

**OSEN KOMMUNE**  
**OSEN SENTRUM**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR OSEN SENTRUM.**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området, som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen med bestemmelser erstatter tidligere reguleringsplan med bestemmelser for Osen Sentrum stadfestet 1975 med reguleringsendringer, Lauvåsen boligfelt stadfestet 3.09.1980, og deler av reguleringsplan for Forøya egengodkjent 25.11.1985.

Området reguleres for følgende formål:

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- 2. LANDBRUKSOMRÅDE**
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- 4. FAREOMRÅDER**
- 5. SPESIALOMRÅDER**
- 6. FELLESOMRÅDER**
- 7. FELLESBESTEMMELSER**

**1.0. BYGGEOMRÅDER/ BOLIGER**

**FELT B1 ER ET ELDRE FERDIG UTBYGD BOLIGOMRÅDE.**  
**FELT B2, LAUVÅSEN, ER DETALJREGULERT VED PLAN AV 3.09.90.**  
**FELT B3 ER FERDIG UTBYGD I MEDHOLD AV EKSISTERENDE**  
**REGULERINGSPLAN FOR OSEN SENTRUM.**

- 1.01. I områdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg
- 1.02. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Møneretningen regnes i husets lengderetning
- 1.03. Bygninger kan oppføres med inntil 3 etasjer i h.h.t. definisjon av etasjeantall i teknisk forskrift § 4-1.  
Gesimshøyde skal for boliger på flat mark være maks 6.0 m , og i skrått terreng maks 4.7 m.
- 1.04. Bebyggelsen skal primært plasseres som plankartet viser. Ved spesielle forhold kan bygningsmyndigheten tillate alternativ plassering.

- 1.05. Takvinkel skal være mellom 18 og 40 grader.
- 1.06. Garasje og bod kan oppføres i 1 1/2 etg. med samlet grunnareal på inntil 85 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde i flatt terreng skal være maks 3.0 , meter, og i skrått terreng tilsv. men målt fra laveste planerte terreng høyde. Material-, form og fargevalg skal tilpasses bolighuset.
- 1.07. Garasjer kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense med de forbehold plan- og bygningsloven setter. Bygningsmyndigheten kan i særskilte tilfelle tillate garasjeplassering i nabogrense. Minimumsavstand fra kommunal/privat veg til portside skal være minst 5 meter, til langsiden 2 meter.
- 1.08. Det kan tillates 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet i boligfelt inkl. garasje/carport.
- 1.09. Plassering av garasjer /boder skal være vist på situasjonsplan, sammen med byggesøknaden, selv om oppføring ikke skjer samtidig.
- 1.10. Inngjerding av eiendom er søknadspliktig.

#### **1.11. OFFENTLIGE BYGNINGER**

- 1.12. Område O1 er regulert og utbygd til sykehjem, omsorgsboliger, bokollektiv for eldre, Rådhus, inkl. nødvendig parkeringsareal. Bygninger kan oppføres i 3 etasjer + underetasje
- 1.13. Område O2 er regulert og utbygd til trygdeboliger. Ny bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde 6,0 meter
- 1.14. Område O3 er regulert til barnehage med tilhørende lekeareal . Bygninger kan oppføres i 2 etasjer + underetasje.

#### **1.15. BLANDA NÆRINGSFORMÅL**

- 1.16. Områdene BL1, BL2 og BL3 kan nyttes til bygg for ulike næringsformål.
- 1.17. Område BL1 er regulert til bebyggelse i 2 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde 6,0 meter.
- 1.18. BL2 er regulert i 1 etasje + underetasje. Maks gesimshøyde 3.40 meter.
- 1.19. BL3 er regulert til bebyggelse i 2 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde 6.0 m. Dagens virksomhet ved BL3 vil bli overflyttet til det nye forretningsområdet NF2 vest for O1. Fremtidige aktiviteter ved BL3 er foreløpig ikke avklart.
- 1.20. Det tillates oppført bygninger i 2 etasjer med gesimshøydesom anført for det enkelte BL-område.

1.21. Parkering skal tilpasses det enkelte BL- tiltak.

## **1.22. FORRETNINGS-/NÆRINGSFORMÅL**

1.23. NF1 er regulert og utbygd til bensinstasjon/verksted, bygg- og anleggsvirksomhet samt kontor og lager og lager. Maks gesimshøyde 6.0 m.

1.24. NF2 er primært regulert til forretning, men en kan ikke se bort fra at med tiden kan også andre aktiviteter få innpass i forretningsbygget.

1.25. NF3 er regulert og utbygd til overnatting og bevertning. Maks gesimshøyde 6.0 m. Tiltaket skal ha parkeringsplasser tilpasset behovet.

## **2.0 LANDBRUKSOMRÅDER**

2.01. Området skal nyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. Bygninger som er knyttet til formålet kan oppføres i området.

## **3.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

3.01. Rv. 715 skal omlegges på strekningen Osen Auto - Osen Handelsforening.

3.02. Det skal anlegges gang og sykkelbane på strekningen avkjørsel Myravegen i Nordvika til ny avkjørsel Rv 715 - Oshaugen.

3.03 Det skal etableres 4 busslommer på strekningen Osen Auto - ny avkjørsel til Oshaugen.

3.04. Nye veger og omlegging av Rv 715 skal bygges etter stigningsforhold vist på egne detaljkart og kart for bebyggelsesplaner.  
Her skal vegloven inkl. normaler for veg og gateutforming legges til grunn.

3.05. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende trær og annen vegetasjon utenfor vegområdet i utbyggingsområder, skal når ikke annet er bestemt, bevares i sin helhet.

3.06. Byggegrensene langs Rv 715 er 50 meter for landbruksarealene. Dette gjelder også for eksisterende gårdstun vis a vis sør-vestre del av O1.  
Ellers tillates en gjennomgående redusert byggegrense på 30 m.

3.07. Bygninger som ligger i eller innenfor byggegrensen på 30 m ved Rv. 715, tillates å få utført ordinært vedlikehold og evt. tilbygg i retning bort fra vegen.  
Bygninger som får omfattende brann- eller annen ødeleggende skade, tillates ikke gjenoppbygget innenfor byggegrensen på 30 m.

3.08. Før forretningstomt F1 tas i bruk, skal det bygges en midlertidig gang- og sykkelveg For boligfeltene B2 og B3 langs Rv 715.

#### 4.0 FAREOMRÅDER

4.01. Fareområdet er representert ved høyspent kraftlinje. Byggegrense 6.0 meter fra linja.

#### 5.0 SPESIALOMRÅDER

- 5.01. S1-området er campinghytter, motell/ servicebygg vist på eget plankart som retningsgivende for detaljplanleggingen.. Hyttene skal oppføres i en etasje og plasseringen skal være vist på detaljplana.
- 5.02. Motell/servicebygg kan oppføres i maks 2 etasjer. Plassering skal være vist på detaljplan. I tilknytting til motell/servicebygg skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. romenhet og minst 0,6 oppstillingsplass pr.ansatt.
- 5.03. I område for gravlund, S3 er det tillatt å føre opp bygning/anlegg som er i samsvar med formålet.
- 5.04. Avløpsrensenlegget S4, skal dekke rensbehovet fra all bebyggelse innen reguleringsområdet.
- 5.05. Anlegget skal innkles med deksel eller på annen måte bygges inn.
- 5.06. For spesial-/kombinasformålene BV1, BV2 og BV3 gjelder følgende vilkår:

" De to gravhaugene inntegnet på kartet (gravhaug og jernaldergrav) er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringsone i 5 meters bredde fra ytterkanten av kulturminnet.

Innen området regulert til *kombinasjonsformål hvori bevaring inngår*, foreligger det bevaringsinteresser knyttet til synlige monumenter og skjulte kulturminner fra før reformasjonen samt kunnskapsverdi knyttet til samme. Før inngrep kan skje i bakken

innen bevaringsområdene, må det foretas arkeologiske påvisningsundersøkelser for tiltakshavers regning innen dette arealet. Landbruksområder (pløyeområder) kan brukes som tidligere, med samme pløyedybde.

Dersom det blir påvist automatisk fredete kulturminner innen areal regulert til kombinasjonsformål, må det søkes om å bli gitt dispensasjon fra Kulturminneloven. Skulle det av noen grunn ikke bli mulig å gi slik dispensasjon, må område som omfatter automatisk fredete kulturminner omreguleres til *bevaingsområde-Kulturminne*.

For øvrig tillater vi oss å minne om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8 i forbindelse med opparbeidingen av området. Dersom det under denne virksomheten skulle komme frem kulturminner fra eldre tid, må

arbeidet stoppes og kulturavdelingen i Sør-Trøndelag fylkeskommune varsles".

## **6.0 FELLESOMRÅDE**

6.01. For område B4 er det innregulert en felles lekeplass.

6.02 Felles avkjørsler:

- Vest for Rv. 715, 2 stk til boligfelt B1.
- Øst for Rv. 715, vis a vis nordre avkjørsel til B1.
- Fra kommunal veg til Ørin og i sør-østlig retning mot Rv. 715 og BL 4.
- Fra kommunal veg og i nord- østlig retning mellom kirka og veg til B2.
- Fellesavkjørsel fra Rv 715 nord-øst for HB 1, skal dessuten stenges for motorisert ferdsel til B3.

## **7.0 FELLESBESTEMMELSER**

7.01. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av plan-/byggningsmyndighet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og byggningsloven m/ bestemmelser.

**REGULERINGSBESTEMMELSENE BLE VEDTATT I K-SAK 16/00 I  
KOMMUNESTYRETS MØTE DEN 12.04.00.**

**Endringer i ordlyd i henhold til vedtaket er inntatt i reguleringsbestemmelsene.**