

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR
BUSTADOMRÅDET OSEN – ”ROAFELTET”**

MED REGULERINGSENDRING FOR DELER AV OMRÅDET, JF PLANKART 2005-48-mve.

DATERT 28.10.2008

(Nummereringa 1.7 i samsvar med punkta i pbl.§ 25 1. ledd, pkt. 9 samsvarer med pbl. § 25 2. ledd og punkt 10 pbl. § 26)

1.1. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

- § 1. Innafor bustadområde B 1 til B 22 kan det på kvar tomt byggjast ein frittliggjande einebustad med hovudhusvære og eit tilleggshusvære.
- § 2. Tillate bustadareal (BYA) er 35 %, inklusiv garasjar, men eksklusiv parkeringsareal.
- § 3. Bygningane kan oppførast i 3 etasjar inkludert kjellar og loft i samsvar med byggeforskriftene. Maksimal mønehøgde er 9,0 m målt frå eit gjennomsnittsnivå av planert terreng kring huset. Bygningane skal helst ha saltak og takvinkel mellom 27 og 45 grader. Bygningane skal fortrinnsvis ha møneretning parallelt med terrengkoter.
- § 4. Garasje skal vera tilpassa bustaden i val av materialar, form og farge. Plass for garasje på minimum 3,5 x 6 meter og parkeringsplass skal vera vist på situasjonskart ved byggemelding av bustaden. Det skal vera p-plass for minimum 2 bilar på kvar tomt, medan snuing kan skje i vegen.

1.2 BYGGJEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BUSTADBYGGING

- § 5. I område for konsentrert bustadbygging kan det førast opp bustadar med tilhøyrande anlegg. Før utbygging kan skje må det føreliggja godkjent, detaljert plan i målestokk 1:500. Denne skal visa tomtedelinga, plassering av bustadane, funksjon og ytre dimensjonar, framkomsttilhøve, gjennomarbeiding av terreng, snitt, opparbeiding av felles funksjonar som parkering, leikeplassar, stasjonar for kjeldesortering og liknande. Planen skal godkjennast av kommunen.

Ved godkjenning av detaljplan må det takast omsyn til at det skal setjast av tilstrekkeleg og godt egna areal til leik.

Det vert vist til geologisk rapport, Notat G-02 datert 16.01.08, utarbeida av Multiconsult. Før det vert gjeve løyve til utbygging i område for konsentrerte bustadar må det gjerast grunnundersøkingar og leggjast fram tilfredsstillande geoteknisk dokumentasjon for sikring av setningar og utrasing av grunn.

- § 6. Grad av utnytting i byggeområde for konsentrert bustadbygging er BYA 40%, eksklusiv pakeringsareal, men inklusiv garasjeanlegg. Maksimal mønehøgde er 9 meter og bygningane skal fortrinnsvis ha saltak og takvinkel mellom 27 og 45 grader.
- § 7. Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplassar per bustadeining, av dei bør 0,5 plassar per bustadeining byggjast som felles parkeringsplassar.

1.3 BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST

- § 8. Området skal nyttast til eksisterande naust. Avkøyrsla frå fylkesvegen skal leggast om og knytast til område for privat småbåthamn.

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

3.1. Køyreveggar

- § 9. Området skal disponerast til køyreveggar og opparbeidast etter planar godkjent av kommunen. I regulert frisiktzone i vegkryss skal det vera fri sikt ned til minst 0,5 m. over plan for kryssande vegar. Direkte avkøyring til private eigedomar frå alle kommunale vegar er tillete. Private avkøyringar skal plasserast og utformast i samsvar med kommunen sine retningslinjer.
- § 10. Fylkesveg 762 skal opparbeidast etter planar godkjende av Statens vegvesen. Det er ikkje tillate å leggja avkøyrslar til fylkesvegen utover dei som er vist i planen.

4.2. Anna veggrunn

- § 11 Anna trafikkareal som rabattar, skråningar og liknande pluss frisiktsoner skal opparbeidast samstundes med tilgrensande areal. Frisiktsoner skal opparbeidast som hage- eller grøntareal, men med vekstar som kan holdast til ei høgde på 0,5 m over planum til vegane.

4.3. Gang- og sykkelveggar/fortau

- § 12. Området skal disponerast til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg langs fylkesveg 762 skal opparbeidast etter planar godkjende av Statens vegvesen. Det er ikkje tillate å leggja avkøyrslar over gang- og sykkelvegen utover den som er vist i planen.
- § 13. Asfaltert breidde på g/s-veg 2 og g/s-veg 3 er regulert til 3 meter.
Gnr 270 bnr 16 og gnr 270 bnr 39 kan nytte g/s-veg 2 som adkomst til eigedomane sine.
Gnr 270 bnr 58 kan nytte g/s-veg 3 som adkomstveg til eigedomen.

I tillegg kan g/s-veg 3 nyttast som adkomstveg for tomt 1, 2 og 3 på vilkår av at asfaltert breidde på g/s-vegen er minimum 3 meter og det vert opparbeida møteplass på midten.

Utover dette er køyring på desse vegane berre tillate for drift og vedlikehald av g/s-veg og friområda.

- § 14. Gangveg og fortau langs køyreveg skal liggja minst 0,1 m over vegbanen.
Det kan gjevast løyve til at bilar frå private eigedomar kan krysse fortau etter godkjenning av kommunen.

4. FRIOMRÅDE

4.1. Friområde

- § 15. Friområde kan opparbeidast såleis at moglegheitene for bruk aukast gjennom planting, skjøtsel, grusing og sikring av stiar m.v. Eksisterande vegetasjon skal vurderast bevart i størst mogleg grad. Det kan gjevast løyve til opparbeiding av anlegg for sport og leik etter planar godkjende av kommunen.

4.2. Leikeplass

§ 16. Leikeplassar skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga (td. vegar/grøfter) langs desse, og før dei tilgrensande bustadareala vert tekne i bruk. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogeleg grad for å gje varierte leikemulegheiter. Leikeplassar skal sikrast med gjerde mot veg.

4.3. Aktivitetsområde/nærmiljøanlegg – FA-1

§ 17. Område skal opparbeidast såleis at moglegheitene for bruk aukast gjennom masseutskifting, gjennomarbeiding av terreng, planting, skjøtsel og anlegg for sport og leik etter planar godkjende av kommunen. Områda for ballspill skal skjermast med eit høgt gjerde mot fylkesvegen.

§ 18. Turvegen er vist med ein rettleiande trase. Turvegen skal opparbeidast med grusdekke og eventuell belysning, og knytast saman med promenaden innafør småbåthamna.

§ 19. Eksisterande naust skal bevarast. Vedlikehald og tradisjonell bruk er tillate, likså ei eventuell flytting nærmare sjølinja. Utviding og bruksendring vert ikkje tillate.

4.4. Friområde i vassdrag/sjø

§ 20. Vassdraga i friområda skal bevarast med minst mogleg inngrep. Det skal sikrast at overvatnet også etter utbygginga passerer vassdraga, eventuelt etter å ha passert nødvendige filter-/reinseanlegg (lokal handsaming av overvatn).

§21. Friområde i sjøen skal bevarast som allment tilgjengeleg areal.

4.4. Badeområde i sjø

§ 22. Innafør badeområdet kan det gjevast løyve til masseutskifting i sjø, samt anlegg for badande (brygger, og liknande).

5. FAREOMRÅDE

§ 23. Innafør fareområdet langs høgspenlinja kan det ikkje førast opp bustader.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1. Privat småbåtanlegg, kombinert føremål sjø og landdel

§ 24 Innafør området kan det opparbeidast småbåthamn sjø og landdel for ca 150 båtar.

§ 25 Det skal utarbeidast detaljert plan for området. Planen skal godkjennast av fylkesmannen og Vindafjord kommune før utbygging.

§ 26 For i størst mogeleg grad å skjerme låssetting mot båttrafikk skal inn/ utgang til båthamna leggst på nordsida. Ved utbygging av molo skal det i samarbeid med fiskeristyresmakt leggst til rette for feste for låssetting.

§ 27 Før utarbeiding av plan skal det føretakast biologiske og marinarkeologiske registreringar. Eventuelle registreringar av overordna stor interesse skal vera eit vesentleg vurderingskriterium ved utforming og detaljløysing av båthamna.

- § 28 Det kan etter godkjent detaljplan tillatast mudring, masseuttak, masseutskifting/oppfylling og etablering av fast dekke for promenade, uteareal, biltilkomst og parkering. Vidare skal planen leggja til rette for bygging av kaiar/brygger og flytebrygger. Anlegg i sjø/til sjø skal i tillegg godkjennast etter hamne- og farvasslova.
- § 29 Innanfor området kan det tillatast oppført felles bygg for aktivitetar knyta til båthamna. Bygg skal ha maks. ein etasje med maks. mønehøgde på 4,5 m over tilstøytande terreng sitt gjennomsnittsnivå.

6.3. Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd

- § 30 Området skal nyttast til kjeldesortering, mindre trafokioskar, pumpestasjonar og liknande.
- § 31 Grad av utnytting er BYA=50%. Maksimal høgde for bygningar og anlegg er sett til 3,5m over tilstøytande terreng.

6.4 Frisiktzone ved veg

- § 32 Frisiktsoner skal opparbeidast samstundes med dei tilgrensande areala. Frisiktsoner innanfor byggeområda kan opparbeidast som hage- eller grøntareal men med ei maksimal høgde på 0,5 m over planum til vegane for gjerde, murar og planter.

7. FELLESMRÅDE

7.1. Felles veg.

- § 33 Felles veg 1 er felles for dei eigedomar som har bruksrett til denne. Felles veg 1 skal vera open for gåande og syklande.

Felles tilkomstveggar skal opparbeidast slik dei er vist i planen og skal haldast ved like av eigedomar som har tilkomst via desse vegane.

Vegrett og vedlikeholdsansvar skal tinglysast ved frådeling.

8. REKKEFØLGJE AV TILTAK

8.1. Fylkesveg og gang- og sykkelveg.

- § 34 Før det kan byggjast meir enn 20 bustader må gang- og sykkelveg vera etablert langs fv 762 frå samleveg 1 og vidare mot sentrum fram til eksisterande gang- og sykkelveg. Ved utarbeiding av planar for hamna skal det leggjast til rette for g/s-veg frå samleveg 1 og ut planområdet mot vest.
- § 35 Alt avløpsvatn frå nye bustader skal førast til eksisterande pumpestasjon på sørsida av Oselva.

9. FELLESMRÅDE

- § 36 Det vert vist til geologisk rapport, Notat G-02 datert 16.01.08, utarbeida av Multiconsult. Før utbygging i dei ulike områda må det gjerast vurderingar og eventuelle tilleggsundersøkingar av grunnen for å finne om det er naudsynt med tiltak for å sikre bygg og anlegg mot flaum, setningar og utrasing av grunn. Tekniske planar skal utførast av føretak med tilfredsstillande geoteknisk kompetanse.

Revidert 28.10.08, VK v/BKW

Rev. Omega IAT. Endra felles veg og køyrbar g/s-veg 1 og 2. 11.09.08

Rev. Berge Sag 11.07.08

2.punktum §1 opphavleg forslag strøket 10.12.07 Aka

Rev. Vindafjord kommune i samsvar med vedtak i Ølen kommunestyre 14.12.05, BKW

Rev. Ølen kommune 26.07.05

Vedtatt utlagt til 1. gangs handsaming 04.07.05
