

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomte vinkelrett på inngangsparti.

Ved byggesøknad skal det dokumenterast at byggeprosjektet ligg innanfor støygrenser gitt i den til ein kvar tid gjeldande retningsline for støy.

For nye og, om teknisk mogleg, ved vesentleg rehabilitering av eksisterande byggeområde skal høgde på golv leggast til kote 2.9 m. Ved plassering av tekniske anlegg under c + 2,9 må det plasserast i ein vass tett konstruksjon eller tåla å stå under vatn.

3.2 Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensar. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og kotehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift, ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

3.3 Bygnings form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteoppfallsareal. Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate, og formannskapet kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane, sjølv om desse blir oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

Det skal nyttast miljøriktige materialar (som ikkje er material- eller energikrevjande å framstille, som har minimalt innhold helse- og miljøfarlege stoff, som ikkje reduserer naturområde eller biologisk mangfald, og som har stor andel resirkulerte materialar).

3.4 Terrengtilpassing, utomhusplan

Den ikkje-bygde delen av tomte skal utformast på ein tiltalende måte. Fyllingar og støttemurar skal så vidt mulig unngås, og det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for støttemurar mot nabotomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på støttemuren blir redusert.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det blir utarbeidd ein utomhusplan for delen av tomte som ligg mellom bygningane. Denne skal ved sidan av å vise bebygd areal, og vise terrenghandsaming, eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i samband med utbygging. Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i si naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon. Planen opnar for at bekkeløp i felt BF_6 kan leggast i rør ved utbygging av einebustader.

3.5 Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Kommunen sine normer. Se elles føresegnene som gjeld frisiktsone.

3.6 Parkeringsdekning

Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil.
Det er krav til 2 oppstillingsplassar for bil per bueining i BF_1-8.
Parkeringsplass f_P2 er felles for gnr. 2 bnr. 11 og 20.

3.7 Støy

Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstillt. Utandørs støyforhold på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk, skal ikkje overstige 55dBA L_{den} . Maks. lydnivå om natta (mellom kl. 23 og 07) skal ikkje overstige 70 dBA utandørs.

3.8 Automatisk freda kulturminner

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.9 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst slik at personar med nedsett funksjonsevne lett kjem seg fram.

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

3.10 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, gangvegar og kaier. For utomhusanlegg skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialar, vegetasjon og lyssetting.

3.11 Krav om uteopphaldsareal for bustader

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 tomta som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønska ferdsle og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast.

3.12 Trafo, pumpehus, kommunaltekniske anlegg og liknande

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar innanfor området E, som er sett av til energianlegg.

Frittstående bygg skal tilpassast dei andre bygningane på staden med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

Straumnett skal leggjast i kabel i grunn.

3.13 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

3.14 Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale krav.

3.15 Krav til anleggsfasen

Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklande, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

For å oppnå tilfredsstillande støyforhold i anleggsfasen skal støygrensar som angitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, leggest til grunn.

3.16 Tiltak og fylling i sjø

All utfylling skal skje med reine bestandige materiale.

Før det kan startast arbeid med fylling i sjø skal kommunen godkjenne plan for omfanget av fyllingsarbeid.

Fyllingsfront skal vere i naturstein.

Det tillatast ikkje dumping av massar i sjø i områda o_FSK, o_KOL og o_OY.

I gyteperioden, frå og med februar til og med mai, skal det ikkje skje arbeid som medfører sprenging i og nær sjøområdet.

4 REKKEFØLGJEKRAV

4.1 Infrastruktur

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustader i bustadområde før tilkomstvegane til dei enkelte eigedomene er opparbeidd i samsvar med planen. Bustadbygging kan likevel skje ved bruk av

regulerte traséar med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.

4.2 Felles leikeplassar

Leikeplass f_LEIK1 skal vere opparbeidd seinast fyrste vekstsesong etter at 2/3 av bustadane i felt BF_1-5 er ferdigstilte.

Leikeplass f_LEIK2 skal vere opparbeidd seinast fyrste vekstsesong etter at 2/3 av bustadane i felt BF_6-8 er ferdigstilte.

4.3 Tidsrekkefølge

Før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustadfelt BF_6-8, må det ligge føre bruksløyve for alle tomter i felt BF_1-5.

4.4 Sikring

Det skal utarbeidast ein sikringsplan for bratte skrentar/høge fjellskjeringar og liknande, med forslag til sikringstiltak mot fallulykkar. Nødvendig sikring i tråd med sikringsplanen må vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til fyrste bustad i planområdet.

4.5 Køyreveg, gang-/sykkelveg

Før det vert gjeve bruksløyve på områda BF_1-5 skal regulert køyreveg o_KV2 vere etablert og tilgjengeleg for ålmen ferdsel.

Før det vert gjeve bruksløyve på områda BF_6-8 skal regulert køyreveg o_KV3 vere etablert og tilgjengeleg for ålmen ferdsel.

5 BYGNINGAR OG ANLEGG

5.1 Bustader, frittliggande småhus, BF_1-8

Innanfor byggjeområde BF_1-8 skal det byggjast frittliggande einbustadar med saltak.

Einbustader på tomtenummer 1-14 og 33-40 skal ha kjellar.

Einebustader utan kjellar skal ikkje overstige 1,5 etasje og maksimal mønehøgde er 7 meter og gesimshøgde på 4 meter over planert terreng.

Einebustader med kjellar skal vere maksimalt på 2,5 etasjar. Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på 6 meter over planert terreng.

Graden av utnytting for felt BF_1-8 skal ikkje overstige %-BYA=40.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 4,0 m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50 m².

5.2 Kombinerte bygge- og anleggsføremål, KBA Næring/Lager

Området KBA skal nyttast til næring - og lagerverksemd. N

Næringsanlegget sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av formannskapet. Utvalet kan forby verksemd som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. dersom det truleg vil medføre ulempe for tilgrensande strøk.

I felt KBA skal ikkje gesimshøgde overstige 3 meter og mønehøgde 4,5 meter over planert terreng.

Grad av utnytting settast til maks %-BYA= 9 %

5.3 Næringsbebyggelse, N – næring

Området N skal nyttast til næring i form av verskemd knytt til slipping i KBA.

Næringsanlegget sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av formannskapet. Utvalet kan forby verksemd som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. dersom det truleg vil medføre ulempe for tilgrensande strøk.

I felt KBA skal ikkje gesimshøgde overstige 5 meter og mønehøgde 6,5 meter over planert terreng.

Grad av utnytting settast til maks %-BYA= 25 %

5.4 Leikeplass, f_LEIK1-2

Leikeplass f_LEIK1 er felles for tomter i felt BF_1-5.

Leikeplass f_LEIK2 er felles for tomter i felt BF_6-8.

Leikeplassane skal nyttast til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Områda kan opparbeidast med beplantning, murar, lyssetting, leikeapparat, sitteplassar, gangstiar, vassarrangement og andre parkmessige installasjonar. Terrenget i området kan tilretteleggast med omsyn til føremålet småbarnsleikefelt og i høve til omgjevnaden.

Det må oppførast leikeapparat/-utstyr og evt. konstruksjonar som fremjer føremålet for området.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjeringar og skråningar som vert opparbeidd for bustadfeltet, kviler på utbyggjar/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

5.5 Fritidsbusetnad, FR

Innanfor føremål FR, fritidsbusetnad, kan det etablerast fritidsbustad.

I felt FR skal ikkje gesimshøgde overstige 2,5 meter og mønehøgde 5,5 meter over planert terreng.

Grad av utnytting settast til maks %-BYA= 30 %

Fritidsbusetnad skal ha uttrykk, material og fargebruk som er tilpassa tradisjonar i området. Det skal nyttast kledning av malt eller umalt treplanel. Bygg skal ha saltak og som takteking skal det nyttast skifer, uglasert teiglstien, torv eller tradisjonelt bølgeblikk.

I strandsona må det ikkje førast opp gjerde, murar eller anna som kan hindre fri ferdsel.

5.6 Naust, UN

Området UN er avsett til naust.

Naust kan oppførast inntil 1 ½ etasje og med 38-45 graders mønetak. Gesimshøgda kan vere inntil 3,6 meter. Materialbruk skal vere trepanel og tekking av skifer, uglasert teigstein, torv eller tradisjonelt bølgeblikk. Bygning skal tilpassast tradisjonell byggjeskikk i området ved fasadeuttrykk, proporsjonar, farge- og materialbruk.

Grad av utnytting settast til maks %-BYA= 28 %

I strandsona må det ikkje førast opp gjerde, murar eller anna som kan hindre fri ferdsel.

5.7 Energiforsyningsanlegg, E

Innanfor området E kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg som er nødvendige.

Frittstående bygg skal tilpassast staden sin busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gje løyve til slik innretting.

6 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Køyreveg , o_KV1-3

Arealet o_KV1-3 er avsett til offentleg køyreveg. Standard for vegen er påført plankartet. Vegane skal byggast med tilhøyrande grøftar, skjeringar og fyllingar. Det er tillate å leggje rør og kablar i vegbana etter nærare avtale med kommunen.

I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2 m utanfor regulert føremålsgrrensa, skal det for å redusere utslaget oppførast forstøtningsmur i naturstein.

6.2 Veg, f_V1-3

Veg f_V1 skal vere felles tilkomstveg til kai, f_KAI.

Veg f_V2 skal vere felles tilkomstveg til KBA Næring/Lager og parkeringsplass f_P2.

Veg f_P3 skal vere felles for eigarar av eigedomane gnr. 2, bnr. 3, 4, 8, 17, 18 og 19.

6.3 Annan veggrunn – tekniske anlegg, o_VT

Dette føremålet omfatter areal som naturleg høyrer til vegen som grøft, skjering, fylling, mur, rekkverk m.m.

I samband med utbygging av vegen, skal tilstøytande areal setjast i stand igjen, herunder eksisterande avkøyrslar og gangtilkomstar.

6.4 Annan veggrunn – grøntareal, o_VG1-3

Terrenginngrep for veganlegg o_VG1-3 skal utførast på ein skånsam måte, og vere tilpassa eksisterande terreng og vegetasjon. Fyllingar skal såast og plantast til, eller steinsettast med robuste materialar tilpassa omgjevnaden og utførast samstundes med veganlegget.

6.5 Parkering, o_P1

Den regulerte parkeringsplassen o_P1 er offentleg.

6.6 Parkeringsplass, f_P2

Felles parkering f_P2 skal vere felles for eigedomane X-x innanfor planområdet, og evt. framtidige frådelingar frå desse.

6.7 Parkering, offentleg

Parkeringsplassen skal nyttast til offentleg parkering for publikum i området.

6.8 Felles avløp- og vassforsyning

Det skal etablerast fellesanlegg for vatn og avløp.

Det skal lagast eigen VA-plan for område BF_1-5 og for område BF_6-8 som skal godkjennast av kommunen.

Anlegga skal vere dimensjonert for tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet etter gjeldande kommunal norm.

7 GRØNTSTRUKTUR

7.1 Friområde, o_FO

Området o_FO skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerast inn. Kommunen skal godkjenne tiltak innanfor området.

7.2 Turveg, o_TV1-3

Turveg o_TV1 skal opparbeidast med grus og sikre tilkomst frå o_KV1 til o_KV2.

Turveg o_TV2 skal sikre tilkomst frå o_KV3 til naturområdet LN. Det stillast ikkje krav til opparbeiding.

Turveg o_TV3 skal sikre tilkomst til o_Badeplass, og skal opparbeidast etter gjeldande reglar om universiell utforming.

7.3 Badeplass, o_Badeplass

Offentleg badeområde o_Badeplass skal opparbeidast med vekt på å bevare eksisterande strandlinje av naturleg karakter med fjørestein og sandbakke.

Innanfor o_Badeplass kan det etablerast servicebygg med funksjonar som toalett, garderobe og liknande. Servicebygget skal byggemeldast og godkjennast av kommunen.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

8.1 Friluftsmål, FR

Det er ikkje tillate å etablere tiltak innanfor FR-områda.

Dei skal framstå som mest mogleg naturlege og med eksisterande vegetasjon.

8.2 Naturområde, LN

Det er ikkje tillate å etablere tiltak innanfor LN-området.

Området skal framstå som mest mogleg naturlege og med eksisterande vegetasjon.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FSK

I området merka med o_FSK skal det ikkje etablerast tiltak i sjø.

9.2 Kaste- og låssetjingsplass, o_KOL

Området o_KOL er avsett til kaste- og låssetjingpass. Det må ikkje leggjast ut flytebrygger/fortøyningar som vil hindre bruk av låssettingsplassen. Personar som skal bruke området på sjø og land må bli gjort merksame på at det til tider kan gå føre seg aktivitet både på dag- og nattetid ved låssetting. Låset kan bli ståande over tid.

9.3 Oppvekstområde for yngel, o_OY

I området vist med o_OY skal det ikkje etablerast tiltak i sjø.

10 OMSYNSSONE

10.1 Sikringsone-Frisiktzone, H140

Innanfor frisiktsonene H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

Vegetasjon kan ryddast, tre hoggast og fjell sprengast for å halde frisiktsona oversiktleg.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

Nordplan AS

Telefon 57 88 55 00
Telefax 57 88 55 01

www.nordplan.no
post@nordplan.no

NO 948 081 768 MVA
Bankkonto: 3790 05 03459