

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Revisjon 2018

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Steinkjer kommunestyre 25.10.2018



Innhold

1. Bestemmelser og retningslinjer, gjeldende innen hele kommunen.	3
1.1 Generelle bestemmelser	3
<i>Retningslinjer</i>	6
2. Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene	12
2.1 Områder for bebyggelse og anlegg (SOSI 1000).....	12
2.2. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
2.3 Områder for grønnstruktur	13
2.4 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR- områder).....	14
3. Bestemmelser og retningslinjer til hovedkartet.....	18
3.1 Områder for bebyggelse og anlegg	18
3.2 Hensynssoner	19
4. Kommunedelplan Sentrum (KDP Sentrum).....	20
4.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer for KDP Sentrum	20
4.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene	22
5. Kommunedelplan Røysing	27
5.1 Bestemmelser	27
6. Kommunedelplan Kvam	27
6.1 Bestemmelser	27
7. Kommunedelplan Aspaugen	27
7.1 Bestemmelser	27
8. Kommunedelplan Børgin.....	28
8.1 Bestemmelser	28
8.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene	28



1. Bestemmelser og retningslinjer, gjeldende innen hele kommunen.

1.1 Generelle bestemmelser

1.1.1 Rettsvirkning (§ 11-6)

Kommuneplanens arealdel regulerer bruken av alle arealer innenfor kommunens grenser. Planen gir rammer for kommunedelplaner, område- og detaljplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i Pbl § 1-6 jfr også § 20-1 første ledd bokstav a-m.

Planbestemmelsene utgjør sammen med plankartene den juridisk bindende del av planen. Ut over dette er det knyttet retningslinjer og målformuleringer for arealutvikling til planen. Plankartene består av et hovedkart som dekker hele kommunen, og til sammen 13 kommunedelplaner.

1.1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder i utgangspunktet for alle tiltak i planområdet. På plankartet og som vedlegg til disse bestemmelsene er det angitt hvilke eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. I disse områdene går kart og bestemmelser for det enkelte område foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

1.1.3 Plankrav (§ 11-9)

For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og områder langs vassdrag skal arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 pkt a, k l og m, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Med områder langs vassdrag menes inntil 50m fra strandlinja for vassdrag med kontinuerlig tilløp.

Plankravet gjelder ikke for byggeområdene B51 Hjellosen, BB10 Aunberget og BB11 Bartnes der detaljerte bestemmelser er gitt i pkt 3.1.2.

Innen LNFR- områder med tillatt spredt utbygging er det også krav om utarbeidelse av detaljplan dersom tiltaket medfører at mer enn 3 boligenheter faller innenfor en radius på 100 m.

Innen eksisterende utbyggingsområder der arealbruken er avklart i kommuneplanens arealdel kan det i stedet for reguleringsplan behandles direkte som søknad om tiltak dersom

- bebyggd areal BYA ikke overskrider 220 m², eksklusiv eksisterende bebyggelse
- utnytting, inklusiv parkering ikke overskrider BRA=40%, verken for området som helhet eller for enkelteiendom
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4
- tilknytning til infrastruktur er avklart jfr lovens kap 27

1.1.4 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold



til omgivelsene. Ved fradeling, nybygging og restaurering innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk mv.

1.1.5 Tilknytning til fjernvarme

Innen område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget.

1.1.6 Skilt og reklame (§ 11-9 pkt 5)

Søknadsplikt

Skilt, reklameinnretninger og lignende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kap 20. Søknad og tillatelse kreves ikke for mindre skilt/reklameinnretning som settes opp på byggverk eller innhengning. Med mindre skilt menes skilt med areal under 0,5 m².

Krav om skiltplan

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.

Utforming og plassering av skilt og reklame

Det er gitt detaljerte retningslinjer for utforming og plassering av skilt og reklame i Steinkjer kommune (se under).

Hensynssone Gjenreisningsbyen

Det er gitt særskilte bestemmelser/retningslinjer for skilt og reklame innenfor hensynssone Gjenreisningsbyen

1.1.7 Krav til parkeringsdekning (§ 11-9 pkt5)

Krav til parkeringsdekning for ulike arealbruk er gitt i tabell nedenfor.

Bestemmelsen opphever ikke planbestemmelser som er gitt i tidligere vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, men gjelder foran planbestemmelser som er vedtatt før arealplanens vedtaksdato der det er motstrid mellom bestemmelser og vedtekt.

Bestemmelsen er retningsgivende for nye reguleringsplaner, men det kan i ny reguleringsplan gis bestemmelse om annet krav til parkeringsdekning enn det som er angitt her.

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelsehemmete. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Ved bruksendring gir bestemmelsen hjemmel til å kreve parkeringsdekning når areal endres til formål som krever mer parkeringsdekning enn tidligere bruk. Eksempel: 1000m² endres fra industri til forretning: Krav til parkeringsdekning: $(1000 \times 1/50) - (1000 \times 1/100) = 10$ plasser.

**Krav til parkeringsdekning:**

Arealformål	Parkeringsplasser for biler		Parkeringsplasser for sykkel
	Bykjernen og avl. Omr.	Utenfor	Bykjernen
Boliger (ene-/tomannsbolig)	1 pl/boenhet + 0,5 pl/hybel	1,5 pl/boenhet + 0,5 pl/hybel	
Boliger (rekkehus/blokk)	1 pl/boenhet	1,5 pl/boenhet	2pl/boenhet
Forretning, detalj/service	1 pl/ 50 m ²	1 pl/ 50 m ²	1 pl/100 m ²
Forretning, plasskrevende	1 pl/100 m ²	1 pl/100 m ²	
Serveringssted, kontor	1 pl/100 m ²	1 pl/100 m ²	1 pl/100 m ²
Industri, verksted, lager	1 pl/100 m ²	1 pl/100 m ²	
Forsamlingslokaler	1 pl/100 m ² subs 0,5 pl/sittepl	1 pl/100 m ² subs 0,5 pl/sittepl	1 pl/100 m ² subs 0,5 pl/sittepl
Skoler ^{a)} , barnehager ^{a),b)} ,	1 pl/50m ² subs 0,5 pl/årsverk ansatte	1 pl/50m ² subs 0,5 pl/årsverk ansatte	0,5 pl/elev og årsverk ansatte (skole) 0,5 pl/årsverk ansatte (barnehage)
Sykehjem, omsorgsboliger ^{a),c)}	0,5 pl /årsverk ansatte	0,5 pl/årsverk ansatte	0,5 pl/årsverk ansatte
Hotell ^{a)}	1 pl/50m ² subs 1 pl/hotellrom	1 pl/50m ² subs 1 pl/hotellrom	0,2 pl/hotellrom

Merknader til tabell:

Kvadratmetertall er m² BRA (bruksareal) for bebyggelsen. Alt bruksareal skal regnes med, så som sosiale rom, birom, ganger, lager mm., såfremt det ikke er seksjonert som eget areal. Parkeringsareal regnes her ikke med i bruksarealet. Ved beregning av antall p-plasser skal desimaler avrundes til nærmeste hele tall.

^{a)} Parkeringskrav må vurderes i hvert tilfelle. Avveies mot muligheter for felles bruk av p-plasser, nærhet til offentlige p-plasser mv.

^{b)} Ved barnehager må det alltid være p-plasser for henting/ bringing innen tomte eller umiddelbar nærhet. Frikjøp bør ikke aksepteres for disse plassene.

^{c)} Behovet for besøkparkering, parkering for beboere og eventuelle tjenestekjøretøy vurderes i hvert enkelt tilfelle.

1.1.8 Frikjøp fra krav til parkeringsdekning (§ 11-9 pkt 5, § 28-7 tredje ledd)

Kommunen kan etter søknad samtykke i at det innenfor sentrumssonen¹ i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

1.1.9 Tilrettelegging for lading av kjøretøy (inkl sykler)

Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler).

1.1.10 Krav om effektiv arealbruk

I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk

¹ Sentrumssonen er definert i kommunedelplan Sentrum (kartet).



1.1.11 Angående utbygging i rød og gul støysone

Støyfølsom bebyggelse tillates ikke i rød støysone.

Før etablering av ny støyfølsom bebyggelse i gul støysone, skal det gjennomføres støyfaglig utredning og eventuelle avbøtende tiltak som følge av denne.

1.1.12 Etablering av nettstasjoner elektrisitetsforsyning

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Retningslinjer

Arealutvikling og lokalisering.

Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruk og kommunikasjonssystem. Innen utbyggingsområder hvor underformål er angitt kan mindre deler av arealene også nyttes til andre utbyggingsformål.

For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelse om krav til ferdigstilling av tekniske anlegg bare i den utstrekning det passer.

Ved framtidig arealutvikling skal det legges opp til en god helhetsløsning mellom utbyggingsområder, kommunikasjonssystem og områder som ikke skal utbygges. Det skal legges vekt på:

- *utbygging på gode landbruksområder skal unngås*
- *oppretholde natur- og kulturlandskap med biologisk mangfold, samt ta hensyn til kulturmiljø og kulturminner*
- *klarere tilstrekkelig areal og bebyggelse til boligformål i hht. behov og etterspørsel.*
- *Vektlegge variasjon i boligtyper og tomtestørrelser innen ulike deler av kommunen*
- *tilstrekkelig og egnete naturområder og friområder for å ivareta rekreasjon og friluftsliv i forhold til utbyggingsområdene. Leike- og aktivitetsarealer innen nye boligområder skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene.*
- *Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til leik og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.*
- *gode forbindelser mellom rekreasjonsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål*
- *tilrettelegge for rasjonell utnytting av infrastruktur, ved bruk av eksisterende eller ved videreutvikling av ny.*



- nærhet og god tilgjengelighet mellom typisk publikumsorientert/ fotgjengerorientert virksomhet og knutepunkt for kollektivtrafikken.
- restriktiv holdning til bruk av areal på bakkeplan innen bykjernen kun til parkering. Løsning med parkering i u-etg. eller parkeringshus skal tilstrebes.

Ved lokalisering skal det legges vekt på:

- **samlokalisering** av bruksfunksjoner som har gjensidig nytte av nærhet pga. daglig bruk, service, drift, helhetlig miljø. Her nevnes spesielt:
 - blanding av forskjellige slags virksomheter innen erverv, service, kultur som er typisk publikumsorientert
 - mindre ervervs- og servicefunksjoner innen områder som nyttes til boligformål, såfremt dette ikke medfører miljømessige ulemper i nevneverdig grad for beboerne. Vesentlig ulemper som her er relevant å vurdere er trafikk, støy, bygningsvolum, luftforurensning.
 - blanding av bofunksjoner for ulike aldersgrupperinger.
- **atskillelse** av bruksfunksjoner som er til gjensidig ulempe eller der den ene er til vesentlig ulempe for den annen. Her nevnes spesielt:
 - atskillelse eller tilstrekkelig skjerming av boliger, barnehager, skoler og helseinstitusjoner mot hovedtrafikkåre, ervervs-, produksjons- eller annen virksomhet som i vesentlig grad medfører sikkerhetsmessige eller miljømessige ulemper. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for vurdering/ tiltak mot støy.
 - atskillelse mellom typisk publikums-/ fotgjengerorienterte virksomheter og virksomheter innen erverv og produksjon med lav publikumsfrekvens, miljøforstyrrende aktivitet og betydelig tungtransportvirksomhet. Sistnevnte kategori bør lokaliseres utenfor bykjernen.
 - god tilgjengelighet til offentlig vegsystem og i nødvendig grad annen offentlig service, uten at de nevnte funksjoner overbelastes. Tilgjengelighet til godt fotgjengersystem skal tillegges vesentlig vekt for de brukerfunksjoner som medfører betydelig fotgjengertrafikk.
 - natur- og miljøkvaliteter som tilfredsstiller de bruksfunksjoner der mennesker har varig opphold, eller andre områder der dette er av betydning.

Sikkerhetsvurdering.

I utbyggingsområder, LNFR-områder og evt. andre områder hvor bebyggelse og anlegg kan oppføres skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse eller som et minimum en vurdering av mulige



sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser som ei utbygging vil medføre. Gjennomført analyse/ vurdering vil bidra til å avdekke potensielle farer for liv, helse, samfunnsmessige funksjoner eller materielle verdier som kan oppstå ved å ta arealer i bruk.

Flom- og grunnforhold skal vurderes, og tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres. NVEs flomsonekart og skredonekart er viktige verktøy. Videre har NVE utviklet retningslinjer, veiledere og andre verktøy som er sentrale:

- *Retningslinjer: Flaum- og skredfare i arealplanar*
- *Veileder: Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Kartlegging av skredfare i arealplanlegging og byggesak*
- *Veileder: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddsegenskaper*
- *Veileder: Flaumfare langs bekker*
- *Sjekkliste for reguleringsplan*
- *Prosedyrebeskrivelse og rapportmaler for avklaring av skredfare i bratt terreng*

I sjønære områder skal Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Havnivåstigning og stormflo» nyttes som grunnlag for vurdering av nivåer og evt. sikringstiltak.

Der overvannshåndtering er en problemstilling i forhold til kapasitet for avrenning og resipienter vises til Norsk vann sin rapport «Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer» som veiledning.

Bebyggelse for varig opphold av mennesker skal i nødvendig grad være sikra mot radongass fra grunnen. Detaljerte krav finnes i byggteknisk forskrift.

Planbeskrivelse, saksframlegg eller eget dokument skal angi hvordan sikkerhetsmessige og beredskapsmessige hensyn er vurdert og ivaretatt.

Byggeområders utforming

Byggeområder skal avgrenses slik at de underordner seg hovedtrekk i landskapet. Ved utbygging av områder, kvartal og tomter skal det sørges for god og rasjonell utnytting av tomtearealene. Bebyggelsens volum og høyder skal tilpasses stedlige referanser.

Det skal videre avsettes tilstrekkelig plass for den virksomhet og aktivitet som arealbruken medfører. Her nevnes spesielt:

- *Tilstrekkelig manøvreringsareal og parkeringsareal for biler. Kommunen har gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel gitt nærmere spesifiserte krav til parkeringsdekning, avhengig av arealbruk. Ut over dette legges Statens vegvesens normer til grunn. For virksomheter som er åpen for allment publikumsbesøk skal minimum 5% av parkeringsplassene være dimensjonert for bevegelsehemmete. Kommunen har gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel gitt mulighet for frikjøp av parkeringsplasser, med nærmere angitte satser.*



- *I vegkryss og avkjørsler mot offentlig veg skal det være tilstrekkelige frisktsoner. Statens vegvesens normer legges til grunn.*
- *Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.*

Universell utforming:

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

Funksjonshemninger kan inndeles i bevegelsehemning, sansehemning og miljøhemning. Universell utforming skal særlig vektlegges for bygninger og anlegg som er offentlige eller åpne for allmennheten.

Fritidsbebyggelse. Naust.

Oppgitt antall hytteenheter i planen er å forstå som øvre grense. Vilkåret for å godkjenne et tiltak som tilbygg er at eksisterende bygning skal bestå. Fritidsbebyggelse bør generelt utformes slik at den ikke får dominerende landskapsvirkning. Plassering, bygningsvolum, høyder, materialer og farger er virkemidler for å oppnå dette. Store hytter bør deles i flere bygningsvolumer, tilpassa terrenget. Hytter bør bygges i bare 1 etasje. Som hovedregel bør hytter ha skråtak.

Nybygging i eksisterende utbyggingsområder. Plassering i forhold til veg:

Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinje. I områder der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må imidlertid plassering formelt avklares gjennom dispensasjon fra veglovens § 29 dersom byggeavstanden til veg blir mindre enn de minsteavstander som er angitt i nevnte paragraf.

Avstand fra garasje til offentlig veg:

Retningsgivende minimumsavstand fra eiendomsgrense mot offentlig veg for garasjer i boligområder er minimum 5 m for portvegg, minimum 2 m for andre vegger.

Massetak:

Utvidelse av eksisterende massetak, der planlagt utvidelse ikke er angitt i kommunedelplan, vil også kreve reguleringsplan, da massetak utenom områder som er avsatt til råstoffutvinning ikke er tillatt. Unntatt herfra: Masseuttak til husbehov, som f.eks følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen.

Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen ett år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen, hvor det inngår avsetning av midler til terrengbehandling.



Skytebaner:

Etablering av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende skytebaner bør skje på grunnlag av reguleringsplan.

Avstand til jernbane:

Der ikke annet er fastlagt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder Jernbanelovens bestemmelser om 30 m byggegrense mot jernbanen. Ved bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 m må søknad om dispensasjon forelegges Bane Nor.

Til pkt 1.1.3 Søknad om tiltak direkte på grunnlag av kommuneplanens arealdel:

For søknad om tiltak skal berørte parter få en mulighet til medvirkning. Utvidet nabovarsling etter pbl. § 94.3 kan kreves. I nødvendig grad bør det utarbeides supplerende materiale som omfatter tiltaket og nærliggende omgivelser for å anskueliggjøre helhetsvirkning av planlagt tiltak. Søknader må sendes sektormyndigheter til uttalelse dersom forhold innen deres myndighetsområde ikke er avklart i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder bl.a. forholdet til kulturminner.

Til pkt 1.1.6 Skilt og reklameinnretninger:

a) Områdehensyn og plassering

I åpent naturlandskap og kulturlandskap må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger i disse områdene må det ikke oppføres reklame som virker dominerende. I parker, rekreasjonsområder og strandområder, og i tilgrensende områder til disse, må reklameinnretninger bare unntaksvis forekomme.

Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

I byens indre sone (jfr kommunedelplan) tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i bymiljøet.

I rene boligområder, herunder også langs veg eller bane som støter opp til eller går gjennom boligstrøk, må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

På parkeringsplasser, rivingstomter o.l kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.

Skilt, reklameinnretninger o.l skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.



b) Estetikk

Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende fager og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse som er tilpasset bygningen/bygningsmiljøet. Skilt og reklameinnretninger må ikke virke sjenere ved sin plassering eller bruk av belysning.

c) Lysreklame

Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og industri. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke. Skilt og reklameinnretninger i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst. Vekslede skilt (også kalt «variable») tillates ikke.

d) Omfang og størrelser

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Byggingmyndigheten kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.

Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større areal enn 15 m².

Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.

Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolper eller gjerder.

Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.

Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

For flyttbare reklameinnretninger som plakater og vippe-skilt (gatebukker), kreves ikke søknad og tillatelse etter pbl kap 20 dersom reklameinnretningen er begrenset til et areal på 0,5 m². Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikk.



2. Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene

(gjelder både hovedkart og kommunedelplaner)

2.1 Områder for bebyggelse og anlegg (SOSI 1000)

2.1.1. Byggeformål

Innen disse områder kan arealene nyttes til byggeformål som er angitt i § 11-7 pkt.1, med nærmere avgrensninger som er gitt i planen. Deler av arealene kan nyttes til lokale veger og grøntområder. Mindre ervervs- og servicefunksjoner som dekker lokale behov kan også lokaliseres innen boligområder såfremt dette ikke medfører vesentlige ulemper for bomiljøet.

2.1.2 Tekniske anlegg og infrastruktur

Utbygging kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, herunder el-forsyning, kommunaltekniske anlegg, kommunikasjon, helse- og sosialtjenester mv. er etablert.

2.1.3 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved fradeling, nybygging og restaurering innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk mv.

2.1.4 Tekniske anlegg- utforming

Trafoer, nettstasjoner og overbygg for kommunaltekniske anlegg skal tilstrebes integrert i annen bebyggelse der det ligger til rette for det. Dette skal særlig vektlegges i områder med høg utnyttning. For frittstående bygninger av denne art kan bygningsmyndigheten stille krav til at utforming harmonerer med den øvrige bebyggelse.

2.1.5 Rekreasjons- og uteoppholdsarealer. Minste uteoppholdsareal- MUA

Innen byggeområder skal det avsettes tilstrekkelig areal som er egnet til rekreasjon, utendørsopphold og lek. Dette gjelder særlig for områder som nyttes til bolig, barnehage, skole og helseinstitusjon. Trafikksikker forbindelse mellom slikt areal og bolig skal vektlegges. Arealene skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til sol, lys, støy og luftforurensning. Som gruppe skal særlig barns behov for slike arealer ivaretas. Veiledende arealstørrelse for småbarnsleikeplass i boligområder er 150-300 m², veiledende størrelse for kvartalsleikeplass i boligområder er 1,5-2 daa. Maksimumsavstand fra bolig bør ikke overstige 250m.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye boliger er 40 m² per boligenhet innenfor kommunedelplan Sentrum, 50 m² per boligenhet for øvrige. Innenfor bykjernen, avlastningsområdene c og d samt Jektbyen kan dette gjennom detaljreguleringsplan fravikes, dog ikke under 25 m² per boligenhet.

2.1.6 Fritidsbebyggelse- avstand til vann og vassdrag, høyder mv

For fritidsbebyggelse innenfor 50m fra vassdrag, 100m fra sjø, samt innenfor Skjækra landskapsvernområde, skal samla bruksareal for hytte og uthus ikke overskride BRA=80 m² pr enhet.



For fritidsbebyggelse for øvrig skal samla bruksareal ikke overskride $BRA = 100 \text{ m}^2$ pr enhet. Evt. naust er her ikke inkludert. Bebygd areal for naust skal ikke overskride $BYA = 25 \text{ m}^2$ pr enhet.

For hytte er maksimum høyder over gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning: Gesimshøyde 3,5m, mønehøyde 5,2m, øverste gesims for pulttak 5,2m. For naust er maksimum bredde 4,0 m, og maksimum høyder over gjennomsnittlig ferdig terreng: Gesimshøyde 2,5m, mønehøyde 3,5m. Denne bestemmelsen gjelder foran arealbegrensninger som er gitt i reguleringsplaner godkjent før 26.09.01. Bestemmelsen gjelder også for områder der fritidsbebyggelse kombineres med landbruk.

2.1.7 Krav om å avklare naturfarer

Ved detaljregulering skal naturfarer (flom, skred mv) avklares på tilfredsstillende måte.

2.2. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Retningslinjer

Det skal utvikles et trafikksystem som ivaretar god framkommelighet, trafiksikkerhet og godt miljø for de ulike trafikkgrupper og for nærmiljøet ved trafikkårene. Trafikksystemet skal ha en tiltalende utforming og være samordna med arealbruken innen de ulike områder.

Det skal etableres kollektivruter og sammenhengende, opplevelsesrike gang-/ sykkeltraseer, slik at bruk av privatbil til lokale reiser kan unngås/ reduseres. Gode forbindelser fra bolig til skole og fra bolig til sentrum skal særlig vektlegges.

2.3 Områder for grønnstruktur

Innen områder avsatt som friområder skal det ikke oppføres annen bebyggelse enn den som har naturlig tilhørighet til friområdets bruk

Retningslinjer

Det skal generelt foretas en standardheving av grønnstrukturen gjennom planlegging og opparbeidelse.

Det skal skapes bedre sammenheng i grønnstrukturen ved å sikre og utvide grønne gangforbindelser for ferdsel mellom grøntarealer og mellom grøntarealer og boligområder.

Arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges ved beplantninger, materialer, utstyr og møbler i forbindelse med grøntområder, gater og plasser. Det skal tilrettelegges for skulpturer.

Det skal tilrettelegges for grønnsoner og grønndrag innen nærings- og industriområder samt mellom nærings/industriområder og andre områder.



2.4 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder)

2.4.1 LNFR- områder

Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone A (LNF A) tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte knyttet til stedbunden næring. Jfr. retningslinje. Innen LNFR A – områder tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse.

2.4.2 LNFR- områder med tillatt spredt boligbebyggelse

Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone B (LNFR B) tillates, foruten virksomhet som er nevnt under avsnittet ovenfor, spredt boligbebyggelse på følgende vilkår:

- tilfredsstillende løsninger oppnås i forhold til landskaps- og bygningsmiljø i hht. retningslinje til denne planbestemmelsen
- Verken bolig eller adkomstveg skal bebygge dyrka eller reelt dyrkbar jord. Driftsmessige hensyn for landbruket skal vektlegges.
- Ikke i konflikt med friluftsområder og turdrag
- Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner
- Biologisk mangfold skal ivaretas
- For grupper på 4 boligenheter eller flere, inkludert eksisterende bebyggelse, kreves godkjent detaljregulering. Bebyggelsen betraktes som gruppe når avstanden mellom bygningene er mindre enn 100m.
- Minimumsavstand på 50m fra bygning til vassdrag, og på 100m fra bygning til sjøen, til verna vassdrag eller til Snåsavatnet.
- Maksimum tomtestørrelse er 5 daa.
- Maksimum utnyttning, parkering inkludert, ikke overskrider BRA% = 25%, og maksimum bebygd areal, parkering inkludert, ikke overskrider BYA= 220 m².
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4
- For utforming av bebyggelse og anlegg gjelder samme bestemmelse som for utbyggingsområder.
- Naturfarer (flom, skred mv) skal være avklart på tilfredsstillende måte

I liste på plankartet er det oppført maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning, innen de ulike områder.

Innen LNFR B-områder tillates ikke spredt nærings- eller fritidsbebyggelse.

2.4.3 Eksisterende spredt bebyggelse innen LNF-områder.

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann kan tillates.

Utvidelse av eksisterende spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse i LNFR- område fordrer dispensasjonsbehandling.



Retningslinjer ved dispensasjonsbehandling:

Eksisterende, tidligere godkjent fritidsbebyggelse kan utvides innen de rammer som er gitt i bestemmelsens pkt 2.1.6.

Eksisterende tidligere godkjent næringsbygg kan utvides på følgende vilkår:

- maksimum bruksareal BRA% = 25%
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4

Eksisterende naust tillates ikke endra til fritidsbebyggelse.

2.4.4. Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål fordrer dispensasjonsbehandling.

Retningslinjer ved dispensasjonbehandling:

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke er til ulempe for drifta av landbrukseiendommen eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier tillates normalt ikke.

Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun, (Jfr.retningslinje).

Generelle retningslinjer:

a) *Spredt boligbebyggelse:*

Lokalisering av ny bebyggelse innen LNF B-områder skal vurderes nærmere etter nedenfor gitte retningslinjer. Vurderingene skal baseres på foreliggende tema-/ ramme-/ sektorplaner.

b) *Avkjørsels- og atkomstforhold:*

Holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn. Utvida bruk av eksisterende avkjørsel skal tilstrebes framfor etablering av nye. Normer for utforming skal tilfredsstilles. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet, for riksveg og fylkesveger: Statens vegvesen, for kommuneveger: Kommunen. Det henvises til Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler.



c) *Avløpsforhold:*

Avløpssonekart legges til grunn. Tilknytning til eksisterende ledningsnett eller planlagt hovedledning som fører til offentlig renseanlegg skal tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

d) *Vannforsyning:*

Tilknytning til eksisterende ledningsnett eller planlagt hovedledning fra godkjent vannforsyningskilde skal tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

e) *Landskap, bygningsmiljø:*

Utbygging skal underordnes og tilpasses viktige trekk i natur- og kulturlandskapet, samt gårdsbebyggelse eller andre bygninger som utgjør et viktig trekk i stedlig landskapsbilde. Fagmyndighet: Kommunen. For freda bygninger/ bygningsmiljø: Fylkeskommunen.

f) *Sikkerhet.*

Tilfredsstillende sikkerhet i forhold til flom og grunnforhold må vurderes og dokumenteres. Retningslinje om sikkerhet legges til grunn.

g) *Gårdsbebyggelsen.*

Trønderlåna er et grunnelement i gårdsbebyggelsen. Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlån skal det tas tilbørlig hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Dette gjelder i forhold til:

- *Trønderlånas posisjon innen gårdstunet (firkanttunet) og kulturlandskapet må ikke svekkes.*
- *Dimensjoner, proporsjoner, detaljering og materialbruk må ivaretas.*

Der bebyggelsen er gitt vern etter kulturminneloven vises det dessuten til disse bestemmelsene.

h) *Tiltak innen vannareal og innen nedbørsfeltet for verna vassdrag:*

For tiltak innen vannareal for allmenn flerbruk skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkesmannen, NVE, og relevante kommunale instanser. Det gis melding til fylkesmannen om vedtak.

Innen nedbørsfeltet for vassdragene Ognå, Aursunda, Skjækra og Årgård gjelder de rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag samt de retningslinjer som er nedfelt i gjeldende forvaltningsplaner. Det er krav om årvåkenhet, og at retningsgivende klassifisering innarbeides som kriterier for skjønn i myndighetsutøvelse som hjemles i plan- og bygningsloven og særlov.

Det bør vises særlig aktsomhet vedrørende inngrep i 100 m-sonen langs verna vassdrags hovedløp (Ognå, Skjækra, Aursunda og Årgård).



i) Sonegrenser:

Hvor sonegrenser for LNF B-områder langs sjø og vassdrag på kommuneplanens hovedkart er vist parallelt med strandlinjen, er grensens avstand fra strandlinjen 100 m fra sjø, verna vassdrag og Snåsavatnet, og 50 m fra andre vassdrag.

Sonegrenser parallelt med veger ligger i avstand 100 m fra veger med meget streng holdning til avkjørsler, og i avstand 75 m fra veger med streng holdning til avkjørsler.



3. Bestemmelser og retningslinjer til hovedkartet

3.1 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bebyggelse og anlegg (SOSI 1001)

Gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplan for byggeområdene B75 og B76 kan det tas opp til vurdering hvorvidt og i hvilken utstrekning byggegrense mot Lustadvatnet kan settes nærmere enn 100m. I vurderingen skal fordeler som oppnås mht. hytteutbygging avveies mot de ulemper som oppstår i forhold til viktige kriterier for å opprettholde 100m-grensa, som; muligheter for allmennhetens ferdsel, landskapsestetikk, naturmiljø, primærnæringer, kulturminner.

Innen byggeområdene BG1, BG2 og BG3 kan det gjennom detaljregulering legges til rette for bygging av naust. Innen byggeområdet BG1 kan det også legges til rette for toalett og gapahuk/tilsvarende.

3.1.2 Boligbebyggelse- Grendefelt (SOSI 1110)

For byggeområdene B51 Hjellosen, BB10 Aunberget og BB11 Bartnes kan fradeling og oppføring av inntil 5 boligheter behandles direkte som søknad dersom:

- det er utarbeidet situasjonsplan for hele området som viser alle tomter, adkomstveger mv
- bebygd areal BYA ikke overskrider 220 m² per tomt
- utnytting, inklusiv parkering ikke overskrider BRA=40%, verken for området som helhet eller for enkelteiendom
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4
- tilknytning til infrastruktur er avklart jfr lovens kap 27
- tomten(e) er avklart med regional kulturminnemyndighet med tanke på konflikt med ev. automatisk freda kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9

3.1.3 Idrettsanlegg (SOSI 1400)

Områder B 102 – B 107 er avsatt til Idrettsanlegg (SOSI 1400). Underformål er skytebaneanlegg. Innen disse områdene tillates bare bygninger og anlegg til dette formål.

3.1.4 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI 1500)

Område B 108 er avsatt til byggeområde- andre typer bebyggelse og anlegg (SOSI 1500). Underformål er kraftproduksjon. Innen dette området tillates bare bygninger og anlegg til dette formål.

3.1.5 Område BG1 Andorvatnet- krav til detaljplanlegging

Ved detaljregulering av BG1 skal det gjennomføres en detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold knyttet til plantevekster og myrområde.



3.2 Hensynssoner

3.2.1 Hensynssone H110_1 Reinsvannsskjønnet

Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

3.2.2 Hensynssone H570_2 Sør- Beitstad

I hensynssonen finnes kjente helleristninger og potensial for å finne flere. Ved tiltak i nærheten av disse hvor det er fare for endring av lokale miljøforhold som kan skade helleristningene, kreves miljøoppfølging. Kulturminneforvaltninga avgjør innafor rammen av kulturminneloven når og hvordan miljøoppfølging skal gjennomføres.

Kulturminner nevnt i kulturminneplanen (bevarte hytter fra Sætervika feriekoloni) skal bevares. Hytter kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges såframt bygningens verneverdi ivaretas.

3.2.3 Hensynssone H570_3 Slipsteinsberget

Hensynssonen omfatter et automatisk freda kulturminne med vernesone. Et masseuttak og et tidligere industriområde ligger innafor hensynssonen. Enhver form for virksomhet i hensynssonen som innebærer terrenginngrep/ belastning på terrenget eller flytting av løsmasser må avklares med Kulturminneforvaltninga. Gjenopptaking av virksomhet i massetaket krever reguleringsplan.

3.2.4 Båndleggingssone H720_1 Blåfjella- Skjækerfjella nasjonalpark

Retningslinjer:

Innen dette området gjelder retningslinjer som er gitt i Forvaltningsplan for Blåfjella - Skjækerfjella nasjonalpark, vedtatt av nasjonalparkrådet 12.03.07.

3.2.5 Båndleggingssone H720_2 Skjækra landskapsvernområde

Retningslinjer:

Innen dette området gjelder retningslinjer som er gitt i Forvaltningsplan for Skjækra landskapsvernområde, vedtatt av forvaltningsutvalget 28.05.06.

3.2.6 Faresone H370_1 Høyspenningsanlegg

Alle tiltak innenfor sonen skal avklares på forhånd med ledningseier/anleggseier



4. Kommunedelplan Sentrum (KDP Sentrum)

4.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer for KDP Sentrum

4.1.1 Bestemmelse angående fortetting i eksisterende boligområder

Innen eksisterende boligområder for småhusbebyggelse kan det etter nærmere vurdering tillates bruksareal inntil BRA%=40%, inklusiv areal til parkering. Denne regelen gjelder foran bestemmelser om utnyttning som er gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner med lavere utnyttning. Det forutsettes at det i hver enkelt sak konkret vurderes tilpasning til strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, nabobebyggelse. I regulerings- og bebyggelsesplaner som tillater høyere utnyttning enn BRA%=40% gjelder den grense som der er fastsatt. Det kan i ny regulerings- eller bebyggelsesplan fastsettes annen grense for maks. utnyttning.

4.1.2 Bestemmelse om minimum utnyttingsgrad i sentrumskjernen

I sentrum kreves høyere tetthet enn ved utbygging i omkringliggende boligområder. Ved ny boligutbygging i sentrumskjernen og avlastningsområdene skal minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn.

For utbygging av nye næringsbygg i sentrumssonen kreves høy arealutnyttning.

Retningslinje:

Ved utbygging av nye næringsbygg i sentrumssonen bør utnyttingsgraden være over 100 % BRA.

4.1.3 Bestemmelse om parkeringsløsninger

Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum skal nye parkeringsløsninger tilstrebes etablert under bakken eller i parkeringshus i flere etasjer.

Generelle retningslinjer

Retningslinjer vedr. lokalisering i forhold til bykjernen og avlastningsområder.

Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service forutsettes lokalisert innen de områdebegrensninger som er angitt for bykjernen på plankartet. Innen bykjernen forutsettes 1. etg. plan i all hovedsak nytta til detaljorienterte salgs- og servicefunksjoner og andre publikumsorienterte virksomheter. Det skal tilstrebes fortetting/ fornying innen områder med lav utnyttning, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte ervervs- og produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

Avlastningsområde a) Nordsileiret langs elva/ søndre del av Nordsileiret forutsettes nytta til tjenesteytende service-/ kontorvirksomhet.

Avlastningsområde b) Indre Nordsileiret forutsettes nytta til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomhet, dessuten til handel med møbler, hvitevarer og tepper. Eksisterende



publikumsretta handel kan opprettholdes og gis rimelig utvidelse innen rammer som er gitt i gjeldende reguleringsplan.

Avlastningsområde c) Sørsileiret forutsettes nytta til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomhet, dessuten til handel med møbler, hvitevarer og tepper.

Avlastningsområde d) Sannan. Langs Kongens gt østre side, nord for kryss med Oberstvegen, forutsettes arealer i 1.etg. nytta til forretning, kontor, småverksteder i hht. bestemmelser gitt i reguleringsplan. I søndre del av d)-sonen åpnes det for service, plasskrevende varehandel, møbler og hvitevarer i hht. bestemmelser gitt i reguleringsplan.

Innen avlastningsområde b), c) og d) tillates dessuten publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service med bruksareal over 800 m². Nærbutikker for dagligvarer kan også godkjennes med bruksareal under 800 m².

For virksomheter over 3000 m² kreves nærmere avklaring med regionale myndigheter i hht. gjeldende retningslinjer i fylkesplanen.

Utover det som er angitt i ovennevnte retningslinjer vises til retningslinjer i Fylkesplanen.

Utnytting og Utforming.

Her vises generelt til Estetisk veileder for Steinkjer (2006).

Bylandskapet

Bylandskapet bør videreutvikles etter hovedprinsippet om bybebyggelse på flatene, småhusbebyggelse i skråningene og med de vegetasjonskledte åsene som begrensning. Skalaen for bebyggelsens høyde holdes på 1-2 etasjer i skråningene og 3-4 etasjer på flatene. Deler av det mest sentrale område og bygninger med spesielt viktig funksjon kan gis større høyde. Innen bykjernen bør ny bebyggelse plasseres i byggelinje mot offentlig gate. Ny bebyggelse bør minimum oppføres i 2 etasjer. Det skal vektlegges å utvikle trivelige offentlige byrom, med bymessig utforming av bygninger, gater og grøntanlegg, med god tilgjengelighet for alle. "Restarealer" innen byområdet skal tas i bruk, primært som byggeområde eller som grøntareal.

Sammenhengende grøntsoner

Innen sentrumsområdet skal sammenhengende grøntsoner med promenade langs sjø og elv opparbeides.

Mindre ervervs-/servicefunksjoner innen boligområder. Vurderingskriterier.

Vesentlige miljølemper som her er relevant å vurdere er trafiksikkerhet, støy, bygningsvolum, luftforurensning. Gitte retningslinjer legges til grunn for vurdering.



Kulturmiljøområde i Eggemarka.

Innen begrensningslinjene forutsettes arealene nytta til de formål planen angir.

Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum.

Temakart (vedlegg) er retningsgivende for valg av sykkeltraseer inn mot/ gjennom Sentrum.

4.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene

4.2.1 Bebyggelse og anlegg (SOSI 1001)

Byggeområde G 2 på Fergeland skal nyttes til lagerareal. Lagring tillates også utendørs. Området tillates ikke nytta til annet byggeformål.

Byggeområde G 8 på Sannan skal nyttes til industri, lager og plasskrevende varehandel. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det foretas nærmere geotekniske vurderinger. Det skal vektlegges skjermingstiltak gjennom terrengarrondering og beplantning mot barnehagetomt Poppellunden og mot gang-/ sykkelveg til Lerkehaug. Atkomst til området forutsettes å skje fra Arve Skjeflos veg.

4.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160)

Byggeområde OP1 i Eggemarka skal nyttes til utvikling av museets friluftsavdeling. Det tillates ikke andre utbyggingsformål. Området skal utvikles slik at bygninger underordner seg hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

Byggeområde OP2 i Eggemarka skal nyttes til landbruksmuseum med tilhørende landbruksarealer. Det skal legges vekt på å ivareta kulturlandskapskarakteren ved at bebyggelse og anlegg underordnes hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

4.2.3 Råstoffutvinning (SOSI 1200)

Retningslinje:

Innen område avsatt til råstoffutvinning – steinbrudd på Lerkehaug kan det innenfor et nærmere avgrensa areal etableres og drives asfaltverk i hht. de vilkår som er satt av forurensningsmyndighet.

4.2.4 Område for grav- og urnelund (SOSI 1700)

Områdene GU1 og GU2 med formål grav- og urnelund (SOSI 1700) skal nyttes til grav- og urnelund. Kirke/kapell/seremonilokale samt tilknyttede servicebygninger kan tillates.



4.2.5 Område for idrettsanlegg (SOSI 1400)

Område IDR 1 ved Lerkehaug er avsatt til idrettsanlegg (SOSI 1400) med underformål skytebaneanlegg. Det kan bare oppføres bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til denne virksomheten.

Område IDR 2 ved Midjo er avsatt til idrettsanlegg (SOSI 1400) med underformål golfbane. Før utbyggingstiltak iverksettes skal det foreligge godkjent reguleringsplan. Avsatt område er å forstå som brutto areal, og det skal således i reguleringsplanen tas nærmere stilling til arealer til parkering, bygninger, sikringssoner, vegetasjonsbelter samt tilrettelegging for allmenn ferdsel innen deler av arealene.

4.2.6 Byggeområder kombinert formål (SOSI 1800)

Byggeområde BK 1 (Dampsaga parkeringshus) er satt av til byggeområde kombinert formål. Innen området tillates parkeringsanlegg, hotell, boliger og næringsbebyggelse (forretninger).

Byggeområde BK 2 (Tidl. Tranamarka idrettsanlegg) er satt av til byggeområde kombinert formål. Innen området tillates næring og privat/offentlig tjenesteyting.

4.2.6 Hensynssone HS110_1 Reinsvannsskjønnet

Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

4.2.7 Hensynssone HS570_4 Egge

Hensynssonen omfatter vedtaksfreda kulturminneområde med tinglyste fredningsbestemmelser, museumsområde og museumsanlegg, naturpark og LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser, samt et framtidig byggeområde.

For vedtaksfreda kulturminneområde gjelder tinglyste fredningsbestemmelser av 30.11.57.

Museumsområder skal bare benyttes til museumsformål med tilhørende landbruksarealer og naturparkområder.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slikt at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Naturgitte og kulturskaptede nøkkelementer som fungerer som blikkfang, særlig historiebærende randsoner og «øyer» i landskapet skal bevares og styrkes. Eksisterende landbruksbebyggelse i LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser skal i størst mulig grad bevares med hensyn til volum og takform. Ny bebyggelse og anlegg skal underordnes hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

Innenfor hensynssonen kan det ikke iverksettes bygge- og anleggstiltak før området er undersøkt og frigitt av kulturminnemyndigheten.



4.2.8 Hensynssone HS570_5 Skistadion

Kulturminner innen området, samt de nærmeste 5 m rundt disse er freda etter Lov om kulturminner. Planer om endring av løypetraseer eller naturstier og andre anleggs- og byggetiltak, samt drifts- og hogstplaner skal forelegges kulturminnemyndigheten for godkjenning før tiltak kan iverksettes.

4.2.9 Hensynssone HS570_6 Gjenreisningsbyen

4.2.9.1 Bebyggelsen

Bebyggelse i hensynssonen med byggeår 1940 – 1960 tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare strøkets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter og/eller i seg sjøl er verneverdig.

Boligstrøkens karakter av hageby med småhusbebyggelse og grøntstruktur skal bevares. Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges såfremt det ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi. Nybygging skal underordne seg hagebyens prinsipper.

Retningslinjer:

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (så som varmpumpe mm) skal i hovedsak monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater

Der de samfunnsmessige fordelene ved riving etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan riving tillates.

Ivaretagelse av gjenreisningsbyens karaktertrekk

Innen gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk.

Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager*
- *store, åpne glassfelt i 1. etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i vegg i øvrige etasjer.*
- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gt*
- *tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater*
- *skifer eller betongstein som taktekking*
- *gjennomgående lyse farger/ pastell*

4.2.9.2 Skilt og reklameinnretninger

På fasader tillates kun skilt- og reklameinnretninger som består av enkeltbokstaver montert direkte på vegg eller på smale skinner montert direkte på vegg, evt malt direkte på vegg. Dekorelementer



(logo-er etc) utforma som frittstående, konturskårne elementer montert på samme vis som bokstaver, tillates.

Skilt- og reklameinnretninger bestående av enkeltbokstaver og frittstående dekorelementer tillates på baldakiner, gesimsbånd unntatt hovedgesims, og andre fasadeframspring der det er naturlig.

Som uthengsskilt tillates: Lyskasser, kasser med bokstaver av "lysstoffrør", led-lys o.l, plateskilt med tekst og dekorelementer, symbol (kringler, sko etc)

Reklameinnretninger med fast plassering og festeanordning i fasaden, men med skiftende innhold eller boards tillates ikke.

Retningslinje:

Skilt- og reklameinnretninger skal i form og størrelse være tilpasset fasaden. Lysreklame og lyssetting av annen reklame må ikke være til sjenanse.

4.2.10 Hensynssone HS570_7 Sørsibakken mm

Områdets karakter av hageby og villastrøk med småhusbebyggelse og grøntstruktur skal bevares. Bebyggelse i hensynssonen bygd før 1965 tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare strøkets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter. Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges såfremt det ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi.

Håkkadalsbrua er en av verdens to første nettverkskabelbruer og skal bevares.

Tilløpskanalen til den gamle mølla på Nordsia (revet 1992) er et industrielt kulturminne og skal bevares og vedlikeholdes. Turstien over anlegget kan vedlikeholdes med stier og bruer.

Retningslinjer:

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Der de samfunnsmessige fordelene ved riving etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan riving tillates.

Ivaretagelse av gjenreisningsbyens karaktertrekk:

Innen gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk.

Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager*



- *store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer.*
- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gt*
- *tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater*
- *skifer eller betongstein som takteking*
- *gjennomgående lyse farger/ pastell*

4.2.11 Faresone H 320_1 Flomfare

Flomfaren må ivaretas ved utbygging i dette området. For Ognå legges det til grunn et klimapåslag på 20 % i tillegg til kartlagt 200- årsflom.

4.2.12 Faresone H370_1 Høyspenningsanlegg

Alle tiltak innenfor sonen skal avklares på forhånd med ledningseier/anleggseier



5. Kommunedelplan Røysing

5.1 Bestemmelser

5.1.1 Byggeområde BG2

Byggeområde BG2 (Røysing) skal nyttes til ulike byggeformål som boliger, kontor, forretning. Bestemmelsen gjelder foran § 3 i Reguleringsplan for Røysing. Det vises for øvrig til retningslinjenes pkt 1.2 i arealdelen, vedr. arealutvikling og lokalisering.

6. Kommunedelplan Kvam

6.1 Bestemmelser

6.1.1 Område B2- rekkefølgebestemmelse gang/sykkelveg

Før boliger i område B2 kan tas i bruk skal det være ferdigstilt gangveg langs E6, fra kryss med adkomstveg til feltet fram til eksisterende gangvegsystem i sentrum.

6.1.2 Område BB8 Kvamsøra- krav til detaljplanlegging

Ved detaljregulering av BB8 skal det gjennomføres en detaljert utredning av konsekvenser for naturmangfold, landskap og frilufsliv, inkludert en vurdering av eventuelt behov for ny kunnskapsinnhenting

6.1.3 Område BB7 Vestre Kvam- krav til detaljplanlegging

Ved detaljregulering av BB7 skal det gjennomføres en detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold knyttet til kalkskog.

7. Kommunedelplan Asphaugen

7.1 Bestemmelser

7.1.1 Område BN 1- Byggeområde næringsformål

Ved regulering av område BN 1 (Asphaugen) skal det avsettes et belte med vegetasjonsskjerming mot eksisterende boliger. Retningsgivende tall for maksimum utnytting av området settes til BRA% = 25%, men fastsettes endelig gjennom regulering. Vegtilknytning til området forutsettes å skje fra Fv. 17.



8. Kommunedelplan Børgin

8.1 Bestemmelser

8.1.1 Plankrav for BF1 og BB4

Det stilles krav om godkjent detaljreguleringsplan før nye søknadspliktige tiltak tillates på nye og eksisterende byggeområder kalt BF1 (eiendommen 7/1). Unntatt fra plankravet er mindre søknadspliktige tiltak på eksisterende hytteeiendommer. Maks antall nye fritidsboliger for eiendommen totalt sett settes til 5.

8.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene

8.2.1 Hensynssone HS570_1 Kvitvangvågen

Det er registrert automatisk freda kulturminner i hensynssonen og stort potensial for flere forekomster. Kjente automatisk freda kulturminner i området skal bevares. Ukjente automatisk freda kulturminner i sonen ivaretas ved at det stilles krav om reguleringsplan til byggetiltak.

Kulturminner nevnt i kulturminneplanen (spor etter kaianlegg i Kvitvangsvågen) skal bevares.

Retningslinje:

Det skal vises aktsomhet ved alle former for inngrep i terrenget.



VEDLEGG:

Hovedtrekk i arealbruk innen de forskjellige bydelene:

Sørsida:

- *Publikumsorientert detaljhandel og service*
- *Administrasjon*
- *Utdanning og IT-tjenester*
- *Transportknutepunkt for persontrafikk*
- *Byboliger*

Nordsia:

- *Publikumsorientert detaljhandel*
- *Byboliger*

Sørsileiret:

- *Varehushandel (Coop Amfi, Handesparken)*
- *Tyngre, arealkrevende handel*
- *Industri og lager*
- *Transportknutepunkt for gods*
- *Byboliger ved fjorden*

Nordsileiret:

- *Detaljhandel og kultursenter (Dampsagaområdet)*
- *Hotell og galleri (Dampsagaområdet)*
- *Byboliger (Dampsagaområdet og langs elva)*
- *Tyngre, arealkrevende handel*
- *Industri, verksted og lager*
- *Tjenesteytende kontor og service*
- *IT-tjenester*



Viktige karaktertrekk og kjennemerker for de forskjellige bydeler. (tiltak som er planlagt eller i ferd med å gjennomføres er anført med kursiv skrift):

Sørsida:

- Kongens gt. som hovedåre. Dimensjoner proporsjoner og formspråk.
- Kvartalsstrukturen og gjenreisningsbebyggelsen.
- Torget som offentlig byrom.
- Tvillingbyggene.
- Akser med fondmotiv i Kongensgt., Ogdalsvegen og Svein Jarls gt.
- Viktige enkeltbygg (rådhuset, kirka, statens hus, samfunnshuset).

Nordsia:

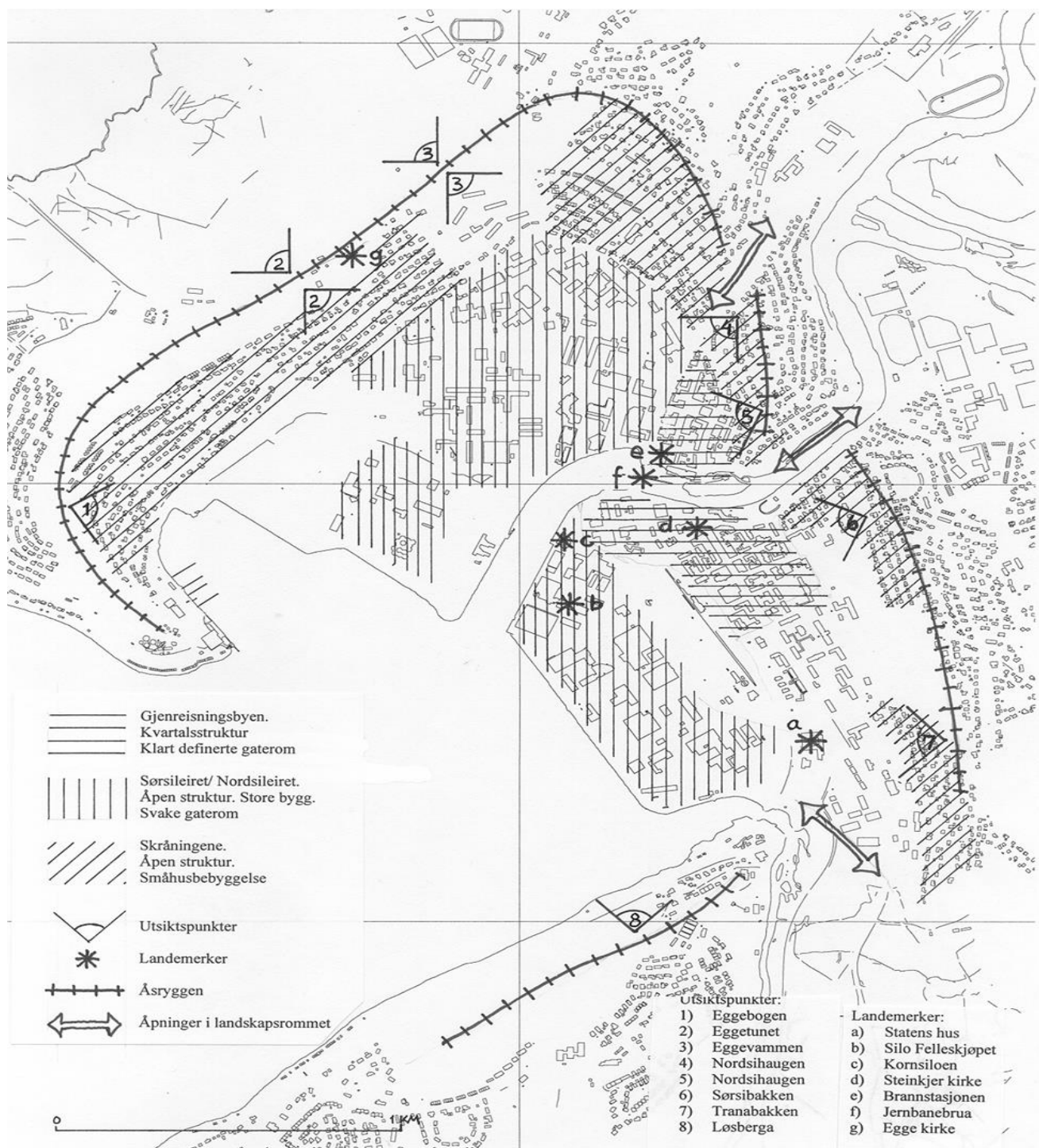
- Brugata 2 "Bryggene".
- Kongens gt. som hovedåre (svakere enn på Sørsia)
- Brannstasjonen med tårnet.
- Gjenreisningsbebyggelsen.

Sørsileiret:

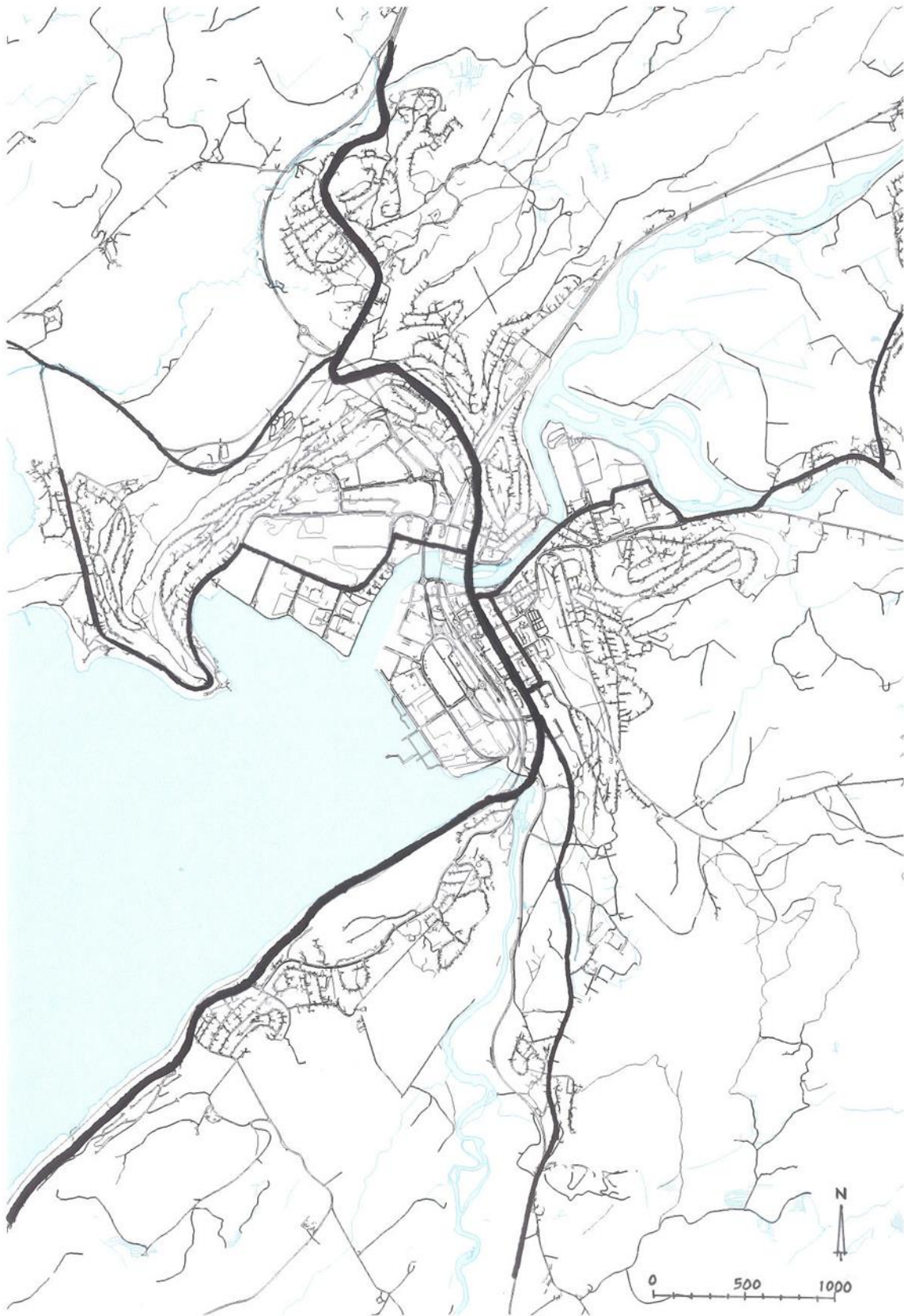
- Silobyggene.
- Varehusene Globus - Zebra
- Tverrforbindelser mellom Sørsida bydel og Globus- Zebra. (Delvis gjennomført).
- Nytt sentralt parkområde
- E6-anlegget
- Sjøfronten, med Jæktbyen

Nordsileiret:

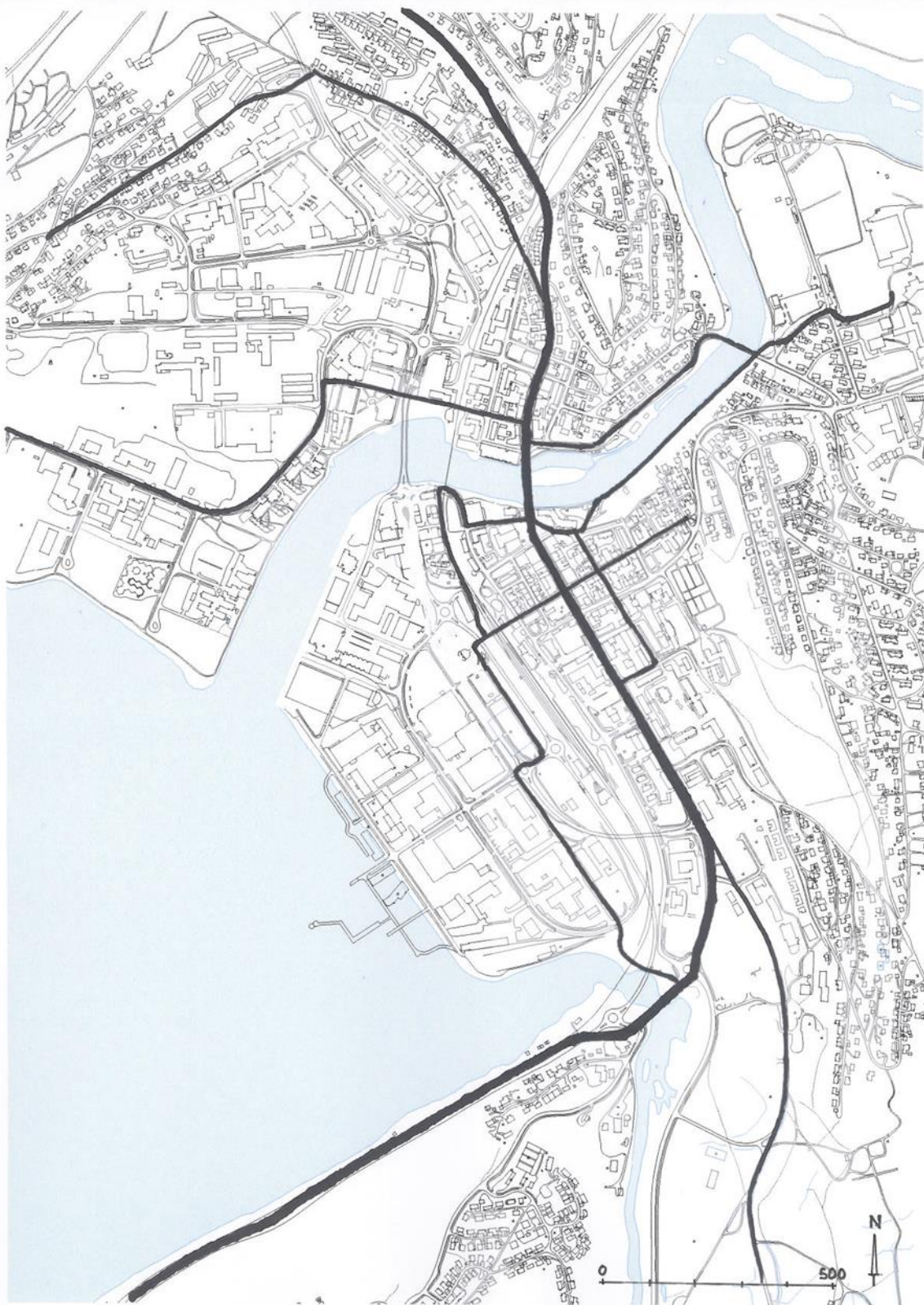
- Dampsagaområdet vest (kulturhus, bad og parkanlegg).
- Dampsagaområdet øst (hotell og galleri).
- Bebyggelse i kamstruktur langs elva, 3-4 etg.
- E6-anlegget.
- Sjø- og elvefronten. Delvis gjennomført.



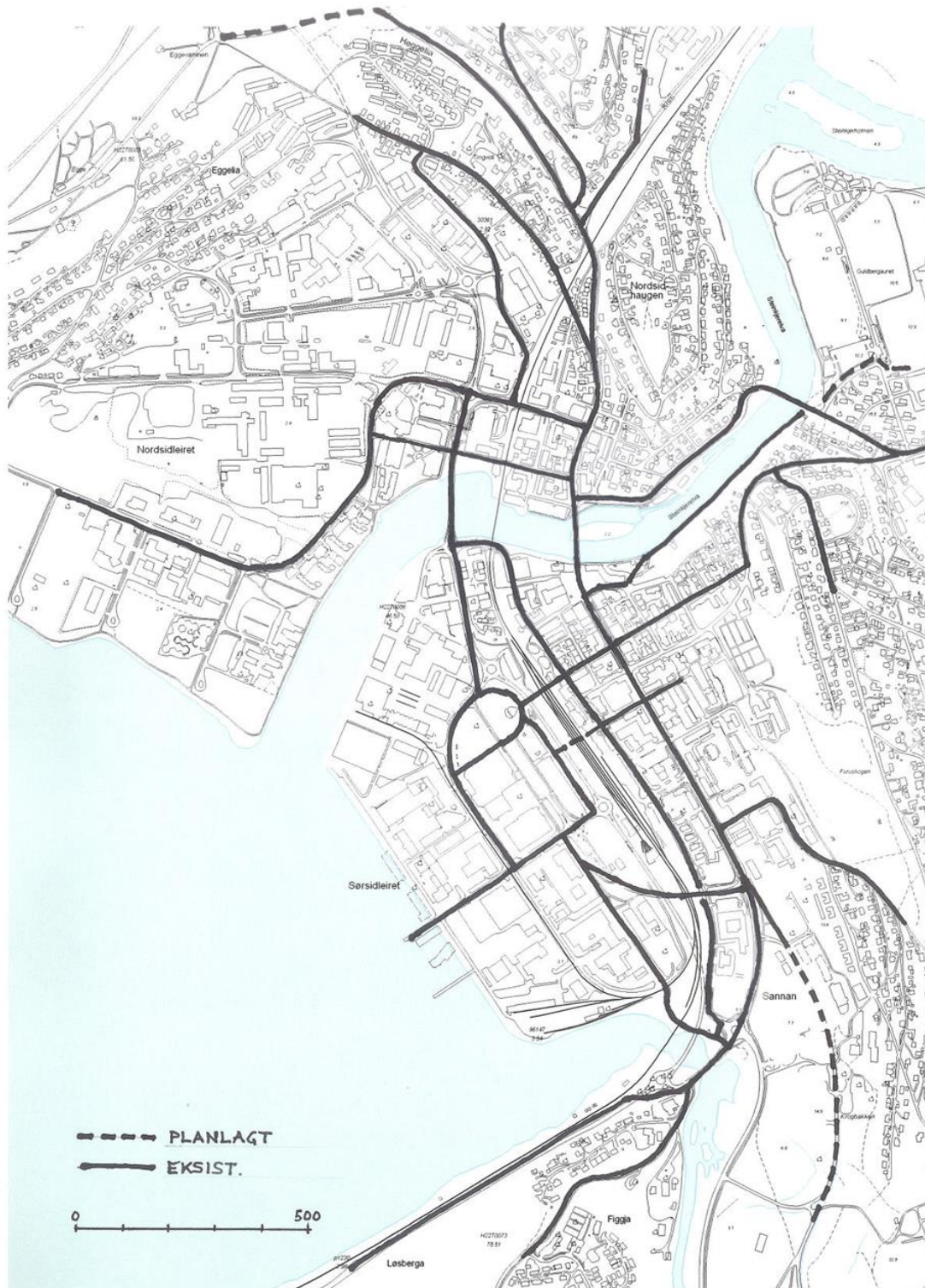
Viktige karakter- og identitetstrekk i byområdet.



Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum. Retningsgivende traseer



Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum. Utsnitt. Retningsgivende traseer



Hovedtraseer for gangtrafikk i Sentrum. Her er valgt ut gjennomgående traseer som fører til tyngdepunkter innen byområdet.