

PLANFØRESESEGNER FOR OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM, OSTERØY KOMMUNE

GNR 137/4,5,41 og 136/3,118 m.fl
PlanID: 1253 2011 003
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 11/649 og 14/556
Dato sist revidert: 27.05.2014

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for sentrumsføremål, herunder forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat teneste yting, bustad, undervsning, idrett,leik, grøntareal og museumsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.
Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Definisjonar (utan rettsverknad):

BYA er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt. Inkluderer utkragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng, TEK10.

Områderegulering Valestrand sentrum har også grad av utnytting med utgangspunkt i areal på føremålsflate, inklusive og eksklusive parkering, jf. føresegna.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å leggja til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er ei offentleg planform, jf. PBL §12-2.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere kommuneplan eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Ferdigattest

Attest utskrive av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med innsendt byggesøknad, jf. PBL §21-10.

ROS-analyse (risiko og sårbarheitsanalyse) er analyse av risiko og sårbarheit og skal utførast innanfor eit planområde med tilhøyrande influensområde. Hensikta med ROS-analyse er å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Konsentrerte småhus

Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, samanbygd i kjede eller rekkje, og med etasjehøyde som ikkje overstig 2 etasjer. Bygningar med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter inngår ikkje i kategorien «Bustad - konsentrerte småhus»

Terrasseblokk

er ei terrassert bustadblokk der etasjane er avtrappa slik at ein får terrassar i kvar etasje på taket av leilighetane under. Terrasseblokk må ikkje forvekslast med terrassehus.

Lokal overvassdisponering (LOD)

Overvatn er ei samlebetegnelse på nedbør og smeltevann som renner av på tette overflater. Med stadig større nedbørsmengder, grunna klimaendringar, vil kapasiteten til ledningsnett bli sprengt og resultatet er hyppigare tilfeller av uønska flaumhendingar og auke i erstatningsskader. Eksempel på LOD-tiltak er grønne tak og veggar (vegetasjon), permeable dekker, plastkassett- eller steinfyllingsmagasin, regnbed, åpne flomvegar, graskledde grøfter (swales/vadi) og fordrøyningsdammar.

Grønne tak

Ekstensivt grønne tak har vekt på opp mot 130 kg/m² i vassmetta tilstand. Ekstensivt tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn er eigna.

Intensivt grønne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m². Intensivt tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjonast for svært høg vekt.

Semi-intensivt grønne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

FRAMLEGG

**1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2000 - A0, datert 22.05.2014
Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:**

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

1. Bustader (B)
2. Bustader – konsentrert småhus (BKB)
3. Bustader – blokker (BBB)
4. Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad (BG)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Barnehage (BBH)
7. Undervisning (BU)
8. Forsamlingslokale (BFL)
9. Næringsbygningar (BN)
10. Kontor (BK)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Anna særskilt angitte bygningar og anlegg (BAS)
14. Leikeplass (BLK)
15. Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)
16. Bustad/forretning (BKB)
17. Bustad/forretning/kontor (BKB)
18. Bustad/tenesteyting (BKB)
19. Næring/tenesteyting (BKB)

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

20. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
21. Veg (SV)
22. Køyreveg (SKV)
23. Fortau (SF)
24. Torg (ST)
25. Gatetun (SGT)
26. Gang-/sykkelveg (SGS)
27. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
28. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
29. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
30. Haldeplass/plattform (SH)
31. Kollektivhaldeplass (SKH)
32. Parkering (SPA)
33. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséar (SKF)

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

34. Grøntstruktur (G)
35. Naturområde (GN)
36. Turveg (GT)
37. Friområde (GF)
38. Park (GP)

Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr 5)

39. LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR (L)
40. Naturføremål av LNRF (LNA)
41. Friluftsføremål (LF)
42. Naturvern (LN)
43. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)

44. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
45. Småbåthamn (VS)
46. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
47. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)
48. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)

- 49. Badeområde (VB)
 - 50. Angitt føremål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedføremål (VAA)
- Omsynssone** (Pbl § 12-6)
- 51. Faresone – Ras og skredfare (H310)
 - 52. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
 - 53. Sikringssone – Frisikt (H140)
 - 54. Sikringssone- Andre sikringssoner (H190_01-flaum)
 - 55. Angittomsynssone- Bevaring kulturmiljø (H570)

1. GENERELLE FØRESEGNER

- 1.2** Denne områdeplanen erstattar følgjande reguleringsplanar:

1	PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
2	PlanID 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
3	PlanID 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
4	PlanID 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
5	PlanID 504_66 – Kringastemma. Vedteken 15.05.2002

- 1.3** Valestrand er definert som tettbygd strok.
- 1.4** For felt BBB01, BS01-10, BKB05, BKB07-10, BKB02-03 og BKS08 skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilliggande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeplassar.
- 1.5** Parkeringsdekning skal dokumentarast ved alle søknader om løyve til tiltak.
- 1.6** Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for alle tiltak.
- 1.7** Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.
- 1.8** Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma
- 1.9** Støynivå må ikkje overstige 55 dBA på uteopphaldsareal.
- 1.10** Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming, og alternative energikjelder. Infrastruktur for vassboren varme skal nyttast til 90 % av oppvarmingsbehovet og same infrastruktur skal vurderast til eventuelt behov for nedkjøling. Dersom det kan dokumentarast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like god eller betre, kan vassboren infrastruktur erstattast.
- 1.11** Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnaene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
- 1.12** Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal vende seg inn mot denne.
- 1.13** Alle nye straumkablar skal leggast i bakken. Ved nye tiltak for opphald skal eksisterande luftkablar leggast i bakken i tilknytning til infrastruktur som veggrøfter eller liknande.
- 1.14** Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn.
- 1.15** For område BKB01 til BKB10, BS01 til BS10, BBB01, o_BAS01 til o_BAS03, skal utnytting i % BYA reknast frå føremålsgrensene. Utnytting i % BYA, med eller utan parkering, er vist til under dei enkelte føresegna for området.
- 1.16** Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for handsaming av overvatn og vurdering av areal for dette i høve til lokal disponering. Bruk av infiltrasjonsflater utover takflater skal vurderast.
- 1.17** Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak.
- 1.18** For alle tiltak som er tiltenkt 4 eller fleire tilsette skal ein ha tilgang på garderobe og dusjmoglegheiter.
- 1.19** Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkering vere garderobeløysningar med dusj, garderobeskap og tørkerom.

Parkeringsnorm

- 1.20** Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn for særskilde føremål eller felt.
- 1.21** o_SPA04,06 og 07 skal minimum 4 parkeringsplassar vere avsett til el-bil med ladepunkt.
- 1.22** Sykkelparkering skal i størst mogleg grad utformes i le for nedbør og vind, og på ein sånn måte at ein avgrensar moglegheitene for sykkeltjuveri.
- 1.23** Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.
- 1.24** Alle einebustadar skal ha minimum 2 biloppstillingsplassar på eiga tomt.
- 1.25** Utleiebustad i tilknytning til einebustad, to- eller firemannsbustad skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar per eining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.26** To- eller firemannsbustad skal ha minimum to biloppstillingsplassar pr. bustadeining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.27** Bustadeiningar i blokk eller sentrumsareal eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. eining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.28** For andre føremål gjeld:
- Forretning: 2,5 plassar pr 100 m² BRA for bil og 6 plassar for sykkel. For forretning under 50m² er det ikkje krav om parkering.
 - Kontor: 2,4 plassar pr 100 m² BRA for bil og 6 plassar for sykkel.
 - Næring: 2 plassar pr 100 m² BRA for bil og 10 plassar for sykkel.
 - Bevertning: 1,2 plassar pr 100 m² BRA for bil og 10 plassar for sykkel. For bevertning under 50m² er det ikkje krav om parkering.
 - Overnatting: 1 plass pr gjesterom for bil, og 0,5 plassar for sykkel.
 - Museum: minimum 6 plassar for bil og minimum 1 som er universelt utforma.
 - Undervisning: 1 plass pr 100m² for bil og 6 plassar for sykkel.
 - Tenesteyting: 3 plassar pr 50m² for bil og 2 plassar for sykkel.
 - Idrett: 2 plassar pr 100m² idrettsareal for bil og 3 plassar for sykkel.
 - 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.

Rekkefølgekrav

- 1.29** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteopphaldsareal vera ferdigstilt.
- 1.30** Kulvert for Rundhovdebekken under Fv 366 skal vera utbetra før det kan igangsetjast arbeid i området BKS06.
- 1.31** Leikeplass skal vera ferdigstilt med leikeapparat, beplantning og naudsynt sikring før det vert gjeve bruksløyve for dei byggeområda leikeplassen er felles for.
- 1.32** Innan det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak på B10 og BKS01 skal BLK_01 vere opparbeidd med leikeplass på minimum 100m².
- 1.33** Rundkøyring ved o_SPA04 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BS02, BS04, BS05 og BS06.
- 1.34** Rundkøyring ved BS08 er skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BBB01, BS09 og BS08.
- 1.35** Innan ein kan etablera o_SPA07 skal for svakt rekkverk på topp mur mot fv 365 sikrast tilfredsstillande.
- 1.36** Flaumførebyggjande tiltak ved utløpet av Valestrandsvatnet og sikring av Kringastemna, i høve til dambrot, skal vera gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på område for BBB01, BKB04 og BS09.
- 1.37** Høgspenlinje over BS04 og BS02 skal vera flytta eller lagt i grunnen før det er tillatt med tiltak på desse områda.
- 1.38** Parkeringplass o_SPA05 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve i område BKB05.
- 1.39** Innan det kan søkjast om løyve til tiltak på BKB07, 08 og 09 skal det ligga føre dokumentasjon som syner positiv uttale frå kulturminnemynde ved Hordaland fylkeskommune, Fylkeskonservator eller Riksantikvar for prosjektet.
- 1.40** Parkering og tilkomst til område BKB07, 08 og 09 skal vera ferdigstilt innan det kan gjevast løyve til igangsetting for tiltak som gjeld opphald.
- 1.41** Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 skal parkeringsplass o_SPA05 vera ferdigstilt.

- 1.42 Leikeareal o_BLK03 og park o_GP01 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BBB01.
- 1.43 Før det vert gjeve bruksløyve på BBB01 skal gangareal mellom BKS05 til veg ved Valestrandsvatnet vera etablert.
- 1.44 Før det vert gjeve bruksløyve på BS09 skal gangareal mellom BKS05 vera ivaretatt og ferdigstilt for den delen som måtte vera innanfor tomte til BS09.
- 1.45 I område B14, BKS06 og o_BU01 må det føreligge godkjend VA-rammeplan som omhandlar vassforsyning, handsaming av overvatn, kapasitet for slokkevatn og avlaupsanlegg innan ein kan søkje om løyve til tiltak. Va-rammeplanar skal godkjennast av Miljø- og teknikk i Osterøy kommune.
- 1.46 For nemnde område skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B14
 - BKS06
 - o_BU01
- 1.47 Dersom ferjesambandet til Valestrand skulle innstillast er det krav om detaljregulering, i samsvar med PBI § 12-3, innan det kan gjevast løyve til tiltak. Området skal regulerast til føremål bustad, næring, kontor, forretning mm. og minimum inkludere o_S01, o_SPA07, o_SKH01 med tilhøyrande gangareal, og o_S02.

1.48 Utomhusplan

Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan i målestokk 1:200.

For alle bygg skal planen syne:

- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
- Plassering av bygg i plan og høgd.
- Høgd på plassering av inngangsparti i høve til terreng (-tilpassing).
- Biloppstillingsplass/ carport/ garasje inkludert plassering og utforming av HC-parkering (og organisering av dette).
- Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonast for kjøretøy jf. gjeldande vegnormal (www.vegvesen.no).
- Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
- Plassering av terrengforstøtning, trapper osb.
- Stigningstilhøve, terrengplanering og murar med gitt høgd.

Utomhusplan for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:

- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Ny vegetasjon, planteval og plassering

Særskilde vilkår for større tiltak

- 1.49 Ved søknad om rammeløyve, igangsettingsløyve og mellombels bruksløyve skal det leverast inn plan for plassering av riggområde, masseregnskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av evt. vegetasjon og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan.

Overvatn, vatn og avlaup

- 1.50 Overflatevatn skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handsamast lokalt, på kvar einskild tomt eller tilgrensande grøntareal og anna veggrunn, for unngå overbelastning på avlaupsanlegg. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusera kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenera i avlaupsanlegg

dersom det ikkje er hensiktmessig å drenera til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt kompetanse innan feltet.

- 1.51 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm og VA-miljøblad.
- 1.52 Der det er naudsynt og mogleg, utan at vegen kan ta skade, skal areal avsett til «*Anna veggrunn grøntareal*» tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for lokal overvassdisponering (LOD).

Avfallshandsaming

- 1.53 For BKB05, O_BU01, BKB06, BS03, BS04, BS02, BS01, BS05, BS06, BKB03, BKB02, BKB01, BN_01, BS07, BS08, BS09, o_BBH02, BBH01, BKB07, BKB08 og BKB09 skal lagring av avfall foregå i lukka bygg.

Byggjegrænse mot sjø

- 1.54 For alle førmål innan «*Bygningar og anlegg*» (Pbl § 12-5 ledd nr 1) og «*Samferdsle og teknisk infrastruktur*» (Pbl § 12-5, ledd nr 2) er byggjegrænse mot sjø lik føremålsgrense mot sjø for det enkelte føremål.

2. *Bygg og anleggsområde*

- 1.55 Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifierar terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep.
- 1.56 Forstøtningsmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Maksimal høgde på mur er 2 m.
- 1.57 Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom mur skal tilplantast. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vere inntil 3 m.
- 1.58 Ei terrengfylling kan ha maks 40 graders helning.
- 1.59 For alle byggeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 2 m, med unntak for BS02.
- 1.60 Alle nivåskilnader på 2m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 1.61 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
- 1.62 Maksimal mønehøgde og maksimal gesimshøgde skal målast frå lågaste punkt på bygningskropp.
- 1.63 Nye tiltak som legg opp til varig opphald, næring, lager eller kontor skal etablerast med lågaste golvnivå på minimum kote +2,8m.

Bustader

- 1.64 I område B0 til B37 er det tillate å føre opp einebustad eller tomannsbustad.
- 1.65 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
- 1.66 På ubebygde tomter kan det oppførast ny bustad.
- 1.67 Maksimal tomtestørrelse er 1 daa.
- 1.68 Det skal etablerast minimum 50 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 1.69 For B0-B37 er maksimal mønehøgde 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m.

Bustader - konsentrerte småhus

- 1.70 I område BKS01-BKS06 er det tillatt å føre opp konsentrerte småhus.
- 1.71 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
- 1.72 I området BKS06 skal det etablerast ei grøn sone for ivaretaking av kantvegetasjon langs vassdraget for å ivareta god flaumssikring og hindra erosjon.
- 1.73 Det skal etablerast biloppstillingsplass for minimum 1,5 bilar for kvar bustadeining på tomta.
- 1.74 Det skal etablerast minimum 25 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 1.75 For BKS01-BKS09 er maksimal mønehøgde 10 m og maksimal gesimshøgde 9 m.

Bustader - blokker

- 1.76 Område BBB01 skal nyttast til terrasseblokk.
- 1.77 Maksimal %BYA = 90 % rekna frå føremålsflate, inkludert parkering.
- 1.78 Maksimal mønehøgde er 12 m og maksimal gesimshøgde er 11 m.
- 1.79 Kvar bustadeining skal ha minimum 8m² terrasse.

- 1.80 Parkering og gjesteparkering skal etablerast i fyrste planet eller i underetasje.
- 1.81 Fasade i første høgda skal gjevast eit tiltalende uttrykk.
- 1.82 Mellomrom mellom byggegrense og vegformål skal beplantast.
- 1.83 Terrasse i andre høgda kan gå utover byggegrensa med inntil 1m mot vegføremål.
- 1.84 Det skal etablerast alternativ gangareal frå BKS05 ned til veg og ballbinge på avsett gangareal mellom BBB01 og BS09. Gangareal skal vera etablert før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.
- 1.85 Det skal etablerast biloppstillingsplass for minimum 1,2 bilar for kvar bustadeining.
- 1.86 o_GP01-02 og o_BLK03 kan nyttast av BBB01 som uteopphaldsareal.

Sentrumsføremål

- 2.1 Omfattar område BS01 til BS10.
- 2.2 Total utnytting i % BYA er vist i tabell og skal reknast utfrå føremålsflate:

BS01	100%
BS02	90 %, eksklusiv parkering
BS03	90 % eksklusiv parkering
BS04	60 %
BS05	100 % eksklusiv parkering
BS06	80 %
BS07	Er lik eksisterande situasjon
BS08	90 %
BS09	90 %
BS10	100 %

- 2.3 I området kan det etablerast forretningar, tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad.
- 2.4 På gateplan kan det ikkje etablerast bustadeiningar.
- 2.5 Det skal etablerast minimum 4 m² terrasse pr bustadeining. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldane forskrift.
- 2.6 Maksimal mønehøgd er 12 m. Maksimal gesimshøgd er 11 m.
- 2.7 Før det kan gjevast igangsettingsløyve eller det vert gjeve løyve til bruksendring skal tilfredstillande parkeringsdekning vera dokumentert.
- 2.8 Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 2.9 På BS07 er det ikkje tillatt å etablere parkeringsplassar. Parkering må løysast på areal utanfor føremålsfelt og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.
- 2.10 f_SPA03 er felles for BS02 og BS03.
- 2.11 I etasje på gateplan skal fasaden ha eit ope og forretningsmessig uttrykk.
- 2.12 Gangforbindelse mellom BKS05 og veg/ballbinge skal ivaretakast ved utbygging av BS09.
- 2.13 Oversikt over maksimal mønehøgd og gesimshøgd er vis i tabellen under:

OMRÅDE	MAKSIMUM MØNEHØGD	MAKSIMUM GESIMSHØGDE
BS01	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning
BS02	Kote + 22	Kote + 21
BS03	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning
BS04	Kote + 21	Kote + 20
BS05	Kote + 16	Kote + 15
BS06	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning
BS07	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning
BS08	Kote + 13	Kote + 12
BS09	Kote + 18	Kote + 17
BS10	Kote + 31	Kote + 30

Tenesteyting – barnehage

- 2.14 BBH01 er eksisterande privat barnehage.

- 2.15 o_BBH02 er eksisterande offentleg barnehage.
- 2.16 Utnyttingsgrad for BBH01 og o_BBH02 er lik 70% BYA ut frå føremålsflate inkludert parkering.
- 2.17 Maksimum mønehøgd og maksimum gesimshøgd for BBH01 er lik eksisterande bygg.
- 2.18 Mønehøgd på o_BBH02 skal ikkje overstige kote +25, gesimshøgd skal ikkje overstige kote +23.

Tenesteyting – undervisning

- 2.19 Området o_BU01 skal nyttast til undervisningsføremål.
- 2.20 Detaljregulering for området skal omfatte parkeringsareal som skal tene idrettsanlegget og sentrum føretrinnsvis med sentrumsnær tilkomst.
- 2.21 Detaljregulering skal også inkludere løysing for kollektivreisande skuleborn fortrinnsvis i situasjon ved fv 567.

Tenesteyting – Forsamlingslokale

- 2.22 Området BFL01 skal nyttast til forsamlingslokale.
- 2.23 Det er tillatt med tilbygg på tilsaman 50 m². Tilbygg må vera i samsvar med byggjeskikk på eksisterande bygg.
- 2.24 Utnyttingsgrad er lik 60 % BYA
- 2.25 Maksimum mønehøgd er lik mønehøgd på eksisterande bygg.

Næringsbebyggelse

- 2.26 Området BN_01 skal nyttast til næring, kontor, forretning og lagerverksemd.
- 2.27 Området BN_02 skal nyttast til eksisterande merdar for mellombels opphald av fisk. Det er ikkje tillatt med næringsverksemd ut over dette.
- 2.28 Det er ikkje tillatt å føra opp plashall på kaiareal.

Kontor

- 2.29 Området BK01 skal nyttast til kontor.
- 2.30 Utnyttingsgrad er inntil 90 % BYA ut frå føremålsgrænse eksklusiv parkering. Maksimal mønehøgd er lik 12 m, maksimal gesimshøgd er lik 11 m.
- 2.31 Det er ikkje tillatt med parkering innafor formålet.
- 2.32 Parkering må løysast på areal utanfor føremål og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.
- 2.33 Det er ikkje tillatt å etablera tiltak som fysisk sperrar for ferdsel i strandsona, på gangveg eller på anna måte privatiserar området. Tilgjenge for ålmenta til VAA01 skal sikrast.

Idrett

- 2.34 Området o_BIA01 gjeld eksisterande idrettsanlegg.

Leikeareal

- 2.35 Gangareal og tilkomst til leikeplassar skal vere trafikksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeplassar i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeplassane.
- 2.36 Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma.
- 2.37 Alle leikeplassar skal avskjermast mot trafikk, jfr krav i teknisk forskrift kapittel 8.
- 2.38 Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge og med sittegrupper.
- 2.39 Alle leikeareal skal utstyrtast med minimum sittebenk, sandkasse og sklie.
- 2.40 Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke eller gjevast særskild gode kvalitetar.
- 2.41 Området o_BLK01 skal opparbeidast til leikeplass på minimum 100m² og maksimum 300m². Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal.
- 2.42 Området o_BLK02 omfattar eksisterande ballbinge. Denne skal sikrast mot at ball kan sparkast ut i veg eller mot vatnet med td. nett.
- 2.43 Området o_BLK03 skal opparbeidast til leikeplass.

- 2.44 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med utbygging av bustadtomter på tilgrensande bustadfelt (B0-8), jf 1.27.
- 2.45 f_LEIK01-03 er felles for B0-B5
- 2.46 f_LEIK04 er felles for B6-B8

Anna særskilt angitte bygningar og anlegg

- 2.47 o_BAS01 skal nyttast til flytebrygge. Brygga skal oppførast i tre.
- 2.48 o_BAS02 skal nyttast til gangveg på flytande konstruksjon i tre eller betong. Det skal etablerast ein god og høveleg tilgang for småbåtar til naust på innsida av gangvegen ved brukonstruksjon eller anna tilfredsstillande løysing.
- 2.49 Maksimal breide på gangveg er inntil 3 m. Gangvegen skal sikrast for trygg ferdsel.
- 2.50 På felt o_BAS03 kan det etablerast kai/brygge. Denne skal fungera som ei fortsetjing av gangvegen. Dekke og front mot sjø skal vera i tre. Det er ikkje tillatt å setje opp gjerde, mur eller liknande som fysisk hindrar ferdsel langs heile kai/bryggeområdet. Det er forbode å setje opp noko form for tiltak i eit område som strekk seg 8 m frå bryggekant og innover.
- 2.51 Det er ikkje tillatt å etablere tiltak som framstår som privatiserande på arealet og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.

Kombinert byggje- og anleggsmål

- 2.52 Omfattar føremål BKB05, BKB07, BKB08 og BKB09.
- 2.53 %BYA skal reknast ut frå føremålsflate.
- 2.54 BKB05 skal nyttast til skule/undervisning og anna privat eller offentleg tenesteyting. Maskimal mønehøgd skal vera lik kote +22 for del av bygningar mot Valestrandsvatnet og kote +25 for bygningar mot veg. Gangareal skal byggast inn til bygning i same høgd som gateplan slik at ein unngår mellomrom mellom bygg og gangveg/veg. Tillatt utnytting er lik 70 %BYA eksklusiv parkering.
- 2.55 Oppføring av nye bygg på BKB05 skal følge fastsett juridisk linje for «planlagt busetnad». Mellomrom i strukturen skal nyttast til opphaldsareal og møblerast med sittegrupper, planter, apparat for ballspel eller liknande.
- 2.56 Området BKB07, BKB08 og BKB09 kan nyttast til forretning, kontor, offentleg- og privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, beverting og museum.
- 2.57 Tillatt utnytting er lik 80 % BYA for BKB07, 90 % BYA for BKB08 og 50 % BYA for BKB09. Parkeringsareal skal ikkje reknast inn i %BYA for BKB09.
- 2.58 For område BKB07 og 08 skal bygningskropp og uttrykk ivaretakast. Ved søknad om rammeløyve/løyve til tiltak skal det liggja ved positiv uttale frå kulturminnemyndighetane, jf. 1.39. Det kan ikkje byggjast høgare enn mønehøgd på eksisterande bygg. Det kan byggjast grunnflate større enn dagen grunnflate dersom utviding eller nye bygg ivaretar særterrekkja til dei eksisterande bygningane. Det skal etablerast inntil 15 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining. Det skal etablerast 1 parkeringsplass pr bustadeining.
- 2.59 På BKB09 skal Nausthaugen ivaretakast til uteopphaldsareal. Mindre inngrep er lov for å tilpasse nye bygningskroppar til det eksisterande garverimiljøet og for å sikre ei god organisering av bygg og opphaldsareal i området.
- 2.60 På BKB07 skal det etablerast parkeringsareal og evt. tilkomstveg i vest. 6 parkeringsplassar skal vere tilgjengelege parkeringsplassar for dei som nyttar området i strandsona som badeplass på VB01 og folkesti i området.

Bustad/forretning/kontor

- 2.61 Gjeld område BKB02, BKB03 og BKB06.
- 2.62 I etasje på gateplan skal det vera forretning/kontor.
- 2.63 Fasader på gateplan skal ha store vindusflater.
- 2.64 Maksimalt utnytting for BKB06 er lik 70 %.
- 2.65 Mønehøgd er vist i tabellen under:

OMRÅDE	MAKSIMUM MØNEHØGD	MAKSIMUM GESIMSHØGDE
BKB02	Kote + 20	Kote + 19
BKB03	Kote + 22	Kote + 21

BKB06	Kote + 33	Kote + 32
-------	-----------	-----------

Bustad/tenesteyting

- 2.66 Området BKB04 skal nyttast til offentleg tenesteyting eller bustad.
- 2.67 Det kan etablerat ein bustad eller tomannsbustad.
- 2.68 Maksimal utnytting er lik 35%BYA av føremålsflate.
- 2.69 Maksimal mønehøgde er lik 9 m og gesimshøgde 8 m.

Næring/tenesteyting

- 2.70 Området BKB01 skal nyttast til næring og/eller privat tenesteyting.
- 2.71 Utnytting er lik 100% BYA av føremålsflate.
- 2.72 Maksimal mønehøgde skal vera lik eksisterande bygg.

Bustad/kontor

- 2.73 Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.
- 2.74 Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.
- 2.75 Det er ikkje tillatt å etablera gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen eller oppføra andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
- 2.76 Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
- 2.77 Maksimal mønehøgde er lik 13 m og maksimal gesimshøgde er lik 12 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgde er lik 9 m og maksimal gesimshøgde er lik 8 m for eksisterande bustadhus.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Torg

- 3.1 Området o_ST02 skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstelningar, sal av varer og anna naturleg tilknytta føremålet. Det er ikkje tillatt med parkering av bilar eller lagring av masser, utstyr og liknande.

Gangveg

- 3.2 Gangveg o_SGG rundt Valestrandsvatnet skal ha minimumsbreidde 1,5 m og maksimums breidde inntil 2 m. Skal opparbeidast med overflatematerial tilpassa tilgjenge for rullator, barnevogn, rullestol og liknande, som td. trekonstruksjon, metallrist eller limt grusdekke.

Veg

- 3.3 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde og som syner terreng før og etter inngrep.

Anna veggrunn – Grøntareal

- 3.4 Området skal vera etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

Parkering

- 3.5 Føremål o_SPA1 til o_SPA10 skal nyttast til offentleg parkering.
- 3.6 Føremål f_SPA1 til f_SPA11 er felles privat parkering.
- 3.7 F_SPA03 er felles parkering for BS03 og BS02.
- 3.8 F_SPA11 er felles parkering for BKB09 og BKB10.

Offentleg areal

- 3.9 Alle fortau, gang- og sykkelvegar, gangareal, anna veggrunn grønt- og teknisk areal langsetter offentlege vegar er offentleg areal.

4. GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Det er tillatt med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.
- 4.2 På G02 er det tillatt med hagebruk.
- 4.3 På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablera o_BAS02.
- 4.4 o_G03 skal ivaretaast på ein slik måte at vegetasjon kan fungere som buffer mellom Valestrandsvatnet og bygg på BKB05.

Naturområde

- 4.5 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

Park

- 4.6 Det kan i o_GP01 tilretteleggast med terrengarrondering, tre og anna beplantning som er i tråd med føremålet. Det kan etablerast gangvegar, leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. Ansvarleg prosjekterande for o_GP01 skal vera arkitekt, landskapsarkitekt eller anleggsgartner i tiltaksklasse 2. Området skal ha eit urbant preg.
- 4.7 På o_GP01 skal det etablerast markert skilje mellom land og vatn, td. med tre- eller tørrmurt brygge.
- 4.8 I o_GP02 kan det etablerast gangveg og sitjegrupper med benkar og liknande. Det er ikkje tillatt å fylle ut i vatnet eller gjera inngrep i strandsona. Kantvegetasjonen skal ikkje fjernast men takast vare på.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

- 5.1 Det er ikkje tillatt med føremål som ikkje er tilknytt landbruksnæring.
- 5.2 Det er tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv.

Naturføremål

- 5.3 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretaast.

Friluftsføremål

- 5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretaast.

Naturvern

- 5.5 Området o_LN01 er viktige leveområde for ulike artar som treng eit særskild vern.
- 5.6 Det er ikkje tillatt med tiltak som kan ha ein negativ påverknad på områda. Førre-var prinsippet skal leggast til grunn ved vurdering av tiltak i influensområdet.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Småbåthamn

- 6.1 I område VS01 og VS02 er det eksisterande småbåthamn.
- 6.2 I VS02 er det tillatt med utviding av brygge/kai. Brygge/kai skal ha front og dekke i tre. Fysisk stengsel for tilkomst til båthamn skal etablerast på landgang og ikkje på brygge/kai.
- 6.3 VS04 skal nyttast til gjestehamn. Det er her ikkje tillatt med permanent opphald for båt.
- 6.4 På VS04 er det tillatt å føre opp brygge i tre, betong eller stein. Front av gjestekai skal vera i tre. Maksimale breidde ut frå fylling er inntil 5 m. Det er tillatt å leggja ut inntil 3 flytebrygger med maks breidde pr flytebryggje på 4 m og maksimal lengde inntil 12 m.
- 6.5 I område VS03 er det tillatt å etablera ny småbåthamn. Det kan her etablerast flytebryggjer med forankring, bølgedempingar og gangbruer og anna som fell naturleg inn under føremålet. VS03 skal erstatte VS01 og VS02. Når VS03 er ferdigstilt skal bruken av VS01 og VS02 opphøre.

Friluftsområde

- 6.6 Det er ikkje tillatt med tiltak i dette området som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.7 Det er ikkje tillatt å fører opp nye bygg, bryggjer eller plattingar.

Badeområde

- 6.8 Området skal nyttast til felles badeområde.
- 6.9 Det er ikkje tillatt med tiltak i dette området som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.10 Det er tillatt med enkel tilrettelegging forområdet som badeområde, som til dømes stupebrett, utfylling av skjellsand, badebrygge og liknande som er i tråd med intensjonen i føremålet.

Angitte føremål i sjø og vassdrag/andre hovudføremål

- 6.11 Omfattar område VAA01-05.
- 6.12 På VAA01,03,04 og 05 er det tillatt med gjenoppbygging av naust, på eksisterande grunnmur, og restaurering av naust.
- 6.13 VAA02 er eksisterande bygning med tilhøyrande kaianlegg for næringsverksemd.
- 6.14 Det er ikkje tillatt å føre opp gjerde, murar, leveggar og liknande som hindrar ferdsel eller gjer at område framstår som privatisert.
- 6.15 På VAA04 og 05 er det tillatt å etablera gangveg, frå o_BAS02, i bakkant av naust.

7. Omsynssoner

Faresone - høgspenningsanlegg

- 7.1 Gjeld område H370_1, H370_2, H370_03, H370_04 og H370_5.
- 7.2 Eksisterande høgspenninganlegg er vist med omsynssone. Det er ikkje tillatt med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i denne planen eller at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

7.3 Faresone – Flaum

Område H190_1 syner grense for 200 års flaum. Det er ikkje tillatt med tiltak innan «Bygningar og anlegg» eller «Samferdsle og infrastruktur» i dette området før det er gjort vurderingar i høve til flaumsikring.

7.4 Faresone – Ras og skred

Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Det er i desse områda ikkje tillatt med nye tilbygg, påbygg eller nybygg utan at det er utført ein fagleg vurdering av skredfaren. Det er tillatt med vedlikehald, opprusting og mindre endring av eksisterande tiltak.

- 7.5 H310_01 = skredfare sannsyn 1/100
- H310_02 = Skredfare sannsyn 1/1000
- H310_03 = Skredfare sannsyn 1/5000
- H310_04 = Skredfare sannsyn 1/5000
- H310_05 = Skredfare sannsyn 1/100
- H310_06 = Skredfare sannsyn 1/100
- H310_07 = Skredfare sannsyn 1/1000
- H310_08 = Skredfare sannsyn 1/100
- H310_09 = Skredfare sannsyn 1/1000
- H310_10 = Skredfare sannsyn 1/100
- H310_11 = Skredfare sannsyn 1/1000
- H310_12 = Skredfare sannsyn 1/5000

Sikringssone – frisikt

- 7.6 Gjeld område H140_1 til H140_7.
- 7.7 I området med frisiktssone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan.

Angitte hensynssone – bevaring kulturmiljø

- 7.8** Omssynssone H190_1 er sone med særleg bevaring av kulturmiljø. Bakgrunnen er at kulturmiljø og landskapsbilete knytt til Bullaeigedommen skal takast vare på. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.

FRAMLEGG