Vedtatt dato:

Dato: 30.05.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 27.01.2023

**Reguleringsbestemmelser og retningslinjer**

Områderegulering Sørreisa sentrum

PlanID 54192016002

Saksnummer: 2018/673

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankart datert 24.01.2023.

*Retningslinjer er markert med kursiv skrift. Disse er ikke juridisk bindende, men utfyllende og beskrivende.*

1. **Planens hensikt**

Hensikten med planen er å samle gamle reguleringsplaner i Sørreisa i en enhetlig plan og i tillegg styrke Sørreisa som et aktivt kommunesenter for bosetting, næring, handel og tjenesteyting. Planen legger til rette for fortetting av boligområder og forbedring av **gangforhold**, uteområder og kollektivtilbud i sentrum.

1. **Planens formål**

|  |  |
| --- | --- |
| **Formål** | **Benevnelse og SOSI-kode**  |
| **Bebyggelse og anlegg**  |  |
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse  | BFS1-21: 1111 |
| Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse  | BKS1-6: 1112 |
| Tjenesteyting | o\_BOP1: 1160 |
| Hotell | BH1: 1320 |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | BV1-2: 1360 |
| Vann- og avløpsanlegg | o\_BVA1: 1540 |
| Lekeplass | o\_BLK1-3: 1610 |
| Grav- og urnelund | o\_BGU1: 1700 |
| Bolig/forretning | BKB5-7, BKB9: 1801 |
| Bolig/forretning/kontor | BKB2-4, BKB8: 1802 |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | BKB1: 1813 |
| **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** |  |
| Veg | SV33, o\_SV1-3, o\_SV6-7, o\_SV11-12, o\_SV17-21, o\_SV27-29, o\_SV32, o\_SV34-36, f\_SV4-5, f\_SV8-10, f\_SV13-16, f\_SV22-26 og f\_SV30-36: 2010 |
| Kjøreveg | SKV6 og o\_SKV1-5: 2011 |
| Fortau | o\_SF1-26 og o\_SF16: 2012 |
| Gatetun | f\_SGT1-7: 2014 |
| Gang-/sykkelveg | SGS11, o\_SGS1-10, o\_SGS12-19, o\_SGS21-28 og f\_SGS20: 2015 |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg | SVT: 2018 |
| Annen veggrunn – grøntareal | SVG: 2019 |
| Holdeplass/plattform | o\_SH1-8: 2025 |
| Kai | SK1: 2041 |
| Parkering | o\_SPA1, f\_SPA2, o\_SPA3-8: 2080 |
| **Grønnstruktur** |  |
| Naturområde | o\_GN1: 3020 |
| Turveg | o\_GT1-6: 3031 |
| Friområde | o\_GF1-2: 3040 |
| Park | o\_GP1-3: 3050 |
| **Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift** |  |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR | LNFR1 og LNFR2: 5100 |
| **Bruk og vern av sjø og vassdrag** |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | o\_VFS1-6: 6710 |
| **Hensynssoner** |  |
| Bevaring kulturmiljø | H570\_1-2, hensynssone c) |
| Hensyn friluftsliv | H530\_1:  |
| Båndlegging etter lov om kulturminner | H730\_1-2, hensynssone d) |
| Frisikt | H140, sikringssone |
| **Bestemmelsesområder** |  |
| Bestemmelsesområde | #1-8 |

**1.1 Forholdet til øvrige reguleringsplaner**

Følgende reguleringsplaner innenfor planens grenser skal oppheves:

* Pedersenplanen, planID 1940001
* Nordstraumen sentrum, planID 1977002
* Del av Nordstraumen sentrum med reviderte bestemmelser, planID 2009001
* Reguleringsplan for Storneset, planID 1985001
* Engslettveien, planID 54191971001

**1.2 Dokumenter som gis juridisk virkning**

Følgende geotekniske rapporter gis juridisk virkning:

* 10227959-RIG-NOT-001\_rev02 (Multiconsult)

**2 Plankrav**

**2.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)**

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i

pbl. § 20-1 før det er vedtatt detaljregulering. Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes. Dette gjelder både byggetiltak og fradeling:

* Felt BKS4 og BKS6
* Felt BOP1
* Felt BKB1-8.
* Felt BV1 og BV2
* Felt BKS1

*Retningslinje*

*Områdene BKB2-6 bør reguleres samlet. Gang- og sykkelvegene f\_SGS21-23 skal inngå i detaljreguleringen.*

**3 Fellesbestemmelser**

**3.1 Estetikk, folkehelse og miljø (§ 12-7 nr. 1, 3 og 4)**

Bygninger skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet.

Sammenhengene i landskapet må bevares.

Det skal i byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet og god materialbruk tilpasset nabobebyggelse. Utendørsanlegg skal ha god estetisk kvalitet og klimatilpasset materialbruk.

Det må utformes sol/skyggediagram som viser solforhold på forskjellige tider av døgnet, på

forskjellige deler av året.

Nye bygg skal bygges av naturlige materialer som fortrinnsvis kan gjenbrukes eller gjenvinnes.

Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele

byggets levetid.

Sykkelparkering skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets

inngangsparti.

Ved beplantning skal det i størst mulig grad benyttes lokale stedegne sorter, det skal under

ingen omstendighet benyttes arter som er svartelistet, eller andre arter som kan ha negative

miljøkonsekvenser. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning

av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

**3.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)**

1. Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområde og må skrives på en slik måte at den er lesbar og tydelig for folk flest.
2. Eventuelle avvik fra kravet om universell utforming skal forhåndsgodkjentes av kommunen før planforslaget legges utpå høring.
3. Det skal utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen kan gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplanen jfr. PBL§12-7 pkt. 5.

**3.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)**

Vedrørende støy skal rundskriv T-1442/2016 tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i

arealplanlegging, legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan-

og bygningsloven. Grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen skal gjøres gjeldende for planen.

Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder

**3.4 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 1)**

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig med plass/rom til avfallshåndtering og

renovasjonsutstyr. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring

og henting ivaretas.

**3.5 Situasjons- og utomhusplan (§ 12-7 nr. 1)**

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan og utomhusplan i angitt målestokk for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal. Situasjons-/utomhusplanen skal være kotesatt og i målestokk 1:500 evt. 1:200 over området som skal bygges ut.

Så langt det er formålstjenlig skal situasjons- eller utomhusplanen vise/redegjøre for:

• Plassering av bygg og anlegg.

• Atkomst, naturlige ledelinjer

• Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger).

• Parkering for bil og sykkel. HC-parkering

• Hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.

• Løsning for vare-/avfallshåndtering.

• Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.

• Beplantning

• Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.

• Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.

• Løsning for håndtering av overvann.

• Dokumentasjon av støyforhold og støyreduserende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.

• Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom.

• Forhold knyttet til estetikk/folkehelse/miljø

• Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D–modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

* Areal til ladeinfrastruktur.

**3.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Byggegrense mot fylkesveger skal følge vegloven hvis ikke avsatt i plankartet.

Byggegrense mot kommunale hovedveger som avsatt i plankartet.

Byggegrense mot sjø/vann er som avsatt i plankartet.

**3.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)**

Dersom det i forbindelse med utbygging oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. De som utfører arbeidet skal gjøres kjent med denne bestemmelsen, og melding om funn skal straks sendes ansvarlig myndighet.

**3.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser.**

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy,

trafikkfare og annen helsefare.

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på

minimum 100 m2. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum

skal ha en sandkasse og benk. Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første

boenheten flyttes inn (jfr. plan - og bygningsloven § 67. Uteområdene skal utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

Nærlekeplass skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter.

Områdelekeplass skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter.

*Retningslinjer:*

*Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.*

*Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA). Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veier plasseres.*

**3.9 Parkering for bil og sykkel**

Parkeringsdekning for bil.

Maksimum ant. parkeringsplasser:

* Enebolig/to-mannsboliger - 2 parkeringsplasser
* Rekke-/kjedehus per boenhet - 2 parkeringsplasser
* 3 roms leilighet eller større - 1 parkeringsplass
* 2 roms leilighet eller mindre – 0,5 parkeringsplass
* Kontor (pr. 100 m2 bruksareal) - 1,5 parkeringsplasser
* Forretning (pr. 100 m2 bruksareal) - 1,5 parkeringsplasser
* Næringsbebyggelse (pr. 100 m2 bruksareal) - 1 parkeringsplass

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være utformet slik at de er egnet for personer

med nedsatt funksjonsevne.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal

uterom prioriteres foran parkering.

Det skal avsettes areal til ladeinfrastruktur innenfor hovedformålene BOP, BKS, BKB, BH og BV.

Nye boligområder skal i den grad det er hensiktsmessig etablere lademuligheter for el-bil.

Parkeringsdekning for sykkel.

Min. 2 oppstillingsplass for sykkel per boenhet.

Parkeringsplass for sykkel for forretning, kontor og næringsareal er min. 3 pr. 100 m2 BRA.

Parkering for sykler skal etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med stativ, være overdekket eller som innendørs sykkelparkering.

Det skal avsettes areal for oppbevaring av sykkel- og trillevogner ved sykkelparkering. Antall plasser, type anlegg og plassering skal vurderes.

**3.10 Utbyggingsavtaler**

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale. Behov for utbyggingsavtale avklares ved planoppstart.

**3.11 Storflom og havnivåstigning**

Før byggesak skal det utredes storflomfare, inkludert fremtidig havnivåstigning.

Ved byggesak stilles det krav om dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot bølgepåvirkning og

vanninntrengning.

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

**4.1 Grad av utnytting**

**Grad av utnytting for bebyggelse- og anleggsformål:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Feltkode** | **Maksimal utnyttelse (%-BYA)** |
| BFS | 40 % |
| BKS | 50 % |
| o\_BOP | 80 % |
| BKB | 80 % |
| BH | 80 % |
| BV | 80 % |

**4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS**

Innenfor BFS-områder tillates det oppført eneboliger, to-, tre- eller fire mannsboliger.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 40%.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng = 6,5 m og maks mønehøyde = 9 m.

Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn to etasjer i tillegg til kjeller. Kjeller kan etableres

hvis det er geoteknisk mulig.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggesak, selv om de ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

**4.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS**

Innenfor områder regulert til boligbebyggelse – BKS skal det være en variert sammensetning av konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, 2-mannsboliger, 4-mannsboliger eller lavblokk med inntil 10 leiligheter.

Trær skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 50%

Pr. boenhet skal det opparbeides minimum 25 kvm til lekeplass og egnet felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og felles uteoppholdsareal.

Bygninger i området kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller.

Mindre frittliggende bygg som ikke brukes til beboelse kan bygges inntil 1m fra nabogrense.

Gjesteparkering skal løses på egen grunn.

**4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1**

Området BOP1 skal benyttes til offentlig tjenesteyting og/eller helse-/omsorgstjenester.

Min. 0,25 % av oppstillingsplass for sykkel skal plasseres under tak.

Maks tillatt %-BYA 80%.

Området skal benyttes til kommunehus, helse- og omsorgstjenester og omsorgsboliger.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig

planert terreng. Det kan oppføres bygg opp til 3 etasjer i tillegg til kjeller.

Det tillates at parkering etableres i parkeringskjeller. Minimum 5% av parkeringsplassene

skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Alle tekniske installasjoner skal forsøkes integrert i byggets arkitektur. Mindre takoverbygg

for tekniske installasjoner kan tillates, men skal ikke overstige høyde 2,0 m over maks tillatt

høyde.

**4.5 Hotell BH1**

Innenfor feltet tillates hotell med tilhørende funksjoner.

Maks tillatt 80% BYA.

Det tillates bebyggelse inntil 4 etg i tillegg til kjeller. Bebyggelsens maksimale byggehøyde

skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse

med søknad om tillatelse til tiltak.

Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 2,0

meter over maksimal byggehøyde, når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen.

Parkeringsbehov skal dekkes av parkering på f\_SPA2.

Mot fylkesveien skal fasadene ha min. 50% glassflater som ikke kan overdekkes. Hovedinngang bør ligge mot sentrumsgata eller SGT1. Varelevering og parkering skal fortrinnsvis etableres på byggets bakside.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Areal mellom bygg, veg og SGT1 skal gis bymessig opparbeidelse.

**4.6 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1 og BV2**

Innenfor området tillates etablert bensinstasjon/vegserviceanlegg med tilhørende funksjoner.

Området tillates benyttet til betjent bensinstasjon/vegserviceanlegg, med tilhørende anlegg for drivstoffpåfylling, drivstofflager, haller for vask og service og lading.

Det stilles krav til forskriftsmessig håndtering av drivstoff.

Det stilles krav om at forurenset avløp fra bensinstasjonsområdet håndteres på forskriftsmessig vis.

Maks tillatt %-BRA = 80%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg. i tillegg til kjeller. Bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng.

Det stilles krav om miljøgeologiske undersøkelser og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2. ved detaljplanlegging, tiltak i grunnen eller ved søknadspliktige tiltak.

**4.7 Vann- og avløpsanlegg BVA1**

Innenfor området tillates etablert renseanlegg og pumpestasjon uten forankringer inngrep i sjø.

**4.8 Lekeplass BLK1, BLK2 og BLK3**

BLK1

BLK1 er eksisterende lekeplass. Lekeplassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger, område BFS2, BFS3, BFS6, BFS7 og BFS8.

Det tillates oppført lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området.

BLK2

BLK2 er eksisterende lekeplass. Lekeplassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger i områdene BFS 10, BFS14, BFS13 BFS 12 og BFS11. Det tillates oppført lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området.

BLK3

BLK3 er eksisterende lekeplass. Lekeplassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger i områdene BFS9, vestre del av BFS10 og østre del av BFS8. Det tillates oppført lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området.

**4.9 Grav- og urnelund GBU1**

GBU er eksisterende grav- og urneplass.

**4.10 Kombinert formål bolig/forretning BKB5 – BKB7 og BKB9**

BKB Bolig/forretning/kontor

Innenfor BKB5 – BKB7 og BKB9 kan det tillates leiligheter og forretninger.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og utformes med flate tak eller pulttak. Takformen skal være enhetlig.

Det kan oppføres bygg opp til 3 etasjer i tillegg til kjeller.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Arkitektonisk utforming skal ha estetisk kvalitet, god materialbruk og tilpasses helhetlig til sentrumsbebyggelsen.

Leiligheter skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan.

50% av boenhetene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 80%

Pr. boenhet skal det reguleres inn minimum 25 kvm til lekeplass og andre friområder.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Forretninger skal ikke være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m. Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende varesalg er ikke tillatt.

Nødvendig tekniske installasjoner som heis-hus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når de er utformet helhetlig med bebyggelsen, men skal ikke overstige 2,0 m over maks tillatt

høyde.

Det er ikke tillatt med lagerbygninger innenfor området.

Første etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning eller annen næringsvirksomhet.

**4.11 Kombinert formål bolig/forretning/kontor BKB2 – BKB4 og BKB8**

Området skal benyttes til næring og tjenesteyting. Bebyggelsen skal som hovedregel ha

publikumsrettet virksomhet, men boligbebyggelse tillates fra 1. etasje og høyere. Det tillates ikke lagerbygg innenfor området.

Maks tillatt %-BYA = 80%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 4 etg. Bebyggelsen skal ikke overskride 15 meter fra planert terreng, og utformes med flate tak eller pulttak. Takformen skal være enhetlig.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Arkitektonisk utforming skal ha estetisk kvalitet, god materialbruk og tilpasses helhetlig til sentrumsbebyggelsen.

Mot fylkesveien og SGT3 skal fasadene ha min. 50% glassflater som ikke kan overdekkes. Varelevering og parkering skal fortrinnsvis etableres på byggets bakside.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Areal mellom byggegrense og veg skal gis bymessig opparbeidelse.

For BKB4 bør hovedinngang ligge mot sentrumsgata eller SGT3.

Første etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning eller annen næringsvirksomhet.

**4.12 Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting BKB1**

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/ kontor,

servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Maks tillatt %-BYA = 80%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 3 etg. i tillegg til kjeller.

Bebyggelsen skal ikke overskride 12 meter fra planert terreng.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse

med søknad om tillatelse til tiltak. Arkitektonisk utforming skal ha estetisk kvalitet, god materialbruk og tilpasses helhetlig til sentrumsbebyggelsen.

Mot Stornesveien og fylkesveien skal fasadene ha min. 50% glassflater som ikke kan overdekkes.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

*Retningslinjer*

*1.etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning e.l.*

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

**5.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planen skal være offentlige. Snøopplag skal ikke plasseres slik at det hindrer frisikt langs vegene.

**5.2 Kjøreveg o\_SKV**

Områdene gjelder fylkesveg 84 og fylkesveg 86. De skal benyttes til offentlige kjøreveger.

Område o\_SKV6 gjelder rundkjøring med diameter 40m.

**5.3 Kjøreveg o\_SV**

Områdene gjelder kommunale veger. De skal benyttes til offentlige kjøreveger.

Fortau o\_SF18 skal opparbeides samtidig med o\_SV11.

**5.4 Kjøreveg f\_SV**

Områdene gjelder private veger. De skal benyttes til felles private kjøreveger.

**5.5 Fortau o\_SF**

Området skal benyttes til offentlig fortau.

**5.6 Gatetun o\_SGT 1-7 (§12-7 nr. 1)**

Det skal lages en helhetlig plan/gatebruksplan for formålene Gatetun som kan samordnes med VA/teknisk plan. Alle søknader om tiltak innenfor formålet skal være i henhold til helhetlig plan.

SGT1 – SGT3

Innenfor ett av formålene skal det avsettes areal til et offentlig torg. Torget skal utformes for flerbruk og forskjellig tilstelninger til forskjellige tider av året. På gatetunet skal det opparbeides uteoppholdsareal, beplantning, sittemøbler og leke-/aktivitetselementer.

Pergola, bod, møblering, lekeapparater, sykkelstativ med overdekning og lignende mindre

tiltak som naturlig hører hjemme i gatetun/leke-/uteoppholdsareal tillates.

Areal SGT1 og SGT3 skal være bil- og parkeringsfritt. 50% av gatetun SGT2 tillates opparbeidet med parkeringsplasser. Disse skal merkes.

**5.7 Gang-/sykkelveg o\_SGS**

o\_SGS1 – o\_SGS28

Området skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

Gang-/sykkelveg skal være minimum 3 meter bred for å sikre mulighet til helårsdrift. Vegene skal asfalteres.

o\_SGS25

For del av o\_SGS25 innenfor bestemmelsesområde nr. 1-id. 285630 er det ikke stilt vilkår om gransking av kulturminnet før realisering. Under anleggsarbeidet skal kulturminne id. 285630 sikres med gjerde/sperring slik at kulturmiljøet ikke skades under arbeidet.

o\_SGS14

Gangvegen erstatter eksisterende kjøreveg. Det skal etableres hindring som stenger for mulig gjennomkjøring.

**5.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg o\_SVT**

Områder regulert til annen veggrunn – areal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt

å etablere veggrøft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre

vegens funksjon og driftssikkerhet.

**5.9 Annen veggrunn – grøntareal o\_SVG**

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt

å etablere veggrøft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre

vegens funksjon og driftssikkerhet. Områdene skal tilsåes og kan beplantes.

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

**5.10 Kollektivholdeplass o\_SH1-8**

Kollektivholdeplasser opparbeides i henhold til Statens vegvesens norm.

**5.11 Kai**

Gjelder område SK1 som kan benyttes til fiskekai.

**5.12 Parkering**

o\_SPA1

Gjelder offentlig parkeringsplass for gravlund. Plassene skal oppmerkes.

f\_SPA2

Gjelder parkeringsplass tilknyttet hotell innenfor område BH1. Plassene skal oppmerkes.

o\_SPA3-6

Gjelder parkering langs fylkesveg 86.

o\_SPA7-8

Gjelder parkering langs o\_SV32/Larsegårdveien.

**6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

**6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur**

I områder vist som grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres

terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.

Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Det skal benyttes stedegen vegetasjon ved etablering av ny vegetasjon.

**6.2 Naturområde GN1**

Gjelder område o\_GN1 som tilkomst til strandsone mot sjø fra Storleirveien. Det er tillatt med etablering av naturtilpassede enkle stier.

**6.2 Turveg GT1 – GT6**

Turvegene skal være offentlige og utformes på en måte som gjør at de faller naturlig inn i

landskapet og omkringliggende terreng. Universell utforming skal tilrettelegges der det er mulig.

Det tillates å sette ut benker langs vegen.

GT1

Turveg som tilkomst til strandsone og friluftsområde. Det tillates å opparbeide gruset turveg i maks. 3 m bredde.

GT2-4

Turveg langs Straumen. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i maks. 3 m bredde.

GT5 og 6

Turveg som forbinder turveg langs Straumen med SV35, fylkesveg 86 og fylkesveg 84. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i maks. 3 m bredde.

**6.3 Friområde GF1 – GF2**

Friområdene skal være offentlige. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates å etablere reversible installasjoner som bålplass, stor fast grill, gapahuk mm.

innenfor området.

GF1

Området skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte

aktivitetsmuligheter for alle innbyggere i kommunen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være

tilgjengelige for allmennheten. Uteområder skal være tilgjengelig for alle.

GF2

Området skal tilrettelegge for kontakt med Straumen og oppholdsplasser. Benker og gapahuk kan

etableres innenfor området.

**6.4 Park - GP**

Gjelder formål GP1, GP2 og GP3. Arealene skal ha en parkmessig opparbeidelse. Innenfor området er det tillatt med tilrettelegging for aktivitet for mennesker i alle aldre.

Parkene skal opparbeides etter krav om universell utforming.

**7 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

**7.1 LNRF areal for nødvendige tiltak for LNFR - L**

Områdene LNFR1 og LNFR2 skal benyttes til jordbruksformål og bebyggelse knyttet til stedbunden næring, som for eksempel våningshus, kårbolig e.a. som er nødvendig av hensyn til driften av gården.

Utover dette er det et generelt bygge- og delingsforbud.

Område LKM2 inkluderer kulturminner av lokal verdi. Det er registrert funn i forbindelse med fylkeskommunens registrering. Disse er omfattet av fredningsbestemmelsene i kulturminneloven. De som bevares ligger innenfor hensynssone H730\_1 og 2. Tiltak er ikke tillatt.

**8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

**8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFS1 – VFS6**

Gjelder strandsone mot sjø og langs Straumen.

Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Det er tillatt med etablering av naturtilpassede enkle stier.

Det er tillatt med badebrygge for allmenn bruk.

**9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)**

**9.1 Sikrings-, støy- og faresoner**

**9.1.1 Frisiktsone - H140**

I frisiktsonene H140 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebaners plan.

Oppstammede trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen.

**9.2 Hensynssone kulturmiljø H570**

Ved dokumentasjon av kulturmiljø skal følgende dokumenter følge saken: historikk med

kildehenvisning og gjerne SEFRAK-skjema, fotodokumentasjon som viser hele bygningen

utvendig og innvendige fotografier dersom aktuelt.

H570\_1 og H570\_2: Hensynssone kulturmiljø

H570\_1 gjelder stabbur på eiendom 16/9. H570\_2 gjelder eldhus på eiendom 16/9.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og

utførelse skal bevares.

Ved nye tiltak innenfor hensynssone kreves det at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og

at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Med søknad om

tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge datert foto av eksteriøret. Fotoene skal

arkiveres på byggesaken.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet

i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes

regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

**9.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730**

Automatisk freda kulturminne H730 \_1 og\_ 2 (hensynssone d)) er båndlagt etter kulturminneloven. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730\_1 og 2 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

**9.4 Hensynssone friluftsliv H530**

Trær og vegetasjon skal mest mulig bevares, og bare fjernes der de kommer i direkte konflikt

med veg eller bygninger.

Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon bør skje etter en faglig vurdering og i samråd

med kommunen.

**10 Bestemmelsesområder (§ 12-7)**

Innenfor bestemmelsesområde #1-8 skal det avsettes areal for snødeponi.

**10 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

**10.1 Geotekniske vurderinger**

Det skal utføres geotekniske vurderinger for områder innenfor planen med krav om detaljregulering. Vurderingene skal utføres av geoteknisk fagkyndig kompetanse.

Eventuelle stabiliserende tiltak, eller andre nødvendige geotekniske tiltak må være gjennomført før søknad om tiltak.

**10.2 Overvann/flom**

All utbygging skal vurderes mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør.

Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes (fordrøyningsbasseng e.a.)

Overvannsløsninger skal dokumenteres i utomhusplan og teknisk plan.

Boliger innenfor formål som grenser til byggegrense mot sjø skal dimensjoneres ut fra en 200-årsflom.

**10.4 Gatebruksplan**

Det skal lages en helhetlig plan for formålene Gatetun før tiltak iverksettes innenfor SGT1-7.

Vegene o\_SKV1, SKV3, SKV5, SKV6 og SV17 med sideareal og tilhørende gangsystem og kollektivanlegg skal inngå i gatebruksplanen.

**10.5 Krav til anleggsfasen**

I anleggsfasen må det være fokus på sikker drift, både med tanke på trafikksikkerhet, og av

maskiner/kjøretøy for å unngå akutt forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det foreligge riggplan. Riggplanen må inneholde plan for

beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling,

massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping

og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som

angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i

arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Av hensyn til spredning av planteskadegjørere må Mattilsynet kontaktes før igangsetting, for informasjon om status for ulike skadegjørere, samt vilkår og eventuelt

iverksetting av tiltak.

**10.6 Vann og avløp**

Bebyggelsen kreves tilknyttet renovasjonsløsning, offentlig godkjent vannverk og kommunal

avløpsløsning, samt kommunal veg. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan i forbindelse med detaljregulering og/eller før søknad om byggetillatelse kan gis.

**10.7 Områder hvor tiltak kan igangsettes uten detaljregulering**

Tiltak innenfor Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-21 kan iverksettes uten krav til detaljregulering.

**10.8 Før igangsettingstillatelse**

Fortau o\_SF4 skal være etablert før igangsettingstillatelse for BKB1 gis.

**10.9 Før ferdigattest**

Omkringliggende infrastruktur med tilhørende gangsystem skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder nettstasjon og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før ferdigattest kan gis for bygningstiltak.

Grønnstruktur tilknyttet tiltaket skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Parkering SPA1, SPA2, SPA7 og SPA8

Alle parkeringsplasser skal være oppmerket før ferdigattest kan gis.

 \*\*\*