom 22 og 45 grader.

Der takformen er pulttak, kan øverste gesims være som oppgitte maks tillatte mønehøyde.

Innenfor hvert felt regulert til boligbebyggelse skal bebyggelsen ha et enhetlig preg med hensyn til fasader, materialbruk og takform.

Parkering

Innenfor felt BF1 – BF7, SB1-7 og SF1-5 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

For felt I1 – I3 og SN3 skal det være min. 1 biloppstillingsplass på egen tomt pr. 100 m² bruksareal.

For felt F/TJ1 skal det være min. 2 biloppstillingsplasser på egen tomt pr. 100 m² bruksareal.

Terrengbehandling

Matjord som går tapt som følge av fremtidig utbygging skal tas vare på og utnyttet som matjord ved nydyrking eller forbedring av eksisterende jordbruksformål i nærområdet.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet gjenstander eller andre mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Melding skal umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern for vurdering av verneverdi og evt. vilkår for gjennomføring av tiltaket.

1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF7)

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² BRA. Maks to boenheter pr. tomt.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt tomt.

Garasje/Carport

Garasjens/Carportens størrelse skal maks. være 70 m² BRA og tillates med gesimshøyde maks. 4,5 meter og mønehøyde maks. 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Dersom garasjen plasseres vinkelrett på veg skal avstanden være minimum 5,0 meter fra vegkant. Dersom garasjen plasseres parallelt med veg skal avstanden være minimum 2,0 meter fra vegkant.

1.3 Tjenesteyting (TJ1)

Generelt

Området er regulert til offentlig tjenesteyting.

Parkering

Biloppstillingsplassene til TJ1 skal etableres innenfor offentlig parkeringsplass, o_PP, med minimum 1,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

1.4 Industri (I1 – I3)

Området skal benyttes til industri / næringsvirksomhet.

Virksomhetene med bygninger og utearealer skal utformes slik at virksomhetene ikke er til vesentlig sjenanse for hverandre eller nærliggende boligbebyggelse.

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges beskrivelse / dokumentasjon på støy og eventuelt andre mulige forurensningsforhold.

Av hensyn til flom i Otra skal gulvnivå i bygning ikke være lavere enn kote 206.

1.5 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Innenfor området tillates det oppført kommunalteknisk anlegg slik som pumpestasjon for vann og avløp o.l.

1.6 Vannforsyningsanlegg (VF)

Området omfatter eksisterende bruk. Det tillates nødvendige utvidelser som trengs for at anlegget skal oppfylle sin funksjon.

1.7 Småbåtanlegg med tilhørende strandsone (SMB1-3)

Området skal tilrettelegge for et mindre småbåtanlegg og anlegget skal etableres med landforankret flytebrygge/-element. Det kan bygges kai/steinfylling langs strandlinja.

SMB1-2 er privat formål.

o_SMB3 er offentlig formål og skal være en turistbåtbrygge.

1.8 Lekeplass (LEK1-2)

LEK1 skal være offentlig nærlekeplass.

LEK2 - 4 skal være felles nærlekeplass for boligtomtene innenfor feltene BF3-6.

LEK5 skal være offentlig kvartalslekeplass.

Lekeplassen skal opparbeides til et tilfredsstillende nivå og godkjennes av kommunen etter at situasjonsplan er utarbeidet.

For LEK5 skal det opparbeides parkeringsplass og godkjent avkjørsel før området tas i bruk.

1.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig / Næring / Tjenesteyting (B/N/T-1 og B/N/T-2)

Generelt

Ose sentrum er i særstilling med tanke på samling av gammel trehusbebyggelse. Ose turistheim og Storstoga nevnes spesielt. Det er ei målsetning å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette området sine kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som kommer i konflikt med bevaringsformålet er ikke tillatt.

Det tillates bebyggelse for bolig, næring og offentlig tjenesteyting. Innenfor B/N/T-1 tillates maksimalt 3 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Innenfor B/N/T-2 tillates maksimalt 1 boenhet, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Næringsbebyggelse omfatter håndverksvirksomhet, hotell/overnatting, servering/bevertning/kafé/restaurant o.l. Tjenesteyting omfatter museum, kulturinstitusjoner, galleri og annen offentlig tjenesteyting tilknyttet eksisterende virksomheter.

Parkering

Biloppstillingsplassene til TJ1 skal etableres innenfor offentlig parkeringsplass, o_PP, med minimum 1,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

1.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretning/Tjenesteyting (F/TJ1)

Innenfor felt F/TJ1 tillates det oppført bygg til forretning/tjenesteyting. Forretning omfatter kjøp og salg av varer og tjenester.

Det tillates inntil 2 boenheter med samlet BRA maks. 200 m².

Parkering

Innenfor F/TJ1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass på fellesanlegg på egen tomt.

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

2.1 Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Statens vegvesen skal ha disse til godkjenning for offentlige trafikk- og fotgjengerarealer. Tekniske planer for overvann, vann og avløp skal inkludere nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

2.2 Veg (o_KV1, KV2, o_KV3-4, f_KV5, o_KV6-7, KV8, o_KV9, f_KV10 og KV11-13)

- o_KV1 er offentlig veg.
- KV2 er eksisterende atkomstveg for felt VF.
- o_KV3 er ny offentlig atkomstveg.
- o_KV4 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- f_KV5 er ny / eksisterende atkomstveg.
- o_KV6 er ny offentlig atkomstveg.
- o_KV7 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- KV8 er eksisterende atkomstveg.
- o_KV9 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- f_KV10 er eksisterende felles atkomstveg for felt SF1.
- KV11 er eksisterende atkomstveg, samt ny del mot felt SN2.
- KV12 er eksisterende atkomstveg.
- KV13 er eksisterende atkomstveg.

2.3 Fortau (o_FOR)

- o_FOR er nytt offentlig fortau.

2.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

- o_GS1-2 er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg.

2.5 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøft, sideareal o.l. Sideareal til veg benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Fyllinger skal jordkles og sås til.

2.6 Kollektivholdeplass (o_KHP1-2)

Areal avsatt til kollektivholdeplass er offentlig bussholdeplass.

2.7 Parkeringsplasser (o_PP)

- o_PP er eksisterende offentlige parkeringsplasser.

2.8 Rasteplass (o_SRP)

o_SPR er offentlig rasteplass. Innenfor området kan det anlegges bord og benker, serviceanlegg og parkeringsplasser.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**3.1 Turveg (GT1-2)**

GT1 skal være privat turveg/sti og skal være åpen for allmenn ferdsel, jf. frilufslovens regler. Turvegene skal anlegges med minimum bredde = 1,1 meter.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr. 5)**4.1 LNFR-areal**

Området skal benyttes til landbruks-, natur og friluftsmål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og frilufslovens bestemmelser.

4.2 Landbruksformål

Området skal benyttes til landbruksformål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser.

4.3 Spredt boligbebyggelse (SB1-7)

Spredt boligbebyggelse gjelder i områder med eksisterende eneboliger og gårdsbruk. Her er det i utgangspunktet tillatt med mindre tilbygg, påbygg, garasjer og lignende, og inntil en ny boenhet. For flere av feltene kan nye tiltak komme i sterk konflikt med vern av landbruksareal, landskap, kulturminne-, natur- eller friluftsinnteresser, eller flom-/skredfare, og vil kreve uttalelse fra overordnet myndighet før søknaden blir godkjent. Tiltakets plassering, størrelse, og eventuelt avbøtende tiltak, vil da være avgjørende for om tiltaket kan bli gjennomført.

Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor formåls grensen.

Høyde for gjennomsnittlig planert terreng skal fremgå ved innsendelse av situasjonsplan.

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

4.4 Spredt fritidsbebyggelse (SF1-5)

SF1

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende spredt fritidsbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor tomtegrensen.

Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet og er angitt samlet hvert felt. Pr. tomt er maks tillatte BRA = 120 m².

Maks. tillatte gesimshøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks. tillatte mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Høyde for gjennomsnittlig planert terreng skal fremgå ved innsendelse av situasjonsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak med vinkel mellom 0 – 45 grader.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde.
Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Der takformen er saltak skal vinkelen være mellom 22 og 45 grader.

Der takformen er pulttak, kan øverste gesims være som oppgitte maks tillatte mønehøyde.

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

SF2-5

Spredt fritidsbebyggelse gjelder i områder med eksisterende fritidsbebyggelse. Her er det i utgangspunktet tillatt med mindre tilbygg, påbygg, garasjer og lignende. For flere av feltene kan nye tiltak komme i sterk konflikt med vern av landbruksareal, landskap, kulturminne-, natur- eller friluftsinnteresser, eller flom-/skredfare, og vil kreve uttalelse fra overordnet myndighet før søknaden blir godkjent. Tiltakets plassering, størrelse, og eventuelt avbøtende tiltak, vil da være avgjørende for om tiltaket kan bli gjennomført.

4.5 Spredt næringsareal (SN1-3)

Området skal benyttes til landbruks-, natur og friluftsmål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og friluftslovens bestemmelser.

SN1-2

I området tillates spredt næringsvirksomhet, masseuttak og lagring av masse innenfor formålsgrensene.

Innenfor formålsområdet kan det i tilknytning til masseuttaket etableres midlertidige bygninger og andre anlegg som er nødvendig for driften.

Uttaket skal følge en driftsplan godkjent av Direktoratet for Mineralforvaltning. Driften og driftsplanen skal være i samsvar med gjeldende regelverk for uttak av masser.

Etter endt uttak skal terrenget istandsettes og tilbakeføres til område for jord og skogbruk.

SN3

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende spredt næringsbebyggelse - retreatsenter.

Bebyggelsen innenfor skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor tomtegrensen.

Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet.

Maks. tillatte gesimshøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. tillatte mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Høyde for gjennomsnittlig planert terreng skal fremgå ved innsendelse av situasjonsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak med vinkel mellom 0 – 45 grader.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Der takformen er saltak skal vinkele være mellom 22 og 45 grader.

Der takformen er pulttak, kan øverste gesims være som oppgitte maks tillatte mønehøyde.

Det skal avsettes min. 1 biloppstillingsplass på egen tomt pr. 100 m² bruksareal.

5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Faresone – Ras- og skredfare (H310)

Innenfor området skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til ras/skred ved prosjektering og utførelse.

I området tillates ikke ny bebyggelse og anlegg uten geoteknisk rapport, og evt. sikring som beskrevet i denne er gjennomført.

5.2 Faresone – Flomfare (H320)

Hensynssonen på plankartet tilsvarer 1000 års flom uten flomsikringstiltak. Det tillates ingen ny søknadspliktig bebyggelse med gulvnivå lavere enn kote 206.

5.3 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor faresonen vises eksisterende høyspentlinje.

5.4 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

5.5 Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

H570_1

Området gjelder kulturmiljøene på gnr/bnr 15/2 og 15/4 og omfatter hensynssone bevaring av kulturmiljø etter PBL §§ 12-6 og 11-8 c. Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før behandling i kommunen. Endringer og oppføring av bygninger skal skje slik at det ikke bryter med kulturmiljøets særpreg.

Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

H570_2

Området gjelder Ose sentrum og omfatter hensynssone bevaring av kulturmiljø etter PBL §§ 12-6 og 11-8 c. Bygningene er bevaringsverdige p.g.a. sine antikvariske, kulturhistoriske og miljømessige verdier.

Eksisterende bygninger i bevaringsområdet kan istandsettes og tilføres mindre endringer under forutsetning av at husets målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og material- og fargevalg opprettholdes eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

H570_3

Området gjelder en del av gnr/bnr 15/2 på nordsiden av Setesdalsveien og bebyggelsen i Ose sentrum. Arealet er avmerket i Askeladden som uavklart med løsfunn fra vikingetid.

Felles for H570_1-3:

Eksisterende bygninger tillates som hovedregel ikke revet, unntatt ved brann eller annen omfattende skade. Bygninger skal fortrinnsvis gjenoppbygges med opprinnelig fotavtrykk, etasjetall, dimensjoner, uttrykksform og materialbruk.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

5.6 Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_) - båndlagt etter kulturminneloven

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_ er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

5.7 Angitt hensynssone – Klausulering av drikkevannskilde (H740_1)

Eier av vannforsyningsystem skal påse at det planlegges og gjennomføres nødvendig beskyttelse for å forhindre fare for forurensing av drikkevannet, og om nødvendig erverve rettigheter for å opprettholde beskyttelse.

6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av ny bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor dyrka mark, skal det være utarbeidet en plan for hvordan matjorda sikres.
- Før det gis rammetillatelse til opparbeide av ny bebyggelse innenfor områder med ras- og skredfare, skal det foreligge godkjente geotekniske rapporter og evt. sikring som beskrevet i denne er gjennomført.