

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

**NY HELSEINSTITUSJON PÅ TANGERÅS OG FORTETTING AV
EKSISTERANDE BUSTADOMRÅDE**

FORSLAGSSTILLAR:
KVAM HERAD

KONSULENT:
ABO PLAN OG ARKITEKTEKTUR AS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering		16.11.2018	TROBRA
Fastsetjing av planprogram i Kvam formannskap	014/19	13.03.2019	TROBRA
Oppstartsmøte		07.10.2019	
1.gongshandsama i Kvam formannskap	041/20	10.06.2020	TROBRA
Off. ettersyn og høyring i tidsrommet 19.06. - 14.08.20			
2.gongshandsama i Kvam formannskap	078/20	23.09.20	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre.	094/20	29.09.20	TROBRA
Kunngjering av vedtak		16.10.20	ASGJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova.			
Sign:.....			

PlanID: 20180004

Arkivsaknr: 18/1147

Planen erstattar deler av reguleringsplanane

- **Strandebarm skule (planID 20070003)**
- **Rv49 Risa bru (planID 20000001)**

1. Reguleringsføremål

1.1. Det regulerte området er synt på plankart datert 12.10.2020

1.2. Arealet er regulert til følgjande føremål;

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bustader (1110)
- Frittliggjande bustadar (1111)
- Offentleg/privat tenesteyting (1160)
- Vass- og avløpsanlegg (1540)
- Naust/uthus/badephus (1589)
- Kombinert busetnad og anlegg – Bustad/næring (1800)
- Kombinert busetnad og anlegg – Fritids- og turistformål/næring (1800)
- Kombinert bygge og anleggsføremål med andre hovudføremål – Vass- og avløpsanlegg /parkering (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg (2010)
- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Anna veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplassar (2082)

Grønstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr 3)

- Blå/grønstruktur (3002)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNF-område (5100)
- Friluftsføremål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
- Friluftsområde (6720)

Omsynssoner (PBL § 12-6, 1. ledd)

- Frisiktsone (H140)
- Raud og gul sone etter rundskriv T-1442, H210 og H220
- Faresone flaum (H320)
- Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- #1-2 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak - Bestemmelsesområde kulturminne
- #3 Krav til maksimal byggehøgde
- #4 Avgrensing av brukonstruksjon til gangveg
- #5 Avgrensing opne vassvegar og drenering

Felles føresegner

2. Kulturminne

2.1. Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

- 2.2. Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.
- 2.3. Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen innanfor bestemmelsesområda merka #1 og #2 i plankartet, skal det gjerast arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna 263253 og 263254.
- Tiltakshavaren skal ta kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast

3. Støy

- 3.1. Verksemd innanfor planområdet skal stette krav til støy i byggtেকnisk forskrift, og vere i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

4. Byggjegranser

- 4.1. Byggjegranser er vist i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser, medan støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar og leidningar kan plasserast utanfor byggjegransene.
- 4.2. Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål, tillate å etablere avkøyrslar og legge leidningar i grunnen. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre mindre tekniske anlegg, som transformatorioskar, kabelskap, brannhydrantar, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Desse anlegga kan etablerast i samsvar med teknisk plan.
- 4.3. Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av anlegg og bygningar skal traséen revegeterast.

5. Estetikk og landskap

- 5.1. Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og bustadar. Overgangssonar mellom planert areal og tilgrensande område skal tilpassast terrenget og gjevast ei tiltalende utforming.
- 5.2. Overvatn skal handterast lokalt, og skal primært baserast på overflatebaserte løysingar som infiltrasjon i grunnen, fordrøying og i opne vassvegar. Eksisterande vassvegar skal haldast opne og lukka løp bør vurderast opna igjen. Areal utanfor byggjegranser og anna uteareal som ikkje skal byggjast på, skal så langt mogleg bestå av vegetasjon eller plantast til med omsyn til overvatn, avrenning, og naturmangfald.
- 5.3. Innanfor BOP2 skal ein særleg legge vekt på at overvatn vert utnytta som ein lokal ressurs for å oppnå auka rekreasjonsverdi og trivsel, og samstundes medverke til å skape eit godt bumiljø.

6. Universell utforming

- 6.1. Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av byggverk, uteareal, tilkomstsoner og gangvegar, jf. gjeldande teknisk forskrift. Tilkomst mellom parkering og offentleg bygning skal vera universell utforma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

7. Parkering

- 7.1. Følgjande krav til parkeringsdekning er gjeldande:

Føremål/ verksemd		Minstekrav		Maksimumskrav
		BIL	SYKKEL	
Bustad < 4 einingar	Eining	2	0	3
Bustad > 5 einingar	Eining	1,5	0,5	2
Naust	Eining	1		
Offentleg tenester	Årsverk	0,5	0,2	1
Private tenester	40kvm	1	0,2	1,5

7.2. Sykkelparkering skal lokalisert nær hovudinngang og under tak.

8. Søknad

8.1. Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500.

- Situasjonsplan og snitt skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, terreng-handsaming, avkøyrslar og parkeringsplassar.
- Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga, synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for stigningstilhøve. Det skal påførast kotehøgde på ferdig golv.
- Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø.
- Søknaden skal gjere greie for handtering av massar og matjord
- Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.
- For tomter i gul støysoner skal tiltak mot støy dokumenterast.

8.2. For søknad om tiltak innanfor BOP1 og BOP2 skal det i tillegg til §8.1 leggjast ved:

- Detaljert utomhusplan som viser korleis prosjektet kan stimulere til fysisk aktivitet og gode sosiale møteplassar. Planen skal vise møblering og beplanting og det skal leggjast vekt på miljøvennlege løysingar. Dokumentasjon som viser at naudsynt varelevering/renovasjon, serviceparkering og avsetjing/henting kan gjennomførast utan å vera til fare for mjuke trafikantar eller andre trafikantar. Rettleiande utomhusplan er vedlagt føresegnene, og gjev føringar om hovudprinsipp til bruk i vidare prosjektering.

8.3. For søknad om tiltak innanfor o_BOP1-2, o_SPP1 med tilhøyrande blågrønstruktur, samt o_SKV1-2 skal det utarbeidast HMS-plan som skal særleg ha fokus på å sikre trygge og gode forhold i byggeperioden. HMS-planen skal utarbeidast i samarbeid med skulen.

8.4. Saman med søknad om tekniske anlegg (veg, vatn- og avløp og ev. andre installasjonar) skal det liggje føre teknisk plan godkjent av Kvam herad. Nye tekniske anlegg skal syne leiingstrasé med tilkoplingspunkt for vatn, avløp og ev. overvatn. Ev. overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør. Teknisk plan skal dokumentere tilstrekkeleg løysing for sløkkevatn.

9. Berekraftig bruk av fulldyrka jord

9.1. Ved byggetiltak på fulldyrka jord skal jorda flyttast og nyttast i jordutbetringstiltak eller nydyrkingstiltak innanfor planområdet eller i regionen. Det er matjordlaget og ev. mellomlaget som skal takast vare på og nyttast andre stader. Før flytting skal tiltakshavar undersøke om massane inneheld framande organismar som kan medføre risiko dersom dei vert spreidde, og ev. ta eigna tiltak for å forhindre dette.

10. Rekkefølgekrav

10.1. BOP 1 og 2

10.1.1. Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar, skal parkeringsplass o_SPP med tilhøyrande grøntareal, køyreveg o_SKV2 inkl. busshaldeplass og o_SSG1 vera opparbeida i samsvar med reguleringsplanen. Parkeringsplass med rabattar som skil mellom arealbruk, skal opparbeidast i tråd med §§ 24 og 25. Busskur skal opparbeidast samstundes som busshaldeplassen.

10.1.2. Før bruksløyve for nye bygningar kan gis, skal tekniske anlegg vera ferdigstilt.

10.1.3. Før utbygging av areala skal grunnundersøkingar og geotekniske vurderingar gjennomførast for å avklare fare for kvikkeleireskred.

10.2. Infrastruktur

10.2.1. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, må tomte vere tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg.

10.2.2. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye tiltak skal det liggje føre godkjend teknisk plan for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen.

10.2.3. Når o_SKV3 er opparbeida fram til gnr. 121/11 skal ny innkøyring til eigedomen opparbeidast og eksisterande avkøyring til Fv576 stengast.

10.3. Frigjerings av kulturminne

Før iverksetting av byggetiltak i medhald av godkjent reguleringsplan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id. 263253 og 263254, som er merka som bestemmelsesområde #1-2 i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskninga kan bli fastsett.

Bygningar og anlegg

11. Bustader (B)

11.1. Eksisterande busetnad og bustadtomter er regulert i B1-5. For eksisterande bygde eigedomar kan vanleg vedlikehald og oppgradering utførast innan følgjande føringar:

- Dersom eksisterande bustad vert riven kan ny frittliggjande bustad førast opp i inntil 2 etasjar. Underetasje er lovleg der terrengforholda legg til rette for det. Maksimal utnyttingsgrad er sett til 30 BYA%
- Det er tillate å etablere hybel for utleige, i same bueining som er etablert.
- Garasje/uthus/carport/mindre bygninga er tillate med mønehøgde på 5 m og BYA 50m²
- Parkering og snuareal skal løysast på eiga grunn.
- Tiltak som etter 11.1 er i tråd med reguleringsplanen må for eigedomane 121/5, 121/23 og 121/58 leggst føre kulturminnestyresmaktene til vurdering og fråsegn.

12. Frittliggjande bustadar (BFS)

12.1. Det er tillate å etablere einebustadar med tilhøyrande bygg og anlegg innanfor føremålet. Innanfor BFS2 og 5 kan det etablerast tomannsbustad.

12.2. Det er tillate å etablere hybel for utleige, i same bueining som er etablert.

12.3. Ny busetnad skal tilpassast eksisterande nærliggjande busetnad og miljø. Det same gjeld ved rehabilitering, til-/påbygg og fasadeendring.

12.4. Maksimal høgde bygg, utnyttingsgrad

ID	Einebustad		Tomannsbustad	
	Høgde, maksimal meter	Utnytting	Høgde, maksimal meter	Utnytting
BFS1	6,5møne, gesims 4	BYA 32%		
BFS2	6,5møne, gesims 4	BYA 20%	7møne, gesims 5	BYA 23%
BFS3	6,5møne, gesims 4	BYA 30%	-	-
BFS4	6,5møne, gesims 4	BYA 15%	-	-
BFS5	6,5møne, gesims 4	BYA 22%	7møne, gesims 5	BYA 26%
BFS6	6,5møne, gesims 4	BYA 27%	-	-
BFS7	6,5møne, gesims 4	BYA 33%	-	-
BFS8	7,5møne, gesims 5	BYA 25%		

Byggehøgde er målt frå gjennomsnittsnivå eksisterande terreng.

12.5. Kvar ny bueining skal ha minimum 200 m² privat uteopphaldsareal (MUA) på bakken.

13. Offentleg/privat tenesteyting (BOP)

13.1. Områda BOP1-2 er avsett til offentleg/privat tenesteyting. Innanfor areala skal det etablerast tenester og funksjonar som fremjar Tangerås som lokalsenter. Det kan etablerast bygg og tiltak for omsorg pleie, og helse med tilhøyrande administrasjon og tenester, vidare barnehage, skule, forsamlingshus samt kjøken- og serveringsfasilitetar knytt til tenestene. Innanfor BOP1 er det også ope for å bygge fleirmanns-bustad, kjeda- eller rekkehus.

13.2. Særlege kvalitetskrav til føremålet:

- Bygningar skal ha god kvalitet på materiale. Det skal primært nyttast naturmateriale- og fargar, og på listverk og karmtre kan det nyttast kontrastfargar.
- Bygningar og uteområde skal utformast slik at det vert eit harmonisk heilskap med medviten bruk av naturmaterial som tre, stein, vegetasjonstak, tilplanting og vasselement. Grøne, mjuke takflater skal vurderast i prosjektet og sjåast i samanheng med overvasshandteringa og det visuelle uttrykket.
- Vedlagt utomhusplan skal vera retningsgivande for vidare planlegging av uteareala innanfor BOP2, SPP og SGG1
- Det skal sikrast god samanheng med inne- og uterom. Utomhusareal skal vera universelt utforma og formast med kvalitetar som fremjar opphald og aktivitet. Innanfor BOP2 skal det leggst vekt på estetisk gode og funksjonelle løysingar for areala nærmast Strandebarm skule.

- Det skal ikkje etablerast unødvendige stengsel mellom BOP2, skulen og resten av omgjevnadane. I den grad deler av BOP2 skal skjermast frå omgjevnadane skal det i størst mogleg grad skje gjennom terrengtiltak og beplanting.
 - Dersom det vert funne konkurransedyktig, skal det leggjast til rette for fornybare energiløysingar.
- 13.3. Utforming av BOP1:
- Maksimal %-BYA er sett til 35%.
 - Maksimal gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg nytt terreng er sett til 4,5 meter.
 - Plassering av nye bygg skal ta omsyn til utsiktsforhold for bakanforliggjande bustadhus gjennom å tilpasse planeringshøgde, variasjon i byggehøgde eller/og mellomrom mellom bygningar
 - Tilkomst til BOP1 skal vera direkte frå o_SKV1.
 - Parkering knytt til BOP1 skal løysast innanfor BOP1.
- 13.4 Utforming av BOP2:
- Maksimal %-BYA er sett til 50%. Bygning kan ha blanding av flatt tak, pulttak og saltak, og ha eit atrium med glastak. Planeringskote er kt. 16,5 (+/- ½m), og maksimal byggehøgde innanfor følgjande kotehøgder:
 - Gesims opptil kt. +21,5
 - Byggehøgde kt. +25,5 for del med atrium og teknisk rom
 - Frittstående mindre bygningar kan ha ei byggehøgde på maksimalt 4 meter
 - Tekniske komponentar som t.d. takhatt kan vera høgare enn maksimal byggehøgde, og skal visast på snitt, fasadeteikningar og takplan.
 - Tilkomst til BOP2 skal vera frå o_SKV2. Avkøyring er vist med avkøyringspil i plankartet.
 - Parkering for tenestebilar knytt til BOP2 skal etablerast innanfor føremålet BOP2, medan parkering for tilsette og besøkjande skal stettast innanfor o_SPP. Av parkeringsplassane knytt til BOP2 skal 5% av desse vera handikaptilpassa. Parkering for tenestebilar kan etablerast som felles parkering i bygg eller som opne parkeringsplassar innanfor BOP-føremåla. Opne parkeringsplassar skal opparbeidast med estetisk omsyn til mellom anna belysning og planting. Det skal etablerast ladestasjon for elbilar innanfor parkering på BOP2.
- 14. Vass- og avløpsanlegg (BVA)**
- 14.1. Innanfor arealet skal det etablerast kommunalt vass- og avløpsanlegg, med tilhøyrande tekniske anlegg og tilkomst. Høgde på bygning og innvendig støypt golv skal avklarast ved prosjektering og byggjesøknad. Byggjegrense går i føremålslinja. BVA1 er regulert til offentleg pumpestasjon, og BVA2 er regulert til offentleg avløpsstasjon.
- 14.2. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsamt. Ubygd areal skal planerast og såast til.
- 15. Naust/uthus/badehus (BUN)**
- 15.1. Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskap, utstyr, båtar og anna. Naust skal ikkje nyttast til overnatting. Eksisterande naust kan oppgraderast i tråd med føringar sett i til kvar tids gjeldande kommuneplan.
- 15.2. Det er ikkje tillate å etablere fleire nausteiningar enn det som er etablert i delområda i dag.
- 16. Kombinert føremål – bustad og næring (BKB1)**
- 16.1. Areal er regulert til kombinert bustad og næring. Næringsføremålet inkluderer lett industri/ handverksverksemd, kontor og liknande. Det er ikkje tillate med detaljhandel innanfor føremålet.
- 16.2. Dersom eksisterande bygningar vert riven eller bygd om, skal den nye bygningar ha ei maksimal høgde og grunnflate som dagens bygg har. Maksimal utnyttingsgrad er sett til 40 BYA%
- 16.3. Regulert byggjegrense gjeld for hovudombygging og transformasjon av bygningane. Mindre tiltak knytt til dagens bygningar er tillate utanfor byggjegrensa, men ikkje utover dagens bygningsvolum.
- 16.4. Næringsverksemd på området skal ikkje medføre forureining av støy eller støv. Verksemda skal generelt utøvast slik at den påverkar omgjevnadane minst mogleg.
- 17. Kombinert føremål - Fritids- og turistføremål / næring (BKB2)**
- 17.1. Arealet regulerer eksisterande bygning, Halvardsnaustet, med tilhøyrande parkering. Føremålet kombinerer turistføremål knytt til overnatting, servering, kurs, samt enkel verkstad og kontorverksemd.

- 17.2. Dersom eksisterande bygning vert riven eller bygd om, skal det nye bygget ha ei utforming (maksimal høgde og grunnflate) og uttrykk som dagens bygg har. Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60 BYA%
- 17.3. For å hindre flaumskadar på bygget må 1.etg. tilpassast slik at det kan tåla vassintrenging. Kritisk infrastruktur som t.d. elektrisitet og vassforsyning må ikkje plasserast lågare enn 2.2 m.o.h. Veggkonstruksjonar må utformast for å kunne tåla vasstand som strekk seg 2,2 m.o.h.
- 17.4. Parkering til verksemda skal løysast med ein kombinasjon av parkering ved dagens bygning, og BAA.
- 18. Kombinert føremål – Vass- og avløpsanlegg / parkering (BAA)**
- 18.1. Innanfor areala skal det etablerast kommunal pumpestasjon, med tilhøyrande tekniske anlegg og tilkomst, samt parkeringsplassar.
- Høgde på bygning og innvendig støypt golv skal avklarast ved prosjektering og byggjesøknad. Byggjegrænse går i føremålslinja.
 - Areal som ikkje vert nytta til pumpestasjonen kan opparbeidast som parkeringsplassar som skal sette behov knytt til BKB2, samt bruk av sjøområdet av ålmenta.
 - Alle inngrep skal utførast skånsamt.
 - Areal som ikkje vert nytta til pumpestasjon og parkering skal oppretthaldast som grønt område. Overgang mellom bygd og ubygd areal skal ordnast til.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

19. Generelt

- 19.1. Veg o_SV1, køyreveg o_SV1-3 og 10, fortau SF1, gs-veg SGS1-3 og gangveg SGG1-2 er regulert med offentleg føremål. Andre har privat eigarform.
- 19.2. Avkøyringspilar i plankartet viser frå kva side av eigedomen vegtilkomst skal vera. Avvik frå plasseringa i plankartet er tillate dersom den nye plasseringa samla sett gir lik eller betre løysing for trafikktryggleik, terrenginngrep, trafikkflyt og i høve til ny utbygging. Ved byggesøknad skal avkøyrsla teiknast inn på situasjonskartet med nødvendig friskt.
- 19.3. Planlagde veganlegg skal utførast slik at det vert best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader. Tiltaka skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og naturgjevne og bygde omgjevningar. Linjeføring for samferdselsføremåla skal som hovudregel vera som vist på planen. Endring innanfor føremål regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur kan skje som følge av uføresette forhold. Dette medfører at grensa mellom føremålsgrenser og liner kan avvike frå det som ligg i plankartet. Det er tillate med mindre justeringar innanfor samferdselsføremåla.
- 19.4. Vedlagt VA-rammeplan skal vera retningsgivande for vidare teknisk planlegging også for handtering av overvatn.

20. Veg (SV) og køyreveg (SKV)

o_SV1 regulerer framtidig utforming av fv576, jf. reguleringsplan Rv49 Risa bru (planID 20000001)

o_SKV1 regulerer eksisterande kommunalveg kv1161 til Strandebarm skule.

o_SKV2 regulerer busshaldeplass med tilhøyrande køyrefelt.

o_SKV3 regulerer tilkomst til bueiningar BFS 6-7, samt gnr. 121/11. Køyrevegen skal også nyttast som gangveg

SKV 4-9 og 11-13 er regulert med 3,5-4 meter breidde.

21. Fortau (SF) og Gang- og sykkelveg (SGS)

- 21.1. SF1 regulerer fortau langs busshaldeplass o_SKV2. Regulert breidde er 3 m.
- 21.2. SGS1-3 regulerer eksisterande gang- og sykkelveg langs fv576 og kv1161.

22. Gangveg (SGG)

- 22.1. Offentlege gangvegar skal opparbeidast med 2,5m breidde, og andre med ca. 2m breidde. Gangvegane skal opparbeidast med dekke som er tenleg for føremålet, og som mogleggjer universell utforming.
- 22.2. o_SGG2 skal opparbeidast med tilhøyrande brukonstruksjon og skal ikkje endre flaumføringa av Risaelva/ skal bru skal dimensjonast med tilstrekkeleg kapasitet. Brukonstruksjon skal etablerast innanfor bestemmelsesområdet #4.

23. Anna veggrunn (SVG)

- 23.1. SVG regulerer anna veggrunn langs samferdselsføremål i planområdet. Kantar, skjeringar og fyllingar skal stellast til. Det er tillate å etablere busskur, postkassestativ og oppstillingsplassar på hentedag for renovasjon innanfor føremålet. Eksisterande trafostasjon ligg innanfor føremålet, og kan vidareførast som i dag.
- 23.2. Endeleg grense mellom anna veggrunn grøntareal og tilstøytane areal kan avvike frå det som ligg i plankart. Areal regulert til anna veggrunn grøntareal kan nyttast som rigg- og anleggsområde i anleggsfase.

24. Parkeringsplassar (SPP)

Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplassar der asfaltert område går fram av plankartet. Området skal ha ei parkmessig utforming med kantstein, rabattar, gatelyst og liknande. Området skal oppmerkast etter prinsippa i plankartet, men kan justerast i høve til plankartet dersom dette er meir hensiktsmessig og funksjonelt for tilgrensande bruk. Utforminga av området må sjåast i samanheng med tilgrensande blågrønstruktur.

Grønstruktur

25. Blå/grønstruktur (G)

Grøntområde ved SPP1 skal opparbeidast med eit grønt preg for å skape klart skilje mellom parkeringsareal og køyreveg/ busshaldeplass. Areal skal utformast med parkmessige kvalitetar i området. Areal skal vera opne for ålmenta og det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor arealføremålet. Det er tillate å etablere gatelyst innanfor areala.

Landbruks-, natur- og friluftsføremål

26. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (L)

Områda er regulert som LNF-område der tradisjonell landbruksdrift er tillate. Eksisterande bygg og anlegg kan oppgraderast i tråd med føringar sett i den til ei kvar tid gjeldande kommuneplan. Det er tillate med vedlikehald, reperasjonar av mur/elvesikring og etablering av nødvendige nye sikringstiltak mot Risaelva.

27. Friluftsføremål (LF)

I området kan det etablerast mindre tiltak som bord, benker og grillplass, samt andre mindre tiltak for å fremje friluftaktivitetar. Det er ikkje tillate med store terrenginngrep i området.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

28. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 28.1. V1; sjøområdet er eit fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, straum mm, men tiltaka må ikkje hindre eller vera til fare for framkomst eller ferdsel. Søknad om tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast.
- 28.2. V2; Risaelva skal haldast open slik situasjonen er i dag. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor føremålet med unntak av naudsynt elveførebygging, vedlikehald av eksisterande tiltak og ev. plastring inn mot ny brukonstruksjon.
- 28.3. **Friluftsområde i sjø (VFS)**
All aktivitet i området skal ta omsyn til friluftaktivitetar, og tiltak eller inngrep som er konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for ålmenta, ferdsel eller fiske er ikkje tillate. Mindre tiltak for å fremje friluftaktivitetar i området er tillate. Små flytebrygger som fremjar badeliv for ålmenta er tillate.

Omsynssoner

29. Frisikt (H140)

Areal under frisiktsona vil variere. Sona for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

30. Raud sone etter rundskriv T-1442, H210

Innanfor omsynssona skal det gjennomførast støyreduserande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande byggt teknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Korleis dette skal løysast må dokumenterast i søknad om tiltak ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksføremål.

31. Gul sone etter rundskriv T-1442, H220

Innanfor omsynssona skal det gjennomførast støyreduserande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande byggt teknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Korleis dette skal løysast må dokumenterast i søknad om tiltak ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksføremål.

32. Faresone flaum (H320)

32.1. Flaumfaren innanfor sona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F3 (jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

33. Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

33.1. Innanfor sona ligg det automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor sona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter føresegnene til kulturminnelova.

34. Bestemmelsesområde

34.1. Innanfor bestemmelsesområde #1-2 ligg det automatisk freda kulturminne. Areal er bandlagde etter kulturminnelova fram til Riksantikvaren har gjeve dispensasjon i frå den automatiske fredinga.

34.2. Maksimal byggehøgde på tomt BFS6 er maksimal 4m innanfor #3.

34.3. Brukonstruksjon knytt til SGG2 skal etablerast innanfor bestemmelsesområdet #4.

34.4. Innanfor bestemmelsesområde #5_1 og 2 er det planlagt for opne vassvegar og andre tiltak knytt til drenering og handtering av overvatn. Bestemmelsesområda er synt større enn nødvendig, då det er behov for ein viss fleksibilitet ved detaljprosjektering.

Retningsgjevande vedlegg:

1. Utomhusplan – Kart
2. Utomhusplan – Samandrag (tekst del)
3. VA-rammeplan – Kart
4. VA-rammeplan – Rapport (tekst del)