

FØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR SVELGEN SENTRUM

Føresegner dagsett: 07.09.01

Plankart dagsett: 07.09.01 (rev C)

Etter vedtale 19.06.01 KST

1 GENERELT

- 1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Bremanger.
- 1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.4 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (pbl §25.1)

- Bustader, frittliggande
- Bustader, konsentrert
- Industri, lager
- Naust
- Offentlege bygningar
- Hotell, servering, forretning
- Forretning/kontor/bustad
- Forretning/kontor
- Samfunnshus/Forretning
- Trafikkterminal/kontor

Landbruksområde (pbl §25.2)

- Jordbruk

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Gangsti
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Torg
- Parkeringsplass
- Tunnel under friluftsområde
- Kaiområde
- Trafikkområde i sjø

Friområde (pbl. §25.4)

- Friområde for parkmessig opparbeiding
- Friområde
- Turveg (ikkje vinterbrøyta)

- Friområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg

Fareområde (pbl. §25.5)

- Høgspent

Spesialområde (pbl §25.6)

- Frisiktsone
- Kommunalteknisk anlegg
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygningar
- Tribunebygg
- Gjestebrygge
- Parkbelte i industristrøk
- Privat småbåthamn, land- og sjødel

Fellesområde (pbl §25.7)

- Felles avkøyrsløp/tilkomstveg
- Felles leikeplass
- Felles parkeringsplass

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjeregner

Der byggjeregner ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

Unntak:

Nokre byggeareal er konstruert med tanke på bygging heilt i formålsgrensa der det ikkje er teikna byggjeregner. Dette gjeld følgjande område:

- ✓ FKB1, FKB2, FKB3, FKB4, FKB5
- ✓ O7
- ✓ A/F

2.2 Utnyttingsgrad

Tillaten tomteutnytting vert oppgjeve som bebygd areal i prosent av tomtearealet, BYA. Bebygd areal er definert i NS 3940. Maks BYA er påført byggeområda på plankartet.

2.3 Krav om uteopphaldsareal for husvære

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomteareal som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteopphaldsarealet skal vere skjerma mot innsyn, uønskt ferdsle og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast. Minste tillatne djupne på balkong/terrasse: 1,8 meter. Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat. Sjå vilkåra under.

Arealkrav

- a) Alle husvære (med meir enn to rom) skal ha privat balkong/terrasse på minst 3 m².

- b) Dersom husværet berre har tilgang på privat uteopphaldsareal, skal dette vere minst 9 m², på bakken eller på balkong/terrasse.
- c) Dersom husværet også har tilgang på felles uteopphaldsareal, skal summen av privat og felles uteopphaldsareal vere minst 9 m² pr. husvære.

2.4 Gesimshøgder

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under dei enkelte byggeområda.

2.5 Parkeringsplassar

Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilretteleggje eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Følgjande krav er gjeldande (desimaltal skal avrundast oppover):

Bustader, frittliggande:	2 plassar pr. tomt
Bustader, konsentrert:	1,5 plass pr. bueining
Bueiningar i forretningsbygg:	1 plass pr. bueining
Hyblar i bustader eller forretningsbygg:	0,5 plass pr hybel
Forretnings- og kontorbygg:	1 plass pr. 50 m ² br. golvareal
Industribygg:	1 plass pr. 100 m ² br. golvareal

2.6 Reklametiltak

Utforming og oppsetjing av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale vedtekter. Kommunen kan påleggje endring av eksisterande reklameskilt som ikkje er i samsvar med vedtektene. Det er ikkje tillate å plassere reklameinnretningar slik at dei hindrar sikt i avkøyrslar.

2.7 Avfallshandtering

Forretnings- og Industribygningar skal ha eige rom for oppbevaring av avfallscontainerar. Utelagring er ikkje tillate.

2.8 Tiltak mot trafikkstøy

Nye bueiningar

Bueiningar med tilhøyrande utandørs leike- og opphaldsareal skal tilfredsstillast støykrava som er nedfelt i Norsk standard NS 8175. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og at utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA.

Ved oppføring av nye bueiningar som har fasade nærare senterlina i riksvegen enn 25 meter, skal utbyggar dokumentere eventuelle tiltak som gjev tilfredsstillande støynivå innandørs og for utandørs opphaldsareal.

Dokumentasjonen skal byggje på stipulerte trafikkstal (ÅDT) 10 år fram frå utbyggings-tidspunktet. Dokumentasjonen skal utarbeidast av firma med kompetanse på området..

Ny riksveg

Ved utbygging av ny riksveg, skal krava i NS 8175 overhaldast, om naudsynt med støydempende tiltak. I høve til bygningar i område L1 (Risetunet) og uteområde ved idrettshallen vil det vere høve til å nytte tetta rekkverk på vegskuldra som støydempende tiltak.

2.9 Tiltak i hamneområdet

Utbygging i hamneområdet må skje i nært samarbeid med Kystverket, og tiltak som kan vere av betydning for Kystverket sine anlegg krev løyve i samsvar med hamne- og farvatnlova §8 andre ledd.

3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Bustader, frittliggande

I områda B1 – B21 kan det førast opp frittliggjande bustader med tilhøyrande garasjar og uthus. Største gesimshøgde vert sett til 6,0 meter

Garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter, og ikkje større grunnflate enn 50m².

Ved fortetting i etablerte bustadområde skal bygningane gjevast ei utforming som høver til eksisterande busetnad.

Det er ikkje intensjonen å frådele tomter i område B4, men å behalde dette som eit gardstun.

3.2 Bustader, konsentrert

I områda BK1 – BK6 kan det førast opp bustadeiningar med ei høgare utnyttingsgrad, som til dømes rekkehus. Områda kan også nyttast til felles garasjeanlegg og uthus. Største gesimshøgde vert sett til 7,5 meter

Garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter.

Før nye bustader vert tekne ibruk, skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsplass for barn.

3.3 Industri, lager

Områda I1 – I4 kan nyttast til bygningar for industriføremål.

Område I3 kan etter avtale med Bremanger kommune også nyttast til klubbhus for "organisasjonar" som MC-klubb, Amcar-klubb eller tilsvarende. Området ligg eksponert til og skal berre bebyggast med fullverdige bygningar, og ikkje midlertidige brakker, plasthallar og liknande.

Største gesimshøgde: 7,5 meter.

Bremanger kommune kan også tillate at mindre verksemder av forretningsmessig karakter etablerer seg i industriområda, men detaljhandel av daglegvarer er ikkje tillatt.

Bremanger kommune kan legge føringar for utforming av bygningar og anlegg på industriområda. Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg som midlertidige løysingar som brakker, plasthallar og liknande.

Materialval og fargebruk skal harmonere med kringliggande bebyggelse, og kommunen kan forby løysingar som dei meiner ikkje innrettar seg etter dette.

Bygningsvolum og takform skal også harmonere med sentrumsnær bebyggelse. Hallar med bua tak er i utgangspunktet ikkje tillatt. Ein bør også unngå store samanhengande veggflater utan vindauge.

Utelagring av materialar, salgsvarer og liknande skal helst ikkje førekome, og i alle høve gjerast på ein ryddig og tiltalande måte.

3.4 **Naust**

I område N kan det førast opp naust.

Nye naust skal ha ein nøktern byggjestil. Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter. Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Bygningane skal mellom yttervegger ikkje ha større lengde enn 10 meter, og ikkje større breidde enn 6 meter.

Det er ikkje høve til å innreie nausta til andre bruksformål, med unntak av mindre rom til lagringsføremål (ved, utstyr o.l.).

Området kan gjevast ein høg utnyttingsgrad, men kvart naust skal framstå som ein sjølvstendig bygning. Lange, samanbygde nausttrekkjer er ikkje tillate.

3.5 **Offentlege bygningar**

Område O1 og O2 er avsett til sjukeheim og andre lokale innan helse- og sosial omsorg. Gesimshøgda kan for område O1 vere opp til 10,5 meter, for område O2 opp til 7,5 meter.

Område O3 kan nyttast til forsamlingslokale i tillegg til tenester innan helse- og sosialomsorg. Gesimshøgde opp til 7,5 meter.

Område O4 er avsett til kapell. Gesimshøgde etter kommune og kyrkjelege styresmakter sitt skjønn.

Område O5 er avsett til bygningar og uteareal for skule, idrettshall og barnehage. Gesimshøgde opp til 10,5 meter.

Område O6 er avsett til gravplass. Naudsynte bygningar kan reisast etter situasjonsplan som er utarbeidd av kyrkjelege styresmakter og godkjent av planutvalet i kommunen.

Område O7 er avsett til rådhus. Gesimshøgde opp til 12,0 meter.

3.6 **Hotell, servering, forretning**

Område HS kan nyttast til bygningar for hotell og serveringsverksemd, samt anlegg som har tilknytning til slik verksemd. Lokale på gateplan kan nyttast til forretningsverksemd. Gesimshøgde skal ikkje overstige 12,0 meter.

3.7 **Forretning/kontor/bustad**

I områda FKB1 – FKB6 kan førast opp bygningar for forretning, kontor og bustader. Bygningane kan innehalde eit eller fleire av formåla, dersom følgjande føresetnader er oppfylt:

- Etasjen i bakkeplan kan berre nyttast til forretning eller kontor. Unnateke frå denne regelen er område FKB6.

- For bueningar skal kravet til uteopphaldsareal i punkt 2.3 vere oppfylt.

Største gesimshøgde: 10,5 meter

3.8 **Forretning/kontor**

I områda FK1 og FK3 kan førast opp bygningar for forretning og /eller kontor. I område FK3 kan kommunen i tillegg tillate etablering av lettare industri utan store miljøulemper.

Største gesimshøgde: 7,5 meter.

3.9 **Samfunnshus/forretning**

Område A/F avsett til samfunnshuset. Det er høve til å nytte lokale på gateplan til forretningsverksemd.

Største gesimshøgde: 10,5 meter.

Eventuell utviding av bygningsmassen skal underordne og tilpasse seg den opprinnelege forma på samfunnshuset.

3.10 **Trafikkterminal/kontor**

Område T/K er avsett til rutebilstasjon. Det er også høve til å nytte lokale som kontor.

Største gesimshøgde: 7,5 meter.

4 **LANDBRUKSOMRÅDE**

4.1 **Jordbruk**

Området er avsett til jordbruksføremål. Med jordbruksføremål meiner ein her også bygningar som høyrer til gardsdrifta, som våningshus, kårhus driftsbygning og uthus.

Største gesimshøgde: 6,5 meter, driftsbygning 9,0 meter.

5 **OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

5.1 **Køyreveggar**

Areala er avsett til offentlege køyreveggar.

5.2 **Gang- og sykkelveg/fortau**

Areala er avsett til offentleg gangareal.

5.3 **Gangsti**

Areal til gangsti er avsett frå gravplassen på Rise til Risevatnet. Stien skal opparbeidast skånsomt i terrenget. Det er høve til å gjere mindre endringar i linjeføringa der dette gjev betre tilpassing til terrenget, og der dette vert gjort

i samråd med grunneigar. Det vert ikkje sett tilsvarende krav til denne stien som ein ordinær offentleg gangveg, med omsyn til breidde, stigning, m.v. Det er ikkje intensjonen at gangstien skal tilretteleggast for vinterbrøyting.

5.4 Sideareal veg

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering, fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

5.5 Torgplass

Arealet ved sjøfronten er avsett til ein plass som kan ha torgfunksjon, eller berre vere ein møteplass/opphaldsplass i sentrum. Plassen bør ha høg kvalitet på belegning og opparbeiding generelt. Det er ikkje tillate å reise faste bygningar på arealet.

5.6 Parkeringsplass

Arealet er avsett til offentlege parkeringsplassar.

5.7 Tunnel under friluftsområde

Formålet er regulering i to plan, og opnar for at det kan byggast tunnel under Kruna.

5.8 Kaiområde

Området er avsett til offentleg kai.

5.9 Trafikkområde i sjø

Område TRS er avsett til trafikkområde i sjø. Her er ikkje høve til aktivitetar og tiltak som kan hindre allmenn ferdsle på sjøen, særleg med tanke på båttrafikk til og frå kaiområdet.

6 FRIOMRÅDE

6.1 Friområde for parkmessig opparbeiding

I desse områda er det opna for ei parkmessig opparbeiding, der intensjonen er at arealet skal vere "grøne" med beplanting, eventuelt natursteinsmurar, gangstiar, sitjeplassar, belysning og andre parkmessige installasjonar.

Parkområdet rett aust og nord for idrettsbana kan også nyttast til funksjonar knytta til idrettsbana, som t.d. kulering, lengdegrop m.v.

Under detaljplanlegging av parkområda, er det høve til å gjere mindre endringar av dei regulerte gangvegtraséane i parkområda.

- 6.2 **Friområde**
Som skilnad frå friområda i punkt 6.1 er FR-områda ikkje tiltenkt særleg opparbeiding, men skal i hovudsak ligge att som urørde naturelement. Følgjande unnatak er tillatt:
- ✓ Det er høve til å opparbeide "fiskestiar" langs Riseelva i områda FR3, FR5
 - ✓ FR7 kan tilretteleggast som leikeplass for born

- 6.3 **Turveg**
Turveg er avsett ved Svelgselva. Turvegen skal framstå som ein sti med ei opparbeiding som er skånsom i terrenget. Det er høve til å gjere mindre endringar i linjeføringa der dette gjev betre tilpassing til terrenget.

Det er ikkje intensjonen at turvegane skal tilretteleggast for vinterbrøyting.

- 6.4 **Friområde i sjø og vassdrag**
I desse områda er det i utgangspunktet ikkje tillate med tiltak. Kommunen kan likevel godkjenne tiltak som fremjar formålet som friområde. Døme på dette kan vere tiltak i Riseelva for å lage større vasspeglar i det regulerte vassdraget.

- 6.5 **Idrettsanlegg**
Område idrett er avsett til ny krøllgrasbane med løpebane.

7 FAREOMRÅDE

- 7.1 **Høgspent**
Området under høgspentlina er avsett til fareområde. Det er ikkje høve til å reise bygningar i fareområdet

8 SPESIALOMRÅDE

- 8.1 **Frisiktzone**
I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

- 8.2 **Kommunalteknisk anlegg**
Område K1 er avsett til eksisterande telekiosk, men kan også nyttast til kommunaltekniske anlegg. K2, K3, K4 og K5 er avsett til pumpestasjonar. Eventuelle bygningar skal gjevast ei estetisk god utforming som høver til omgjevnadene.

- 8.3 **Friluftsområde**
Områda FRL1 – FRL10 er avsett til friluftsområde som ikkje skal opparbeidast.

8.4 **Frluftsområde i sjø og vassdrag**

Dei to FRV-områda er avsett til deler av Svelgselva og Risevatnet. Her skal det ikkje gjerast tiltak.

8.5 **Bevaring av bygningar**

Planen har intensjon om å bevare nokre historisk viktige bygningar. Dette gjeld følgjande bygningar:

- BB1: Ingeniørmessa (1919) Er no representasjonsbustad for Verket.
- BB2: Tidlegare driftsstyrarbustad
- BB3: Huset har vore nytta til bustad, kontor for kommuneadministrasjonen og lokale for lag og organisasjonar.
- BB4: Bakkevegen 13, teikna av arkitekt Rustad.
- BB5 og BB6: Bakketunet, 4 hus bygde i 1918 - 1919
- BB7: Hus bygd i 1920, det første som vart bygd som familiebusad for arbeidarar. Det andre huset er "Ungkarsmessa", bygd på slutten av 1930-åra som hybelhus for pendlarar.
- BB8: Øyratunet nr. 5, bygd ca. 1860. Eldste stovehuset i Svelgen. Utvendig restaurert i 1991.

Følgjande reglar gjeld for bygningane:

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i BB-område.

Alle bygningsmessige endringar på eksteriør skal på førehand godkjennast av kommunen, som ved tvilstilfelle skal innhente uttale frå kulturminnestyresmaktene på fylkesnivå.

Bygningane kan vedlikehaldast og tilbyggast under føresetnad av at den opprinnelege stilen vert ivareteken gjennom målestokk/proporsjonar, takform, fasadar, vindauge-inndeling, dør- og vindaugeutforming og materialval. I utgangspunktet er det ikkje høve til å endre eksisterande gesimshøgder, men planutvalet kan etter rådføring med kulturminnestyresmaktene godkjenne dette dersom krava ovanfor vert ivaretekne.

Utvendig fargesetjing skal tilpassast bygningen sin opprinnelege tidsepoke. Planutvalet kan etter rådføring med kulturminnestyresmaktene nekte bruk av fargar som ikkje høver til desse krava .

Om opprinneleg byggjestil tidlegare er broten, kan bygningen byggjast om dersom endringane gjev eit meir korrekt bilete av den opprinnelege byggjestilen.

Plassering av større tekniske installasjonar som parabolantennar o.l. skal godkjennast av kommunen. Det er ikkje høve til å montere slike innretningar synleg på bygningsfasaden.

(I tillegg til reglane i dette punktet, gjeld reglane for bustader – frittliggande i punkt 3.1.)

8.6 **Tribunebygg**

Arealet er avsett til tribunebygg i samband med idrettsområdet. Bygget skal godkjennast av kommunen, som har høve til å legge føringar for utforming, byggjehøgde og materialval.