

**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.

**§ I**

**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 B1, B2, B3 |
| - Område for forretning / kontor                  | Felt F1         |
| - Område for offentlege bygg;<br>kyrkje/gravplass | Felt O1         |
| kyrkjelydshus                                     | Felt O2         |
| omsorgs-/eldrebustader                            | Felt O3         |

Offentleg trafikkområde:

- Køyreveg
- Parkering
- Gangveg, fortau
- <sup>1</sup>Gatetun
- <sup>2</sup>Anna veggrunn - grøntareal

---

<sup>1</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>2</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

- Kai, småbåthamn
- Hamneområde i sjø, skipslei
- Anna trafikkområde, frisisiktsone

#### Offentleg friområde:

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| - Park Felt          | Felt FO1 |
| - Park og bade plass | Felt FO2 |

#### Fareområde:

- Høgspenline (20 kV)

#### Spesialområde:

- |   |               |
|---|---------------|
| - Kommunalteknisk anlegg                  | KTA           |
| - Trafo                                   | T             |
| - Vern av bygg og bygningsmiljø<br>bustad | VERNB         |
| naust                                     | VERN N1 OG N2 |
| 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,<br>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 O3, samt alle område for blanda formål, felt B/F1 - B/F6.
- 2.2 Nye bygg eller tilbygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld PBL § 70.  
<sup>3</sup>Skjeringar, støttemurar og terrengendringar for å ta opp naturlege nivåforskjellar mellom tomter og internt på tomter, samt balkongar og terrassar, tillatast oppført utanfor byggegrensene og inntil tomtegrensene.
- 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

<sup>3</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

fastlagt av planutvalet. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følger 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 tiltalende måte.
- 2.5 Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.
- 2.6 Nybygg vert å vurdere i høve til retningsliner for vegtrafikkstøy som gjeld på det aktuelle tidspunktet. Bygningane skal isolerast mot støy i samsvar med kapittel 52 i byggeforskriftene.  
Der eksisterande busetnad skal tilleggsisolert mot støy, skal det gjerast slik at 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 unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av planutvalet innanfor ramma av plan- og bygningslova.

### §3

#### BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 3.1 I bustadområda kan det førast opp frittliggjande småhus i 1 etasje med innreidd lofts- og kjellaretasje der terrengtilhøva ligg tilrette for det.
- 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 av tomteareal, skal vere 20 % for bustader i felt B1, B2 og B3
- 3.4 Kvar bustadtomt skal ha rom for 2 parkeringsplassar.

### §4

#### BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

- 4.1 Området (felt F1) skal nyttast til forretning- og kontorverksemd.

- 4.2 Nye bygg skal først 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.
- 4.3 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere 150 % for felt F1.

## §5

### BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG

- 5.1 Områda skal nyttast til kyrkje / gravplass (felt O1), kyrkjelydshus (felt O2) og omsorgs-/ eldrebustader (felt O3).
- 5.2 Området for kyrkjelydshus (felt O2) kan kombinerast med privat barnehage. Nybygg skal først 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 O3) kan nybyggførastopp i 2 etasjar innanfor ei mønehøgde på 9 m rekna frå overkant golv i 1. etasje. Underetasje kan innreist. 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 O1, 35 % for felt O2 og 45 % for felt O3.
- 5.5 Området for omsorgs-/ eldrebustader (felt O3) skal ha tilstykkeleg parkeringsareal på eigen tomt.

## §6

### BLANDAFORMÅLFORBUSTAD/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/F1 - B/F4 skal oppførast som branntrygge bygningar. Det kan byggjast 2 etasjar pluss loft. <sup>4</sup>For nybygg i felt B/F1 kan det byggjast 2 etasjar for bustad, pluss parkeringskjellar og næring i underetasjen. 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/F5 og B/F6 skal først opp som branntrygge bygningar. Bygningane skal ha sal- eller valmtak <sup>5</sup>og takvinkel skal ikkje vere mindre enn 22 grader. Det kan byggjast 2 etasjar innanfor ein mønehøgde på 11 m.

---

<sup>4</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>5</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

6.4 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere følgjande:

<sup>6</sup>TU BRA = 160% ~~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

<sup>7</sup>TU BRA = 80 % for felt B/F 6

6.5 I felt B/F 6 kan eksisterande bensinstasjon haldast oppe.

<sup>8</sup>6.6 For bustader innanfor B/F1 skal det sikrast min. 7 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per eining og min. 40 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per eining.

<sup>9</sup>6.7 Innanfor B/F1 skal det etablerast ein felles leikeplass på min. 100 m<sup>2</sup>. Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader innanfor B/F1 skal leikearealet vere ferdig tilrettelagt og opparbeida for opphald, med utplassering av sitjegrupper, leikeelement og liknande. Det skal oppførast naudsynt skjerming mot veg, leikeplassen skal vere tilgjengeleg for allmenta, samt at delar av leikeplassen skal vere universelt utforma.

<sup>10</sup>6.8 Renovasjonsløyving for bustadene innanfor B/F1 skal løysast innanfor føremålet.

<sup>11</sup>6.9 Innanfor gatetunet SGT1 tillatast det berre med køyring i samband med varelevering. Innanfor gatetunet SGT2 tillatast det berre med køyring for renovasjonsbil.

<sup>12</sup>6.10 Bestemmelsesområde #1 er område for varelevering.  
Bestemmelsesområde #2 er området der ein har lov til å parkere.

## §7

### OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

7.1 I område for offentleg 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.

---

<sup>6</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>7</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>8</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>9</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>10</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>11</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>12</sup> Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

- 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 magelege 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 korne over denne høgda.

## §8

### OFFENTLEG FRIOMRÅDE

- 8.1 Områda; felt FO1 og FO2, skal nyttast til park og badeplass. Stiar og sitjeplassar kan innpassast i områda.

## §9

### SPECIALOMRÅDE

#### 9.1 Kommunaltekniske anlegg

- 9.1.1 Område for kommunalteknisk anlegg (felt KTA) skal nyttast til kloakkpumpetasjon. Det skal sikrast så det vert minst mageleg 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 N2 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