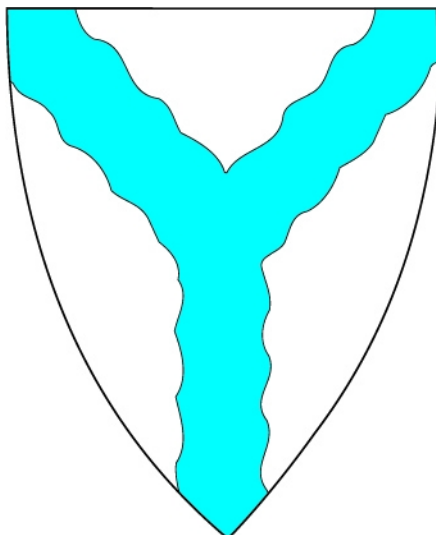


planID 4617_20190002
arkivID 2022/437

Ordfører



Kvinnherad kommune

Områderegulering for Rosendal tettstad

Reguleringsføresegner (jf. plan- og bygningslova § 12-7)

FØRESEGNER PR. 28.04.2026

| Utval | Utarbeid | Sak | Godkjent | Vedtak | ArkivID |
|-------|------------|---------|----------|------------|----------|
| | 12.08.2024 | | | | |
| PTM | | 35/2024 | | | 2022/437 |
| PTM | 29.10.2025 | 2025/44 | | 11.11.2025 | 2022/437 |
| PTM | | 2026/1 | | 13.01.2026 | 2022/437 |
| PTM | 22.04.2026 | 2026/xx | | 05.05.2026 | 2022/437 |
| | | | | | |
| | | | | | |

Områderegulering for Rosendal tettstad

§ 1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

1.1 Tettstaden Rosendal skal vidareutviklast som eit attraktivt kommunesenter, med fokus på næring, kultur, turisme og gode bukvalitetar. Planen byggjer på alle dei særeigne kvalitetar som Rosendal har, med nærleik til sjø, fjell og fonn. Områdereguleringa set fast hovudtrekka til infrastrukturen og vidareføring av denne. Rosendal skal i framtida utgjere sin del av ein attraktiv, frisk og grøn kommune. Sentrumsplanen for Rosendal definerast som eit avgrensa område i kartet. Uterom og offentleg rom skal ha høg kvalitet. Det skal leggjast til rette for god arkitektur, tilpassing til eksisterande omgjevnader og opplevd kvalitet i utviklinga av tettstaden. Historiske særmerke skal ivaretakast og er i planen sikra særskilt. Det er sett av areal til idrettshall og framtidige offentlege tenester. Rosendal vidareførast som administrativt kommunesenter i samsvar med vedteken samfunnsdel. Planen er ei områderegulering, men med detaljregulering av nokre område og føremål som blant anna. infrastruktur, men også enkelte avgrensa område vert detaljert i planen. Desse områda vil vere fritatt frå krav til detaljregulering.

1.2 VA-rammeplan

1.2.1 VA-rammeplan, datert 16.02.2022 skal vere grunnlag for detaljregulering og prosjektering.

1.2.2 VA-norm for Kvinnherad kommune leggjast til grunn for vidare detaljering.

1.3 Vidareføring av reguleringsplanar

1.3.1 Detaljregulering for PlanID 20110008 skal vidareførast der det ikkje er vesentleg motstrid med denne områdereguleringa.

1.4 Oppheving av reguleringsplanar

1.4.1 I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert følgjande reguleringsplanar oppheva frå og med vedtak av denne planen, PlanID:

- 19850002 – Rosendal Sentrum
- 19920010 – Malmanger, Rosendal
- 20110008 – Detaljreguleringsplan endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30 - Rosendal
- 20070003 – Rosendal sentrum

§ 2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

(pbl § 12-7)

2.1 Utbyggingsavtale

2.1.1 Områdereguleringa opnar for at det kan nyttast utbyggingsavtale før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak. Dette når godkjent reguleringsplan med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, som til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l.

2.1.2 Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgekrava i § 14, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentleg drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandle andre tilhøve i samsvar med plan – og bygningslova.

2.2 Grad av utnytting (pbl § 12-7 pkt. 1)

2.2.1 Maksimal grad av utnytting er påført plankartet, eller er gjeve i føresegnene for dei ulike byggeområda. Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn største utnyttingsgrad for

byggeområdet som tomta inngår i. TEK gjeld ved utrekning av grad av utnytting. Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sin rettleiar for grad av utnytting (2014) skal nyttast for definisjon av bustadtypar.

2.3 Byggehøgder (pbl § 12-7 pkt. 1)

- 2.3.1 Byggehøgder er gjeve i føresegnene og er oppgjeve som anten største gesimshøgde GH eller største mønehøgde MH. Der ikkje anna er gjeve for det gjeldande området gjeld høgde frå gjennomsnittleg planert terreng kring bygget. På næringsbygg og større bustadbygg med flatt tak kan det godkjennast takoppstikk med opptil 3 m på inntil 15 % av takarealet for tekniske funksjonar som heishus, trappehus, ventilasjon, m.m. Takoppstikket skal vere tilbaketrekt frå gesims mot offentlege byrom med minimum 2,5 m og integrert i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte.

2.4 Utforming (pbl § 12-7 pkt. 1)

- 2.4.1 Alle område i sentrum skal formast og byggast med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering. Bygg skal få ei god form og harmonisk utforming tilpassa kringliggande bygningar. Bygg skal underordne seg landskapet og bygge opp kring eksisterande kvalitetar.
- 2.4.2 Fortetting i eksisterande bygningsmiljø skal dokumentere ei arkitektonisk heilskapleg utforming som harmonerer med eksisterande bygg og er tilpassa terrenget det ligg i.
- 2.4.3 På næringsområde skal alle bygningar vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar som plasthall, brakker og liknande.
- 2.4.4 Bygg med fasadar og fasadehjørne som vender mot offentlege rom (offentlege plassar, torg, gatetun, samt fortau og vegar med mykje ferdsel) skal vere gjeve ei særleg kvalitetsrik arkitektonisk utforming som bidreg til å forsterke byromma sine kvalitetar.
- 2.4.5 Mot offentlege rom skal næringsverksemd ha publikumsattraktive/aktive fasadar på bakkeplan. Største fasadelengde er 50 m, med krav til inngang kvar 10. m. Fasadar skal i størst mogleg grad vere transparente i første etasje ut mot fortau, gangvegar, offentleg veg og plassar. Vindauga skal ikkje blendast av eller dekkast til.
- 2.4.6 Publikumretta næringsverksemd skal i hovudsak leggest til gatenivå og vere i tråd med krav til universell utforming.
- 2.4.7 Innvendig etasjehøgde i første etasje for bygg med næringsverksemd skal tilpassast forretningsdrift med minimum 5,0 m.
- 2.4.8 Innvendig etasjehøgde i andre etasje for bygg med næringsverksemd skal tilpassast forretning-, tenesteyting eller kontorformål med minimum 4,0 m.
- 2.4.9 Det er ikkje høve til å etablere bustader i første etasje for bygg som også huser næringsverksemd.

2.5 Bevaring, tilstelling og vedlikehald av bygningar og landskap/terreng (pbl § 12-7 pkt. 1)

- 2.5.1 Bygningar, gjerde og andre konstruksjonar/anlegg skal haldast i slik stand at dei ikkje er til fare, og at innretninga ikkje verkar skjemma i seg sjølv eller i høve til omgjevnadane.

2.6 Byggjegrensar (pbl § 12-7 pkt. 2)

- 2.6.1 Der byggjegrense ikkje er gjeve i plankart eller føresegner skal byggjegrense vurderast og fastsetjast som del av detaljregulering.
- 2.6.2 Støttemurar, gjerde, parkeringsplassar, avkøyrslar og leidningar og liknande kan plasserast utanfor byggjegrensene når tiltaket ikkje er i strid med siktsoner eller pkt. 2.16.
- 2.6.3 Der byggjegrense mot vassdrag ikkje er sett i plankartet gjeld følgande: Tiltak etter pbl § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendringar, kan ikkje settast i verk innafor følgjande vassdragsbelte:
- Byggjegrense mot vatn, bekkar, elvar og vassdrag er 20 m med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km².

- Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 50 m med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km², og for tiltak nærare enn 100 m frå vassdraget skal det gjerast ein konkret farevurdering før tiltak kan settast i gang.
- Dersom det skal etablerast tiltak nærare vassdrag enn byggjegrænsene gjeve i dette punkt skal det ligge føre fagkyndig utgreiing av flaum og erosjon som konkluderer med at utbygging ikkje inneber fare korkje for det aktuelle tiltaket eller for andre eksisterande tiltak nær vassdraget.

2.6.4 Ved alle tiltak langs vassdrag skal kantsona sikrast mot tiltak som kan gjere skade på naturmangfald eller redusere den økologiske funksjonen til kantsona.

2.7 Avfall (pbl § 12-7 pkt. 2)

2.7.1 Utandørs lagring av avfall er ikkje tillate, og alle bygningar skal ha eige rom for oppbevaring av avfallscontainerar. Unntak gjeld for reine bustadbygg med mindre enn fire bueiningar.

2.8 Lagring (pbl § 12-7 pkt. 2)

2.8.1 Om ikkje anna går fram av føresegnene for det einskilde området er utandørs lagring av materialar, teknisk utstyr, salsvarer og liknande i samband med næringsdrift ikkje tillate.

2.9 Støy (pbl § 12-7 pkt. 3)

2.9.1 Det vert kravd detaljregulering ved etablering av nye bustader eller andre bygg med støyfølsamt bruksformål. Det vert stilt krav om detaljregulering for etablering av støyande anlegg eller verksemd i form av ny industri, samt utviding eller endring av eksisterande støyande anlegg eller verksemd, føreset at endringa krev plan eller søknad etter plan- og bygningslova.

2.9.2 Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak og følgjande grenseverdiar frå retningslinje T-1442/2021 skal leggst til grunn ved planlegging av ny støyande verksemd, bygging av bustader, helsebygg, fritidsbustader, skular og barnehagar. Alle grenseverdiar gjeld innfallande lydtrykknivå. Føresetnader for berekning av grenseverdiane er gjeve i rettleiing til retningslinja T-1442/2021:

| Støykjelde | Støynivå utanfor vinduer i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal | Støynivå å utanfor soverom, natt kl. 23 – 07 | Støynivå utanfor vinduer i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal dag og kveld, kl. 07 - 23 | Støynivå utanfor vinduer i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal laurdagar | Støynivå utanfor vinduer i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal sun-/heilagdagar |
|-------------------------------------|---|--|---|---|--|
| Veg | $L_{den} \leq 55$ dB | $L_{5AF} \leq 70$ dB | | | |
| Bane | $L_{den} \leq 58$ dB | $L_{5AF} \leq 75$ dB | | | |
| Luftfart | $L_{den} \leq 52$ dB | $L_{5AS} \leq 80$ dB | | | |
| Industri med heilkontinuerleg drift | Utan impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB | $L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | | |
| Anna industri, | Utan impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levning ≤ 50 dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og | $L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB |

| | | | | | |
|----------------------|---|---|------------------------|--|--|
| | Levening \leq 45 dB | | | | |
| Hamner og terminalar | Utan impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB | $L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | | |
| Motorsport | $L_{den} \leq 45$ dB | Aktivitet bør ikkje føregå | $L_{5AF} \leq 60$ dB | | |
| Skytebaner | $L_{den} \leq 35$ dB | Aktivitet bør ikkje føregå. | $L_{AFmax} \leq 65$ dB | | |
| Vindturbinar | $L_{den} \leq 45$ dB | | | | |
| Nærmiljøanlegg | $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | | | |

2.9.3 Støyskjerming av innvendig areal skal så langt det er mogleg utførast som fasadetiltak og ikkje som støyskjermar mot veg eller gate.

2.9.4 Så langt støynivået ikkje overstig nedre grenseverdi for raud sone i tabellen under, kan grenseverdiar fråvikast dersom det vert dokumentert gjennom støyfagleg utgreiing at følgjande kriteria er oppfylt:

a) Fasadar skal etablerast med utforming og material som sikrar tilstrekkeleg stille innandørsareal.

b) Alle bueiningar skal ha minst ein fasade som vendar mot stille side der støynivået ikkje overstig nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av opphaldsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindauge som kan opnast mot stille side. Barnehagar og grunnskular skal ha alle opphaldsrom på stille side.

c) På naudsynt teljande areal for uteopphaldsareal skal ikkje støynivået overstige nedre grenseverdi for gul sone.

| Støykjelde | Støysone | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|---|---|--|
| | Gul sone | | | Raud sone | | |
| | Utandørs støynivå | Utandørs støynivå, laurdag og søndag/heilagdag | Utandørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07 | Utandørs støynivå | Utandørs støynivå laurdag og søndag/heilagdag | Utandørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07 |
| Veg | $L_{den} > 55$ dB | | $L_{5AF} > 70$ dB | $L_{den} > 65$ dB | | $L_{5AF} > 85$ dB |
| Bane | $L_{den} > 58$ dB | | $L_{5AF} > 75$ dB | $L_{den} > 68$ dB | | $L_{5AF} > 90$ dB |
| Luftfart | $L_{den} > 52$ dB | | $L_{5AS} > 80$ dB | $L_{den} > 62$ dB | | $L_{5AS} > 90$ dB |
| Industri med heilkontinuerlig drift | Uten impulslyd: $L_{den} > 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 50$ dB | | $L_{night} > 45$ dB $L_{AFmax} > 60$ dB | Uten impulslyd: $L_{den} > 65$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 60$ dB | | $L_{night} > 55$ dB $L_{AFmax} > 80$ dB |
| Anna industri | Uten impulslyd: $L_{den} > 55$ dB og Levening > 50 dB Med impulslyd: $L_{den} > 50$ dB og Levening > 45 dB | Utan impulslyd: lørdag: $L_{den} > 50$ dB søndag: $L_{den} > 45$ dB Med impulslyd: lørdag: $L_{den} > 45$ dB søndag: $L_{den} > 40$ dB | $L_{night} > 45$ dB $L_{AFmax} > 60$ dB | Utan impulslyd: $L_{den} > 65$ dB og Levening > 60 dB Med impulslyd: $L_{den} > 60$ dB og Levening > 55 dB | Utan impulslyd: lørdag: $L_{den} > 60$ dB søndag: $L_{den} > 55$ dB Med impulslyd: lørdag: $L_{den} > 55$ dB søndag: $L_{den} > 50$ dB | $L_{night} > 55$ dB $L_{AFmax} > 80$ dB |
| Hamner og terminalar | Utan impulslyd: $L_{den} > 55$ dB | | $L_{night} > 45$ dB $L_{AFmax} > 60$ dB | Utan impulslyd: $L_{den} > 65$ dB | | $L_{night} > 55$ dB $L_{AFmax} > 80$ dB |

| | | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|--|
| | Med impulslyd: L _{den} > 50 dB | | | Med impulslyd: L _{den} > 60 dB | | |
|--|---|--|--|---|--|--|

2.10 Klima (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 2.10.1 Omsyn til ekstremvær og klimaendring skal ivaretaast ved planlegging og prosjektering av bygg, installasjonar og uteoppfallsareal. Bygg og anlegg skal dimensjoneraast, utformaast og få eit materialval dokumentert å tole prognostisert endring i ver og klima.
- 2.10.2 Verknader på vindtilhøve skal vurderast som del av detaljregulering ved større tiltak i sjø og i strandsona. Kritisk infrastruktur skal leggjast i grunnen og ikkje som luftlinjer.
- 2.10.3 Tiltak skal utføraast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnaane. Ombruk av bygg og byggemateriale skal etterstrevast.
- 2.10.4 Klimavenlege bygg og fornybare energikjelder skal vurderast ved alle nye byggetiltak.

2.11 Stormflo og havnivåstigning (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 2.11.1 Kotehøgder for etablering av bygg som ligg til sjø er sett i høve til TEK17 § 7-2 andre avsnitt, og vert fastsett slik (jf. pbl. §11-9 nr. 5):

| Tryggleiksklasse | Konsekvens | Største nominelle årlege sannsyn | Kotehøgd i høve til NN2000 |
|------------------|------------|----------------------------------|----------------------------|
| F1 | liten | 1/20 | 120 cm |
| F2 | middels | 1/200 | 210 cm |
| F3 | stor | 1/1000 | 220 cm |

- 2.11.2 Ved utbygging langs fjorden er det krav om å etablere golv og tilkomst over maksimal prognostisert havnivåstigning, med påslag av 60 cm for tiltak som vert liggande utsett for bølger (jf. TEK og DSB). Gjeld for nye tiltak samt ombygging og bruksendring.
- 2.11.3 Tiltak som etter nærare grunngeving må liggje til sjø, og lågare enn kotehøgden i tabellen ovanfor, skal dimensjoneraast og konstrueraast slik at dei ikkje tek skade av bølgekrefter og flo som kan setje anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.12 Handtering av overvatn (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 2.12.1 Overvatn skal søkastaast fordrygd lokalt innanfor byggjeområda. Ulike tiltak for å avgrense/forsinke avrenning av overvatn skal vurderast, til dømes permeable flatar, grønne tak, regnbed og vasspegel, jf. VA-rammeplanen.
- 2.12.2 Det skal ikkje asfalterast eller etablerast meir harde flater enn kva som i byggesak er godtgjort naudsynt. Vegar skal få ei funksjon som flaumveg der dette er vurdert for tryggleik ved store nedbørsmengder, jf. VA-rammeplanen.
- 2.12.3 Opne bekker og dammar skal oppretthaldast. Der nye tiltak ligg tett på lukka bekker skal det leggjast til rette for gjenopning av desse i nye løp.

2.13 Utandørs lyssetting (pbl § 12-7 pkt. 3)

- 2.13.1 Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å hindre lys mot nattehimmel.
- 2.13.2 Før lyssetting i natur- og friluftsområde vert tillate skal tiltaket vurderast jf. NML §§ 8 og 9. Unødvendig lyssetting av naturområde på land og i vatn skal unngåast. Lyssettjnga bør skje med dempa belysning frå låge lyktestolpar eller liknande som berre lyser opp naudsynt areal og som effektivt hindrar strølys inn på naturområde.

2.15 Terreng og vegetasjon (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 2.15.1 Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt for omgjevnadane, og med naudsynte tiltak for å minimere risiko for spreiding av framande artar. Eksisterande trær skal i størst mogleg grad bevarast.
- 2.15.2 Tre med høgde større enn 5 m og stammediameter større enn 0,2 m kan berre fellast etter løyve frå kommunen.
- 2.15.3 All landbruksjord som omdisponerast skal gravast av og nyttast til utbetring av eksisterande eller etablering av nytt landbruksareal i Rosendal. Jord skal takast av i to profildjupner; matjord og forvittra jord med strukturutvikling, desse skal haldast separat, deponerast kvar for seg i roder som hindrar komprimering av jorda og reetablerast i riktig profilinndeling. Maskinar nytta til etablering av landbruksareal skal ikkje føre til uheldig komprimering av jordmassane. Det skal ikkje gå meir enn 1,5 år mellom avgraving av jordmassar/deponering og til dei vert nytta.
- 2.15.4 Ved tilplanting av utbyggingsområde skal det ikkje nyttast giftige planter eller framande artar, jf. Fremmedartslista utarbeida av Artsdatabanken. Ein skal søke mest mogleg bruk av stadeigen vegetasjon.

2.16 Gjerde og hekkar (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 2.16.1 Gjerde og hekkar mot offentleg veg skal plasserast i tilstrekkeleg avstand frå vegkant slik at dei ikkje hindrar snørydding.

2.17 Radon (§12-7 pkt 4.)

- 2.17.1 I område med høgt sannsyn for radon i grunnen skal det gjennomførast målingar før det vert gjeve løyve til radonsensitive tiltak, og sikring skal gjerast i den grad det er naudsynt for å nå nasjonale terskelverdiar.

2.18 Universell utforming (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 2.18.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming i planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak. Dokumentasjon på korleis universell utforming er ivaretatt skal føreligge ved alle nye tiltak.
- 2.18.2 Minst 40 % av nye bustader i sentrum skal ha tilgjengeleg standard.
- 2.18.3 Offentlege rom skal utformast etter reglane for universell utforming, slik at hovudfunksjonane desse representerer skal kunne nyttast av flest mogeleg på like vilkår.
- 2.18.4 Det skal vere enkelt å orientere seg på offentlege gatar og plasser. Samanhengar mellom viktige målpunkt skal gjerast tydeleg. Der dei går skal ein til dette nytte naturlege element, som til dømes kontrastar mellom ulike material, kantar, møblering etc. framfor kunstige ledelinjer. Bruk av materialar og andre verkemedel som kan verke forvirrande skal unngåast.
- 2.18.5 Ramper skal som hovudregel ikkje ha større fall enn 5%. Unntak kan tillatast der det kan visast akseptabel alternativ tilkomst for rullestolbrukarar.

2.19 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 2.19.1 Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og tilgjenge. Det skal takast spesielt omsyn til snarveggar, gang- og sykkelveggar og kvalitetsrike og varierte aktivitetsområde.
- 2.19.2 Før eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktiviteter, skal det dokumenterast at det er sikra erstatningsareal i rimeleg avstand med minimum tilsvarande tilgjenge, storleik og kvalitetar.

2.20 Krav til leikeareal/felles uteopphaldsareal (pbl § 12-7 pkt. 4)

- 2.20.1 I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområde disponerast og nye bygg plasserast slik at det vert oppnådd gode uteopphaldsareal.

Alle bustadeiningar skal ha tilgang til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande minste areal- og kvalitetskrav:

| Type bustad | Privat MUA per buening | Felles/offentleg MUA per buening |
|---|------------------------|--|
| Eine- og tomannsbustader | 200 m ² | |
| Konsentrert småhus | 20 m ² | 20 m ² felles eller offentleg |
| Blokk/leilegheitsbygg | 10 m ² | 20 m ² felles eller offentleg |
| For blokk/leilegheitsbygg kan alt privat uteoppaldsareal ligge på takterrasse, altan, eller liknande. For andre husvære kan inntil 25 % av uteoppaldsarealet ligge på takterrasse, altan, eller liknande. Minste tillatne djupne på balkong/terrasse for godkjent uteoppaldsareal er: 1,8 m. | | |

2.20.2 For kvar 10. bustadeining skal det i alle bustadområda i tillegg settast av eit areal på minst 250 m² til områdeleikeplass som lokalisert slik at den ikkje ligg lengre unna nokon av bustadene enn 200 m.

2.20.3 Areal for felles/offentleg leik skal:

- vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Areala skal liggje på bakkeplan.
- Alle bueningar skal ha trafikktrygg tilgang til leikeområde.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast som del av leikeareal, unntak der arealet har særskilde kvalitetar, som til dømes eigna for akebakke eller kvalitetsrik naturleikeplass.
- Leikeområda skal ha solrik plassering slik at minimum 50 % av arealet har sol 4 timar ved vårjamdøger.
- Areala skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet.
- Areala skal invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gje rom for skilje mellom ulike typar av aktivitetar.

2.20.4 Kvinnherad kommune kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av leikeareal eller felles/offentleg uteoppaldsareal på eigen grunn, kan inngåast utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale for å nytte nærliggande grøntareal til føremålet der kvalitetar vert tilført. Slikt areal skal ikkje overstige ein avstand på meir enn 250 m. Leikeområda skal vere opparbeid før dei nye bustadane kan takast i bruk jf. 13.1.1.

2.21 Kulturlandskap (pbl § 12-7 pkt. 6)

2.21.1 Heile planområdet er kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse og omsynet til landskapsverdiane skal sikrast i tettstadutviklinga. Detaljreguleringsplanar skal dokumentere korleis dei følgjer opp dette punktet.

2.22 Automatisk freda kulturminne (pbl § 12-7 pkt. 6)

2.22.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar i sjø eller på land, som er automatisk freda kulturminne, oppdagast i samheng med grunnarbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemyndigheit underrettast, jf. lov om kulturminne § 8. 2. ledd.

2.23 Bygg som skal bevarast (pbl § 12-7 pkt. 6)

2.23.1 Bygningar eller bygningsmiljø i planområdet, som er merka i plankartet som «skal bevarast», skal oppretthaldast med, eller tilbakeførast til, opphavsleg fasadeuttrykk, takform, utforming av vindauge og dører, materialval og fargebruk. Endra bruk kan tillatast når dette bidrar til vern gjennom bruk. Ved eventuell gjenoppbygging etter brann skal ein sikre særskilt god tilpassing til det tradisjonelle bygningsmiljøet.

2.24 Parkering (pbl § 21-7 pkt. 7)

- 2.24.1 Parkering av bil skal søkast løyst i fellesanlegg under bakken eller i parkeringshus. Unntak frå dette er HC-parkering som bør plasserast tett på hovudinngang.
- 2.24.2 [Krav til opparbeiding av parkering på eige tomt kan fråvikast ved frikjøp i fellesanlegg med ledig kapasitet.](#)
- 2.24.3 Parkering heilt under bakken inngår ikkje i utrekning av BRA.
- 2.24.4 [Minimum 10% av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.](#)
- 2.24.5 [For bustadprosjekt skal minimum 25% av parkeringsplassane skal vere tilrettelagt el-lading, når det vert etablert 4 parkeringsplassar eller fleire. For offentlege parkeringsplassar skal minimum 25% av parkeringsplassane vere tilrettelagt el-lading når det vert etablert 10 plassar eller fleire.](#)
- 2.24.6 Innanfor planområdet gjeld følgjande krav til parkeringsplassar, parkering langs offentlig gate/veg skal ikkje reknast inn i parkeringsdekninga:

| Tiltak | Per | Sykkel | Minimumskrav | Maksimumskrav |
|-------------------------------------|------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| Hus med inntil 4 bustadeiningar | Bustadeining | 2 | 1,5 | 2 |
| Hus med 5 el. fleire bustadeiningar | Bustadeining | 2 | 1,2 | 1,5 |
| Hybel/hybelhus * | Hybel | 1 | 0,5 | 1 |
| Fritidsbustad | Eining | 2 | 1,5 | 2 |
| Naust med eige gnr. bnr. | Naust | 1 | 1 | 1 |
| Småbåtanlegg | Båtplass | 0,5 | 0,3 | 0,3 |
| Forretning og tenesteyting | 30 m ² BRA | 1 | 1 | 1,5 |
| Næring elles | 100 m ² BRA | 1 | 1 | 2 |
| Fritids- og turistføremål ** | Soverom | 0,5 | 0,5 | 1 |
| Barnehage | 5 born | 1 *** | 1 | 1,6 |
| Barne- og ungdomsskule | Årsverk | 5 | 1 | 1 |
| Omsorgsbustad | Bustadeining | 0,3 | 1,3 | 1,5 |
| Vidaregåande skule | Pr. 10. elev | 3 | 1 + 1 plass pr. årsverk | 1 + 1 plass pr. årsverk |
| Hotell | Pr. rom | 0,1 | 0,5 | 0,75 |

* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.
 **Det skal vere mogleg med av- og påstiging frå minibuss i samband med fritids- og turistføremål.
 *** 50 % av plassane skal vere dimensjonert for transportsykkel.

- 2.24.7 Sykkelparkering skal som hovudregel plasserast tettare på målpunkt og inngangar enn bilparkering. Ved krav om fleire enn 8 sykkelparkeringsplassar for eit bygg skal minst 75 % av plassane vere skjerma med tak.

2.25 Avkøyrsløse (pbl § 12-7 pkt. 7)

- 2.25.1 Der avkøyrsløse ikkje er regulert med eige føremål i plankartet er dei markert med piler. Pilene er illustrerande, og tal og plassering kan justerast. Avkøyrsløse kan tillatast forskyvd langs føremålsgrensa.
- 2.25.2 Avkøyrsløse skal oppfylle krav gjeve i handbok N100 «Veg og gateutforming».

2.26 Frisikt (pbl § 12-7 pkt. 7)

- 2.26.1 I avkøyrsløse og kryss skal det vere fri sikt i samsvar med krav i Statens vegvesen si handbok N100. Frisiktssonar er merka med omsynssone H140 i plankart.

2.27 Tiltak i sjø (pbl § 12-7 nr. 10)

2.27.1 Tiltak i sjø, som fell inn under havne- og farvannsloven § 14, krev søknad til og løyve frå hamnemynde i tillegg til ordinær søknadshandsaming etter plan- og bygningslova.

2.28 Krav om nærmare undersøkingar (pbl §12-7 pkt. 12)

2.28.1 For alle tiltak i sjø langs strandsona skal det gjennomførast grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere stabilitet. Unntak kan gjerast for K0 og K1 tiltak.

2.29 Mindre justeringar (pbl § 17-7 pkt. 7)

2.29.1 Mindre justeringar mellom areal regulert til samferdsleanlegg og tilstøytane arealformål kan tillatast, og skal grunnjevast i vanskelege grunnforhold, ustabil og vanskeleg fjell, behov for sikring, behov for omdanna fyllingar og skråningsutslag. Justeringar skal gjennomførast etter avtale med grunneigar og skal dokumenterast.

§ 3 DOKUMENTASJON

(pbl § 12-7, pkt. nr. 12)

3.1 Krav om undersøkingar før/ved gjennomføring av planen

3.1.1 Ved søknad om løyve til samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg, kollektivhaldeplass, parkeringsplassar, andre samordna tekniske installasjonar (straum, breiband, TV, telefon), skal følgjande vera vedlagt:

- teknisk plan for VA med dokumentasjon for sløkkjevatn
- teknisk plan for vegar, lengdeprofil og normalprofil, ev tverrprofil
- plan for etablering av veglys
- naudsynte detaljteikningar for kryss, murar, snitt-teikningar etc.
- plan for massehandtering inkludert handtering av framande artar, jf. pkt. 2.4 og 2.15. Dokumentasjon skal vise plassering, massespesifikasjon, oppfyllingsformål, vurdering av faren for forureining og avbøtande tiltak. Planen skal vise tiltak for å minimere risikoen for spreiding av uønskte/svartelista planteartar.
- Løysing for overvasshandtering og fordrøying i samsvar med VA-rammeplan og pkt. 2.12.

3.1.2 Ved innsending av søknad om igangsetjingsløyve skal det føreliggje ein plan for anleggsperioden der det vert gjort greie for støy, trafikktryggleik, riggplass, og ein tidsplan for gjennomføring.

3.1.3 Tekniske vegplanar skal godkjennast av vegmynde før utbygging, og tekniske planar for vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Kvinnherad kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga, jf. 13.2.

3.1.4 Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det i målsett situasjonsplan i høveleg målestokk, på eintydig måte, vise tiltaket/bygningar og anlegg si plassering, med tilkomst/parkering og kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng.

Vidare skal følgjande dokumenterast for tiltaket:

- Handtering av VA og overvatn, godkjent av Kvinnherad kommune.
- Snitt-teikning med høgdeplassering.
- Dokumentasjon for støynivå og ev. plan for tiltak mot støy i samsvar med punkt 2.9.
- Plan for massehandtering inkludert handtering av framande artar, jf. pkt. 2.4 og 2.15. Dokumentasjon skal vise plassering, massespesifikasjon, oppfyllingsformål, vurdering av faren for forureining og avbøtande tiltak. Planen skal vise tiltak for å minimere risikoen for spreiding av uønskte/svartelista planteartar.

- Utomhusplan som syner ev. sykkelparkering, løysing for renovasjon, ev. murar, trapper, rampar, gjerdar.
 - For næringsetablering skal også visast varelevering, møblering, vegetasjon, lyssetting, ledelinjer, skilting, og dokumenterast korleis tiltaket er tilpassa universell utforming.
 - Der kommunen finn det naudsynt kan det krevjast ytterlegare dokumentasjon.
- 3.1.5 For frådelling av eigedom, mindre byggjetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle krava til dokumentasjon.
- 3.1.6 For gatetun o_GT2 skal utomhusplan også vise ulike soner som markerast med variasjon i dekket, møblering, lyssetting, drosjetilkomst, HC-parkering til KBA2, tilplanting, og elles dokumentere korleis tiltaket er tilpassa universell utforming.
- 3.1.7 Ved søknad om idrettshall på o_KBA3 skal det også visast løysing for renovasjon, møblering, lyssetting, planting, korleis tiltaket er tilpassa universell utforming, samt opparbeiding av uteareal. Det skal også leggjast ved illustrasjonar som terrengsnitt, fotomontasje, 3D-modell og/eller andre illustrasjonar som syner korleis byggjeområdet er tenkt tilpassa til staden sin eigenart og kringliggjande og planlagde bygg.
- 3.1.8 I samband med søknad om nye bygningar innanfor FTU, skal situasjonsplan vise justert tilkomst og tilstrekkeleg parkering for heile området samla, samt vendehammar for utrykkingskøyretøy jf. pkt. 6.7.
- 3.1.9 I samband med opparbeiding av parkeringsplass bak hotellet på HO1, skal situasjonsplan vise korleis parkeringsplass skal tilpassast parkanlegget og kulturmiljøet på eigdommen, og vere vedlagt ei vurdering av tilpassinga. Samla vurdering skal vera godkjent av Kvinnherad kommune sitt kulturmynde.
- 3.1.10 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av lokalt hamnemynde. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. hamne- og farvasslova § 14.

§ 4 EIGARFORM

(pbl § 12-7, pkt. nr. 14)

4.1 Offentlege arealformål

Følgjande areal skal være offentlege:

- o_AVG
- o_AVT
- o_BAD1-4
- o_BSV1-6
- o_FO1-25
- o_FRI
- o_GG
- o_GN1-6
- o_GS1-13
- o_GT2- 3
- o_H1-2
- o_HOS1-4
- o_IDR
- o_KA1-2
- o_KAI4-9
- o_KBA3
- o_KH1-3
- o_KOT

- o_KV1-6, o_KV8
- o_NSV1-5
- o_P2-5, o_P8
- o_PH
- o_PA1
- o_SK1-11
- o_SAA
- o_T1-3
- o_TO1-2
- o_TV1-14
- o_V1, o_V3-4, o_V6, o_V8-13
- o_VBAD1-4
- o_BAD1-4
- o_VK
- o_ØK1-4

4.2 Felles arealformål

Følgjande areal skal være felles:

- f_V2 er felles for eigedomar tilstøytane, eller med tilkomst frå, vegen.
- f_KV7 er felles for BF4, BB2 og B/F/K2.
- f_KV9 er felles for tilgrensande føremål.
- f_KV10 er felles for SF2, B/F1, BB1, BK1, B/F2, UNB1, f_KAI2, f_KAI3, f_P2.
- f_KAI1 er felles for dei som eig del av småbåthamna.
- f_KAI2 er felles for B/F2.
- f_KAI3 er felles for bygg på felt BK1.
- f_P1 er felles for BK1.
- f_P7 er felles for eigendommene UNB3.
- f_SH er felles for dei som eig del av småbåthamna.
- f_GT1 eigarform følgjer av plan-id:20110008.
- f_LEK eigarform følgjer av plan-id:20110008.

4.3 Samferdsleareal tilknytt vegføremål

- 4.3.1 Der ikkje eigarform går fram av plankartet skal anna veggrunn (AVG og AVT), fortau (FO) og gang- og sykkelveg (GS) følge eigarform til tilgrensande veg (V og KV).

§ 5 KRAV OM DETALJREGULERING

(pbl § 12-7, pkt nr. 11)

5.1 Krav om detaljregulering

- 5.1.1 Det er krav om detaljregulering for tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, l og m. Unntak frå denne føresegna ligg i pkt. 5.1.2-5.1.4. Krav om detaljregulering slår inn jf. PBL § 12-1, 3. ledd.
- 5.1.2 Byggeområde der denne områdereguleringa opnar for utbygging direkte gjeld: fritids- og turistføremål (FTU), idrettsanlegg (IDR) og idrettshall (o_KBA3).
- 5.1.3 Etter konkret vurdering kan kommunen gi unntak frå krav om detaljregulering der tiltak er å rekne som ei mindre fortetting innan eit allereie utbygga område. Naudsynt teknisk infrastruktur skal då vere klarert og gå fram av byggesøknaden.
- 5.1.4 Offentleg gatetun (o_GT2-3), torg (o_TO1-2), køyrevegar (o_KV6, f_KV9), kollektivanlegg o_KA1, o_KA2, o_KH1-3 med tilhøyrande anlegg, samt andre kommunale og private samferdselsanlegg, badeområde i sjø (VBAD), samt alle underformål av grønstruktur, kan etablerast direkte etter byggesak, jf. paragraf 4, utan detaljregulering, med unntak av felt o_PH.

- 5.1.5 Alle detaljreguleringsplanar skal sikre at tenlege trafikksikringstiltak for mjuke trafikantar vert gjennomført før, eller seinast samtidig med at nye tiltak vert tekne i bruk.
- 5.1.6 Alle vassdrag med årssikker vassføring skal merkast tydeleg i plankartet, med arealkategorien Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 6.
- 5.1.7 Universell utforming skal sikrast i planane.
- 5.1.8 Områda o_VK, o_HOS4, o_KAI9, o_H2, o_GN4 og o_V13 skal detaljregulerast samla.

§ 6 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

6.1 Generelt

- 6.1.1 I eksisterande bustad- og næringsområde som er heilt utbygd kan det etter nærare vurdering gis løyve til nye byggetiltak med ei øvre grense på to bueiningar, eller 500 m² BRA, som fortetting av området, utan detaljregulering. Dette på vilkår av at all teknisk infrastruktur kan løysast i byggesaka. Nye bygg i form av fortetting skal underordne seg eksisterande variasjon i utforming, høgde og bygningsstruktur.
- 6.1.2 Garasje og uthus skal oppførast innanfor fastsett byggegrense, og ikkje nærare vegskulder enn 3,0 m når garasjen har innkøyring parallelt med vegen, og ikkje nærare vegskulder enn 5 m når garasjen har innkøyring vinkelrett på vegen jf. vegeigar sin vegnorm.
- 6.1.3 Garasjar og uthus som ikkje er løyst som fellesanlegg skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 m og ikkje større grunnflate enn 50 m² om ikkje anna er fastsett.
- 6.1.4 For område sett av til næringsføremål skal ubygd delar av tomtene gjevast ei tiltalende utforming og haldast ryddige.

6.2 Bustader – frittliggjande-småhus (BF)

- 6.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til frittliggjande bustader, BF1-4, med tilhøyrande interne vegar, tilkomst, uthus og garasjar.
- 6.2.2 I bustadområde der ikkje anna er fastsett er det høve til å føre opp bygg i to etasjar med største gesimshøgde GH=6,5 m, største mønehøgde MH=9,0 m. Bygga kan i tillegg vere underbygd med kjellar. Hybelleilegheit kan etablerast som del av bygget.
- 6.2.3 BF1 og 2 er fullt utbygga og det er ikkje høve til å etablere fleire bueiningar på feltet.
- 6.2.4 BF3 er del av eit allereie etablert bustadområde og endrast ikkje vesentleg som følge av planen. Maks grad av utnytting er %-BYA= 40%. %-BYA gjeld eigedom 83/42 som heilskap.
- 6.2.5 BF4 er eit etablert bustadfelt med høve til å etablere fleire bueiningar. Maks grad av utnytting er %-BYA= 40%. Tilkomst til feltet skal i størst mogleg grad skje via f_KV7.

6.3 Bustader – konsentrert – småhus (BK)

- 6.3.1 I felt BK1 skal det etablerast småhus i kjede eller rekke eller mindre leilegheitsbygg. [Utnytting skal vurderast for om lag maks %-BYA= 200 %](#). Bygga kan førast opp i maksimalt tre etasjar med største gesimshøgde GH=10,0 m, største mønehøgde MH=12,5 m.
- 6.3.2 I felt BK2 kan det etablerast småhus i kjede, rekke eller mindre leilegheitsbygg. Største tal sjølvstendige bueiningar per samanhengande bygg er 4 stk. Bygga kan førast opp i maksimalt tre etasjar med største gesimshøgde GH=10,0 m, største mønehøgde MH=12,5 m. Bygga kan i tillegg vere underbygd med kjellar. [Utnytting skal vurderast for mellom %-BRA= 75-150 %](#).

6.4 Bustader – blokker (BB)

- 6.4.1 I felt BB1-2 skal det etablerast bustadblokker/ større leilegheitsbygg.
- 6.4.2 I felt BB1 skal vurderast for utnytting på om lag maks %-BYA=90.

- 6.4.3 Bygg i BB2 kan først opp i maksimalt tre etasjer med største gesimshøgd GH=10,0 m, største mønehøgd MH=12,5 m. **Utnytting skal vurderast for om lag maks %-BYA=40 %**. Bygg kan i tillegg vere underbygd med kjellar. **Tilkomst til felt BB2 tillatast via f_KV7.**

6.5 Sentrumsføremål (SF)

- 6.5.1 Kwart felt skal detaljplanleggast under eitt. Det er krav om detaljplan ved etablering av nye bygg ut over kva som reknast som mindre fortetting i allereie utbygga område. Detaljplanlegging skal vurdere, utnyttingsgrad, byggehøgder og tenlege arealformål med omtanke for at dette er sentrale sentrumsområde.
- 6.5.2 Dersom det i detaljreguleringa planleggast for bygg som er høgare enn 4 et. skal dette visualiserast og argumenterast for gjennom stadanalyse og volumstudiar.
- 6.5.3 Sentrumsføremål inkluderer følgjande, der ikkje anna er gjeve i føresegnene til det einkilde område: Forretning for detaljhandel, kontor, hotell, offentleg eller privat tenesteyting, konsentrert bustad og bevertning med tilhøyrande grønstruktur, inkludert leikeareal og samferdsleareal. Ved planlegging av bustader i felt SF3-7 skal hovudtyngda av uteoppfallsareal på bakkeplan normalt vere offentlege, medan private uteoppfallsareal i hovudsak skal løysast i form av altan, takterrasse eller liknande.
- 6.5.4 Det er ikkje tillate med industri eller anna verksemd som kan føre til vesentleg støy, støv, trafikk- eller andre miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane. Etablering av forretning for handel med plasskrevjande vareslag kan godkjennast dersom det vert godtgjort at dette byggjer opp kring funksjonane til sentrum.
- 6.5.5 I felt SF1 og SF2 er det opna opp for forretning, kontor eller bevertning kombinert med bustad.
- 6.5.6 Utbygging i SF1 krev detaljplanlegging som minimum inkludere tilgrensande samferdsføremål.
- 6.5.7 Utnytting for SF1 og SF2 skal vurderast for utnytting på om lag maks %-BYA= 60 % og to etasjar.
- 6.5.8 Felt SF3-5: Detaljreguleringa skal sette rekkefølgjekrav til sikra opparbeiding av all tilgrensande grønstruktur og fortau/gangveg langs utkanten av feltet. Felta skal vurderast for ei utnytting mellom %-BRA =100-200% for SF3-4, og mellom %-BRA= 150-250% for SF5. Byggehøgder kan vurderast for opp til 4 et. og tilpassast etablert bygningsstruktur i feltet. Vurderingar av tolegrense for byggehøgde skal visualiserast i detaljplanen.
- 6.5.9 Innanfor felt SF7 og SF6 (sentrumsføremål) skal miljøtilstand for massar i grunnen utgreiast i samband med detaljregulering, jf. Forureiningsforskrifta kap. 2.
- 6.5.10 Felt SF6: Detaljreguleringa skal sette rekkefølgjekrav til sikra opparbeiding av all tilgrensande fortau/gangveg langs utkanten av feltet. Feltet skal vurderast for ei utnytting mellom %-BRA =150-250 %. Byggehøgder kan vurderast for opp til 4 et. og tilpassast etablert bygningsstruktur i feltet. Bygga skal trappast ned mot elv. Vurderingar av tolegrense for byggehøgde skal visualiserast og utgreiast i detaljreguleringa. Det skal vurderast å etablere parkeringsanlegg/ parkeringshus på inntil 4 et. i feltet.
- 6.5.11 Felt SF7: Detaljreguleringa skal sette rekkefølgjekrav til sikra opparbeiding av all tilgrensande grønstruktur. Feltet skal vurderast for ei utnytting mellom %-BRA =150-250 %. Byggehøgder skal vurderast for inntil 4-5 etasjar med nedtrapping mot sjø/vassdrag. Vurderingar av tolegrense for byggehøgde skal visualiserast og utgreiast i planen. **På feltet skal det regulerast inn snumoglegheit for buss frå o_KH2.**

6.6 Offentleg eller privat tenesteyting (T)

- 6.6.1 Felt o_T1-3 skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting.
- 6.6.2 Innanfor felt o_T1 og o_T3 leggst eksisterande situasjon til grunn, og endrast ikkje vesentleg som følgje av planen.
- 6.6.3 o_T2 skal nyttast til samfunnshus, rådhus, skular, idrett, leikeareal og tilhøyrande anlegg. Ved detaljplanlegging skal utnytting **vurderast for mellom %-BRA = 70-130 %** og byggehøgder på 4 et. Gjennom o_T2 skal det vere trafiksikkert gangsamband mellom o_V9 og o_GS11, mellom barneskulen og ungdomsskulen. Lokalisering av internveg skal tilpassast utforming av idrettshall på

o_KBA3. Ved detaljregulering av feltet skal det utarbeidast trafikkanalyse. Feltet skal søke å bevare så mykje skog som mogleg innanføre arealet.

6.7 Fritids- og turistføremål (FTU)

- 6.7.1 Felt FTU skal nyttast til campinghytter/fritidsbustader for utleige, med tilhøyrande infrastruktur, som del av næringsverksemd for turisme. Maks grad av utnytting er %-BYA=50%. Største grunnflate per hytte skal vere 85 m². Bygga skal ha saltak. Største mønehøgd skal vere MH=6,0 m.
- 6.7.2 Tilkomst og parkering skal opparbeidast etter ein heilskapleg situasjonsplan, og med vendehammar for utrykkingskøyretøy på FTU.
- 6.7.3 Det skal etablerast vegetasjonsskjerm på minimum 4 meter mellom FTU og o_BAD3 innanfor FTU. Området skal vere tilplanta med stadeigen vegetasjon eigna til å skjerme mellom badeplassen og utleigehyttene.

6.8 Hotell/overnatting (HO)

- 6.8.1 Felt HO1-3 skal nyttast til hotell.
- 6.8.2 På HO1 skal eksisterande bygg og anlegg bevarast. Det vert opna for tilbygg som gjennom detaljregulering tilpassast og balanserast godt i kulturmiljøet. Parkering kan opparbeidast etter ein heilskapleg situasjonsplan som tek omsyn til kulturmiljøet og parkområdet. Eksisterande store tre mot fylkesvegen sør på feltet bør skal ivaretakast. Maksimal utnyttingsgrad for HO1 og byggehøgd for eventuelle tilbygg, vurderast i detaljregulering.
- 6.8.3 HO2 og 3 skal regulerast samla saman med PA2. Maksimal utnyttingsgrad for HO2 og 3 er samla %-BYA = 50 %. Største byggehøgd er MH= k+16,0. Bygg på felta skal ha saltak.

6.9 Idrettsanlegg (IDR)

- 6.9.1 IDR kan byggast ut etter denne områdereguleringa utan detaljregulering.
- 6.9.2 Felt o_IDR er areal for offentleg idrettsanlegg. I feltet kan det byggast idrettsbaner, treningsfelt og tilhøyrande tribuneanlegg, garderober, gangareal og andre naudsynte anlegg. Største gesimshøgd er GH=4,0 m, største mønehøgd er MH=6,0 m. Tribune kan byggast opp til største mønehøgd. Samla mengde bygg kan ha maksimal grunnflate på 500 m².

6.10 Andre kommunaltekniske anlegg (ØK)

- 6.10.1 For o_ØK1-4 er tillate %-BYA= 100 %. Største gesimshøgd er GH=5,0 m.

6.11 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMS)

- 6.11.1 SMS er areal for fortøyning av småbåtar. Areal skal opparbeidast med ei tiltalande utforming som er tilpassa terrenget og som harmonerer med nærområdet. Det er høve til å oppføre brygger anten på fylling, konstruksjon eller flytande.

6.12 Uthus/naust/badehus (UNB)

- 6.12.1 Felt UNB er areal for oppføring av naust tilpassa byggeskikken i området, og tilpassa det etablerte naustmiljøet i form, materialval og fargevalør. Bygga skal ha saltak, annan variasjon i storleik og utforming skal etterstrevast innanfor eit samla heilskapleg uttrykk.
- 6.12.2 Naust UNB skal vere uthus for oppbevaring av båt og sjørelatert utstyr. Det er ikkje høve til å innreie naust for bustad eller fritidsføremål, eksempelvis ved å etablere kjøkken eller bad.
- 6.12.3 Største grunnflate for naust UNB1-2 er 40 m² og nausta skal berre ha éin etasje, med største mønehøgde MH=5,0 m. For fellesnaust kan større bygg vurderast.
- 6.12.4 Innanfor feltet UNB3 er det høve til å byggje naust på inntil 45 m². Største mønehøgd skal vere 5,0 m over topp golv.

- 6.12.5 Ved brann eller totalrenovasjon kan opphavlege naust byggast opp igjen med opphavleg storleik.
- 6.12.6 Plassering av naust og tilhøyrande anlegg skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Terrengingrep skal avgrensast til det som er naudsynt for plassering av naustet.

6.13 Leikeplass (LEK)

- 6.13.1 Felt f_LEK er felles leikeplass for bustader på felt BB1, jf. plan-id:20110008. f_LEK skal etablerast oppe på kjellaranlegg tilhøyrande BB1.
- 6.13.2 Støyskjerm og vegetasjon kan nyttast for å skjerme arealet.

6.14 Kombinert byggje- og anleggsføremål (KBA)

- 6.14.1 Felta skal detaljregulerast med unntak av o_KBA3. Regulering skal, i tillegg til interne tilhøve for feltet som byggehøgder, utnytting, utforming og føremål, som eit minimum avklare tilhøve til tilgrensande samferdsleføremål og grøntområde.
- 6.14.2 Felt KBA1 krev detaljregulering og skal nyttast til kombinert føremål for fritids- og turistformål/næringsbygningar. Ved detaljregulering skal eit godt og ikkje-privatiserande tilhøve til strandpromenade, o_TV3, og offentleg badeplass, o_BAD1, særleg vektleggast. Grad av utnytting skal vurderast for minimum %-BRA=150 %. Største byggehøgde skal vurderast for to etasjar, eventuelt underbygd med kjellar.
- 6.14.3 Felt KBA2 kan nyttast til forretning/tenesteyting/bevertning samt vidareføring av eksisterande industri. For bygget markert med juridisk linje for bevaring, kan mindre tiltak tillast etter søknad, dersom det blir dokumentert at tiltaket ikkje kjem i konflikt med bygget sine kulturminneverdiar. Ved detaljregulering for nye tiltak der stålhallen står, skal tilkomst, parkering og naudsynt uteopphaldsareal sikrast.
- 6.14.4 I felt o_KBA3 kan det oppførast fleirbruks idrettshall på inntil $BYA=3000 \text{ m}^2$ med tilhøyrande infrastruktur, parkering og uteopphaldsareal. Største gesimshøgde $GH=12,0 \text{ m}$. Det er også opna for offentleg eller privat tenesteyting. Idrettshallen kan vurderast bygd saman med eksisterande bygg på o_T2. Det kan gjerast spesialtilpassing til friidrett, men hallen bør opne for fleksibel bruk. Felt o_KBA3 og o_FO22 skal vurderast samla ved detaljering av o_KBA3.
- 6.14.5 I felta KBA4-5 skal det etablerast bustad/ næring. Føremålet skal hovudsakleg vere bustad med tilhøyrande infrastruktur. Felta skal regulerast samla. Det kan vurderast næringsføremål i støysone mot fylkesvegen. Grad av utnytting bør ligge mellom %-BRA = 75-150 %.

6.15 Kombinert bustad/forretning (B/F)

- 6.15.1 Felta skal detaljregulerast. Regulering skal, i tillegg til interne tilhøve for feltet som tilkomst med parkering, byggehøgder, utnytting, utforming og føremål, som eit minimum avklare tilhøve til tilgrensande samferdsleføremål og grøntområde.
- 6.15.2 I felt B/F1-3 skal det etablerast bustad- og forretningsføremål med ein utnytting på mellom %-BRA=100-200%.

6.16 Kombinert Bustad/forretning/kontor (B/F/K)

- 6.16.1 Felta skal detaljregulerast. Regulering skal, i tillegg til interne tilhøve for feltet som tilkomst med parkering, byggehøgder, utnytting, utforming og føremål, som eit minimum avklare tilhøve til tilgrensande samferdsleføremål og grøntområde.
- 6.16.2 I felt B/F/K1-2 skal det etablerast bustad/ forretning/ kontor med ein utnytting på mellom %-BRA= 100-200%.

6.17 Kombinert bustad/Tenesteyting (B/T)

- 6.17.1 Feltet skal detaljregulerast. Regulering skal, i tillegg til interne tilhøve for feltet som tilkomst med parkering, byggehøgder, utnytting, utforming og føremål, som eit minimum avklare tilhøve til tilgrensande samferdsleføremål og grøntområde.
- 6.17.2 I felt B/T skal det etablerast bustad/ tenesteyting med maksimalt %-BYA=100%.
- 6.17.3 Deler av feltet kan nyttast som erstatningstomt for bustader som eventuelt skal flyttast ved etablering av ny idrettshall på o_KBA3.
- 6.17.4 Deler av feltet tillatast nytta til parkering for idrettshall o_KBA3 dersom det ikkje er mogleg å løyse naudsynt parkering på feltet.

6.18 Kombinert forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T)

- 6.18.1 Feltet skal detaljregulerast. Regulering skal, i tillegg til interne tilhøve for feltet som byggehøgder, utnytting, utforming og føremål, som eit minimum avklare tilhøve til tilgrensande samferdsleføremål og grøntområde
- 6.18.2 I felt F/K/T skal det etablerast forretning/ kontor/ tenesteyting med ein utnytting på mellom %-BRA= 100-200%.

6.19 Kombinert næring/tenesteyting (N/T)

- 6.19.1 Feltet skal detaljregulerast. Regulering skal, i tillegg til interne tilhøve for feltet som byggehøgder, utnytting, utforming og føremål, som eit minimum avklare tilhøve til tilgrensande samferdsleføremål og grøntområde
- 6.19.2 I felt N/T skal det etablerast/ vidareførast næring/ tenesteyting med ein tillate utnytting på mellom %-BRA= 100-200%. Tilkomst til arealet skal skje frå nord evt. via F/K/T.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

7.1 Generelt

- 7.1.1 Mindre justeringar mellom arealføremåla innanfor «Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur» tillatast som del av prosjektering/ byggtknisk plan og ved gjennomføring av anlegget, føresett at dette ikkje går ut over gangareal og transportfunksjonar, og at trafikktryggleiken ivaretakast. Justeringar skal dokumenterast og godkjennast av respektivt vegmynde før igangsetting av byggjetiltaket.
- 7.1.2 Avkøyrslar vert tillate etablert over felt med anna veggrunn (AVG og AVT).

7.2 Veg (V)

- 7.2.1 Felt o_V13 skal som del av detaljregulering for hamneanlegg o_HOS4, o_VK, o_H2 og o_KA19, leggjast til rette for naudsynt køyring til hamneanlegget for vedlikehald og drift. Vegen skal vere stengt med bom for å hindre anna køyring. Tilkomst til o_V13 skal skje via o_TV9.

7.3 Køyreveg (KV)

- 7.3.1 o_KV1-6 og o_KV8 er offentlege køyreveggar.
- 7.3.2 f_KV7 er fellesveg.
- 7.3.3 For o_KV6 skal det vurderast overgangsfelt i søraust som forlenging av gangakse frå brua mot Skålagato. Innanfor felt o_KV6 skal miljøtilstand for massar i grunnen utgreiast i samband med byggesak, jf. Forurensingsforskriften kap. 2.

7.4 Fortau (FO)

- 7.4.1 Areal avsett til offentlig fortau, o_FO, skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel, sprang i dekke skal unngåast.
- 7.4.2 Nye fortau mot offentlig køyreveg (o_KV) skal etablerast med ein minimumsbredde på 2,75 m der dette er mogleg.
- 7.4.3 Felt o_FO21 kan leggjast til rette med leskur eller anna overdekkta ventareal i samband med o_KA2 og o_KH3.
- 7.4.4 Felt o_KBA3 og o_FO22 skal vurderast samla ved detaljering av o_KBA3.

7.5 Torg (TO)

- 7.5.1 Offentleg torg, o_TO1-2, skal opparbeidast og tene som universelt utforma offentlege møteplassar og samanhengande uterom, med gode gangsamband internt og mot tilgrensande område. Areal skal tilplantast og møblerast tilpassa sin funksjon. Gjerder og sprang i dekket skal unngåast der dette er mogleg. Torg skal være køyrbare og møblering eller liknande skal ikkje hindre naudsynt tilkomst for utrykkingskøyretøy.
- 7.5.2 o_TO2 skal vere køyrbar tilkomst til tilgrensande eigedomar i felt SF3. Torget heng funksjonelt saman med offentlig park o_PA1. Det kan etablerast HC-parkering på feltet, anna parkering er ikkje tillate.

7.6 Gatetun (GT)

- 7.6.1 f_GT1 er felles, opent gatetun mellom f_LEK, BB1 og f_KV10 jf. plan-id:20110008.
- 7.6.2 Offentleg gatetun, o_GT2-3, skal etablerast universelt utforma, flatt utan kantstein eller nivåforskjellar. Gatetuna skal vere køyrbare, utforming, eventuelt saman med bruk av sjikanar eller tilsvarande, skal signalisere at gåande har prioritet framfor bilar. Det er ikkje opna for parkering på feltet anna enn i samband med varelevering og eventuell HC-parkering.
- 7.6.3 o_GT2 skal utformast etter prinsippa for «shared space». Det er krav om utomhusplan som syner variasjon i dekket, møblering, drosjetilkomst, tilplanting og korleis tiltaket er tilpassa universell utforming. Feltet heng funksjonelt saman med o_SK2.
- 7.6.4 Innanfor felt o_GT2 skal miljøtilstand for massar i grunnen gjerast greie for i samband med byggesøknad.
- 7.6.5 o_GT3 skal nyttast til torgfunksjon, gangareal, varelevering, tilkomst for utrykkingskøyretøy samt HC-parkering. Det er tillate køyring til tilgrensande eigedomar. Arealet skal tilplantast og møblerast tilpassa sin funksjon.

7.7 Gang-/sykkelveg (GS)

- 7.7.1 Areal avsett til offentlig gang- og sykkelveg, o_GS, skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel. Gang- og sykkelveg skal etablerast med ein minimumsbredde på 2,75 m.
- 7.7.2 O_GS1 skal vere køyrbar tilkomst til eigedommane 82/29 og 82/44.

7.8 Gangveg GG

- 7.8.1 o_GG er offentlig gangveg/ snarveg.

7.9 Annan veggrunn - teknisk anlegg (AVT)

- 7.9.1 Føremålet o_AVT/ f_AVT omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Innanfor området kan det settast opp murar, gjerder, lyktstolpar og tekniske installasjonar.

7.10 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

- 7.10.1 Føremålet o_AVG/ f_AVG omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Områda skal vere grønt, anten rehabilitert eller i form av nyplanting. For små område som har ein teknisk funksjon, kan hardt dekke med høg kvalitet nyttast. Innanfor AVG kan det oppførast murar, gjerder, støyskjermar, lyktestolpar og tekniske installasjonar. Større areal skal vere gjeve ei parkmessig opparbeiding tilpassa omgjevnadane.

7.11 Hamn (H)

- 7.11.1 Føremålet o_H1 omfattar areal som høyrer naturleg til o_KAI7. Det tillatast lagring av utstyr og anna naudsynt element knytt til hamneføremålet.
- 7.11.2 Hamneområde på land, o_H2, skal som del av detaljregulering for hamneanlegg o_HOS4 og o_VK nyttast til naudsynte tekniske installasjonar for drift av cruisehamna, samt offentleg toalett som skal tene badeområdet og hamna. Det er ikkje høve til å nytte området til omlasting av cruisepassasjerar til buss.

7.12 Kai (KAI)

- 7.12.1 I felta f_KAI1-3, o_KAI4-8 og KAI10 tillatast det oppført kai med tilhøyrande infrastruktur innanfor heile føremålsområdet.
- 7.12.2 På dei einskilde felta er det krav om einsarta utforming og høgde på kaien og kaifronten. Det er høve til å sette opp installasjonar i samband med landstraum og fortøying av båtar. Det er krav om mottak og handtering av avfall ved alle kaiar.
- 7.12.3 f_KAI1 er felles kai og skal nyttast til småbåthamn med gjestehamn saman med f_SH. På området er det høve til å etablere anlegg for service til småbåtar slik som forsyning av straum, vann, m.m. Eit servicebygg for føremålet kan etablerast med maksimalt 25 m² grunnflate og største gesimshøgde GH=3,5 m. Området skal gis ei kvalitetsrik opparbeiding med møblering tilpassa uttrykket på staden. Området skal vere tilgjengeleg for allmenta.
- 7.12.4 Offentleg kai o_KAI5 og del av o_KAI6 skal nyttast som kollektivområde for snøggbåt i samband med o_HOS2.
- 7.12.5 Innanfor o_KAI6 skal miljøtilstand for massar i grunnen gjerast greie for i samband med byggesøknad.
- 7.12.6 o_KAI7-8 er offentleg kai i tilknytning til hamneføremål i felt o_H og sentrumsføremål i felt SF7.
- 7.12.7 Det er krav om detaljregulering for o_KAI8.
- 7.12.8 o_KAI9 skal i samband med detaljregulering for hamneanlegg o_HOS4 og o_VK nyttast til offentleg kai og skal leggjast til rette for allmenn ferdsel når det ikkje er cruiseanløp. Naudsynt inngjerding av anlegget skal tilpassast dette. Kaien skal utstyrast med stupebrett eller tilsvarande i tilknytning til felt o_VBAD3.

7.13 Kollektivterminal (KOT)

- 7.13.1 o_KOT skal nyttast til venteområde for kollektivreisande ved haldeplass for buss/båt med tilhøyrande venterom/servicebygg. Det kan byggast servicebygning med venterom for passasjerar, kiosk, toalett og andre funksjonar som naturleg høyrer inn under drifta av terminalområdet. Det er ikkje høve til ytterlegare bygningar på feltet.

7.14 Kollektivanlegg (KA)

- 7.14.1 Felt o_KA1 skal kunne nyttast til dropp-off sone for privatbil i nord vest.
- 7.14.2 o_KA2 skal nyttast til offentleg kollektivanlegg. Arealet skal opparbeidast som køyreareal og oppstillingsplass for buss tilknytt offentleg kollektivanlegg.

7.15 Kollektivhaldeplass (KH)

- 7.15.1 o_KH1 skal nyttast til haldeplass for kollektivtrafikk. I arealet kan det leggest til rette for køyreareal for buss, busshaldeplassar, venteareal og haldeplassar for drosje. Det er høve til å føre opp installasjonar i samband med elektrisk lading av køyretøy.
- 7.15.2 o_KH2 skal nyttast til på- og avstiging for turbussar. Før feltet kan takast i bruk skal det vere opparbeidd snuplass for buss på SF7.
- 7.15.3 o_KH3 skal nyttast til haldeplass i samband med kollektivanelegg på felt o_KA2. Arealet skal opparbeidast som eit universelt utforma areal for mjuke trafikantar.

7.16 Parkeringsplassar (P)

- 7.16.1 Innanfor felta f_p1, o_P2- 5, P6, f_P7 og o_P8 kan det etablerast parkeringsplassar.
- 7.16.2 Felt f_P1 er parkeringsplass for konsentrerte bustadar på BK1.
- 7.16.3 o_P5 skal nyttast til parkering. Innanfor felt o_P5 skal det førast opp hekk, gjerde eller anna avvisande stengsel mot fortau og gangveg (o_GS6) i aust og nord mot turveg (o_TV7). Plassering kan justerast og skal ta omsyn til sikt i kryss og avkøyrslar.
- 7.16.4 Felt P6 er parkeringsplass for felt FTU.
- 7.16.5 o_P8 er offentleg parkering for o_T3 og o_BAD4.

7.17 Parkeringshus eller -anlegg (PH)

- 7.17.1 Innanfor feltet o_PH kan det førast opp eit parkeringshus med maksimalt to plan. Ved detaljregulering skal det takast omsyn til siktlinjer mot kyrkja.

7.18 Kombinerts føremål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SK)

- 7.18.1 o_SK1 og o_SK3-11 er kombinert formål veg/fortau i avkøyrslar. I felta skal fotgjengarar ha forrang. Felta skal vere etablerte som gjennomgåande fortau i samband med tilgrensande fortau og ha nedsenka fortauskant.
- 7.18.2 o_SK2 er kombinert formål torg/ parkering. Området kan nyttast til HC-parkering, drosjeoppstilling, parkering for T1, samt sykkelparkering. Anna parkering er ikkje tillate. Feltet skal elles vere ei vidareføring av offentleg gatetun o_GT2 og opparbeidast med tilsvarende kvalitetar som dette.

7.19 Angjeve samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angjeve hovudformål (SAA)

- 7.19.1 Felt o_SAA er offentleg turveg kombinert med kai. Turvegen skal vere ein del av strandpromenaden med gjennomgang for allmenta. Turvegen skal etablerast som konstruksjonen på pålar. Det bør sikrast tilkomst til f_KAI2 for mindre båtar.

§ 8 GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5, 1. ledd nr. 3)

8.1 Generelt

- 8.1.1 Grønstrukturen i sentrum utgjer ein sentral del av dei offentlege byromma og skal ha ein form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette. Areala skal vere vegetasjonsprega.
- 8.1.2 I sentrale områder skal områda vere gjeve ei parkmessig opparbeiding.
- 8.1.3 Med unntak av naturområde (o_GN) skal områda opparbeidast med vegetasjon tilpassa omgjevnadane. Områda kan innehalde grøfter, fyllingar, skjeringar og murer som er naudsynt for å opparbeide tilstøytane samferdselsanlegg. Enkel tilrettelegging for leik og rekreasjon er tillate, dette inkluderer møblering, lyssetting, leikeapparat og enkle takkonstruksjonar utan vegg.

8.2 Naturområde (GN)

- 8.2.1 o_GN1-6 er offentlege naturområde og skal i størst mogleg grad liggje urørt. Det skal ikkje gjerast tiltak som grip inn i eller endrar eksisterande terreng og vegetasjon. Reetablering av stadeigen og naturleg vegetasjon kan gjerast i skadde område. Enkel skjøtsel er tillate.
- 8.2.2 I naturområde på land, o_GN4, er det høve til å setje opp inntil to fortøyingpullertar. Dei skal lokalisrast slik at trosser ikkje vert til hinder eller fare for ferdsel på strandpromenaden o_TV8.
- 8.2.3 Der det er regulert for fylling i sjø, skal det etablerast flaumvoll eller mur av naturstein, og langs idrettsanlegget skal det lagast flaumvoll mot elva i nord.

8.3 Turveg (TV)

- 8.3.1 I felt for turveg o_TV skal det leggjast til rette for offentleg tilgjengeleg turveg.
- 8.3.2 På strandpromenaden, o_TV1-9 og o_TV11-13 skal det vere lyssetting. Lyssettinga skal ikkje rette lys mot sjø eller elv. Lyssetjinga skal skje med dempa belysning frå lågt lysoppheng som berre lyser opp turvegen og som effektivt hindrar strølys inn på naturområde.
- 8.3.3 Det er høve til å gjere mindre endringar i linjeføringa der dette betrar funksjon og tilpassing til terrenget. Endringar skal dokumenterast. Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn så langt som mogleg. Gjennom grønne områder skal det nyttast UU-godkjent grus eller heller som dekke. Strandpromenaden skal ha ei breidde på 2,75 m der dette er mogleg utan å rive eksisterande bygg og installasjonar eller der det ikkje kjem i konflikt med kulturminne. I ei mellombels fase kan enkel opparbeiding som gangsti med reduserte kvalitetar tillatast på heile eller delar av strekket.
- 8.3.4 o_TV1 tillatast nytta som køyrbar tilkomst frå vest (frå o_V1) til eigedomane 81/29, 81/39, 82/34 på BF1.
- 8.3.5 Felt o_TV2 som går over kulturminnet i Skipadalen skal opparbeidast med enklaste form for tursti, som følgjer minstekravet til universell utforming på 1,3 meter. Opparbeiding av turvegen skal skje utan graving i grunnen, og dekke etablerast i form av heller eller UU-godkjent grus. jf. 12.5.112.5.1.
- 8.3.6 Turvegen, o_TV4, skal vere ein del av strandpromenaden. Turvegen skal etablerast som konstruksjonen på pålar, det bør sikrast tilkomst til f_KAI3 for mindre båtar. Det skal sikrast tilgang for allmenta over arealføremålet. Trong for skjerming mellom bustader på BK1 og strandpromenaden skal vurderast og etablerast ved behov.
- 8.3.7 Det kan oppførast fundament for bru, støttemurar, og liknande i samband med gangbrua innanfor o_TV6, jf. 12.2.1. Del av området som ikkje er naudsynt til brukonstruksjon, fundament, ramper eller trapper skal tilbakeførast til naturområde etter at brua er etablert.
- 8.3.8 o_TV5 og o_TV7-8 skal knytast saman gjennom o_TV6.
- 8.3.9 På austsida av FTU skal det etablerast turveg o_TV9 i samband med o_TV8. Turvegen skal vere offentleg tilgjengeleg for mjuke trafikantar og vere køyrbar tilkomst til FTU og o_H2. Turvegen skal sikre naudsynt køyring til hamneanlegget for vedlikehald og drift og koplast til o_V13 i samband med detaljregulering for hamneanlegget o_HOS4 og o_VK. Felt o_TV9 skal opparbeidast i minimum 3,5 m breidde, og skal ferdigstillast i heile sin lengd samtidig med opparbeiding og ferdigstilling av o_TV8.
- 8.3.10 Gangstien på o_TV10 kan grusast eller helleleggast, og kan nyttast som køyrbar tilkomst til tilgrensande eigedommar. Det skal ikkje anleggjast asfalt eller tilsvarande. Aust på feltet kan det etablerast ein parkeringsplass.

8.4 Friområde (FRI)

- 8.4.1 Felta o_FRI skal vere allment tilgjengelege friområde.
- 8.4.2 Ved brann, anna skade eller trong for totalrenovasjon kan opphavlege naust byggast opp igjen med opphavleg storleik.

8.5 Badeplass/-område (BAD)

- 8.5.1 Badeområda, o_BAD1-4, skal nyttast til friluftareal i samband med badestranda. Tiltak som byggjer opp om området sin kvalitet og funksjon som bade- og friluftsområde tillatast.
- 8.5.2 Felt o_BAD1 skal utviklast som badeplass. Det vert opna for enkelt terrengarbeid, men ikkje bygg eller konstruksjonar på feltet. Feltet heng funksjonelt saman med o_VBAD1.
- 8.5.3 Felt o_BAD2 skal utviklast som rekreasjonsområde ved sjøen med t.d. trappekonstruksjon. Feltet heng funksjonelt saman med o_VBAD2 og tiltak kan strekke seg på tvers mellom områda. Det tillatast etablert tilkomst for kajakkbrygge/kajakklandingsplass og badstue.
- 8.5.4 Felta o_BAD3 skal utviklast som badeplass. Det tillatast etablert badebrygge, kajakkbrygge/kajakklandingsplass, servicebygg og badstue på felta. Felta heng funksjonelt saman med o_VBAD3 og tiltak kan strekke seg på tvers mellom områda. **Innanfor o_BAD3 kan det etablerast eit offentleg toalett som skal tene badeområdet. Gjennom feltet skal strandpromenaden o_TV9 og o_TV8 bindast saman med ein 4 meter brei gangsti. Mellom o_BAD3 og FTU skal det etablerast ei vegetasjonsskjerm på minimum 3 meter.**
- 8.5.5 Felt o_BAD4 skal utviklast som eit universelt tilgjengeleg badeområde innrett mot familiar. Rampar og andre tiltak som gjer området universelt tilgjengeleg vert tillate. Tilrettelegging skal ta omsyn til kulturminnet på feltet. Byggegrense mot veg er ikkje til hinder for terrengopparbeiding med sikte på tiltak for universell utforming. Feltet heng funksjonelt saman med o_VBAD4 og tiltak kan strekke seg på tvers mellom områda.

8.6 Park (PA)

- 8.6.1 Offentleg park o_PA1 skal opparbeidast for rekreasjon. Feltet skal etablerast med vegetasjon, gangveggar og møblering tilpassa omgjevnadene og eigna for rekreasjon og leik.
- 8.6.2 **Felt PA2 skal vere park tilknytt HO2-3 og kan nyttast som rekreasjonsområde for hotellet og kan tilpassast, møblerast og gis ei utforming tilpassa dette føremålet.**

§ 9 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(Pbl § 12-5, 1. pkt. nr.5)

9.1 Landbruksformål (L)

- 9.1.1 I landbruksområda L1-8 er det berre tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring (næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar).

9.1 Spreidd fritidsbusetnad (LSF)

- 9.1.1 Felt LSF er areal for naust. Området er fullt utbygga. Naust skal vere uthus for oppbevaring av båt og sjørelatert utstyr. Det er ikkje høve til å innreie naust for bustad eller fritidsføremål, eksempelvis ved å etabler kjøkken eller bad. Ved brann, anna skade eller trong for totalrenovasjon kan opphavlege naust byggast opp igjen med opphavleg storleik.

§ 10 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5, 1. ledd nr. 6)

10.1 Generelt

- 10.1.1 Det skal leggjast vekt på å bevare viktige friluftsområde, naturførekomstar, kulturlandskap, kulturminne og fiskeressursar i tilknytning til bukta og elva, ved å bevare elvekantvegetasjon og unngå utfylling.

10.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

10.2.1 I området o_BSV er det ikkje tillate å:

- etablere oppdrett.
- føre opp nye flytebrygger og kaianlegg.
- fylle ut eller ta vekk masser i sjø og langs vassdrag med mindre det er heimla i detaljreguleringsplan.
- sette opp stengsel eller andre innretningar som hindrar fri ferdsel.

10.2.2 Tiltak i sjø som til dømes sjøleidningar, utfylling m.m. krev løyve av hamnemynde i tillegg til dispensasjon etter plan- og bygningslova. Det skal leggast vekt på å bevare viktige friluftsområde, naturførekomstar, kulturlandskap, kulturminne og fiskeressursar i tilknytning til bukta, ved å bevare strandvegetasjon og unngå utfylling.

10.2.3 I felt o_BSV2-4 er det ikkje høve til tiltak som grip inn i botntilhøva på felta.

10.2.4 På felt o_BSV6 er det høve til å etablere fortøyingbøyer samt sjøbaserte landstraumpunkt i samband med detaljregulering for cruisehamna, o_KAI9, o_VK og o_HOS4.

10.3 Hamneområde (HOS)

10.3.1 Innanfor offentleg hamneområde o_HOS1-3 er ikkje høve til å plassere flytebrygger, båtar, fiskeutstyr eller andre innretningar som er til hinder for tilkomst/tilflot til kaiområda eller ferdsle i sjøområdet.

10.3.2 I felt o_HOS1 er det høve til å legge ut flytebrygge for båt til passasjertrafikk frå o_KAI5. Største lengde er 25 m inkludert landgang frå o_KAI5, største breidde er 4 m.

10.3.3 o_HOS2 skal tene som kollektivområde for snøggbåt. Det er ikkje høve til å etablere flytebrygge i feltet da dette arealet skal haldast opent og ikkje hindre ferdsel.

10.3.4 Innanfor felt o_HOS3 er det høve til å legge ut flytebrygge for båt til passasjertrafikk frå nordenden av o_KAI7. Største lengde er 25 m inkludert landgang frå o_KAI7, største breidde er 4 m.

10.3.5 Innanfor felt o_HOS3 er det høve til å sette opp installasjonar for elektrifisering av hamna.

10.3.6 Innanfor hamneområde i sjø, o_HOS4, er det etter detaljregulering høve til å strekkje ut flytande landgang tilpassa større fartøy.

10.4 Småbåthamn (SH)

10.4.1 Innan felt f_SH er det høve til å etablere flytebrygger og innretningar for fortøying av småbåtar.

10.4.2 f_SH skal nyttast til felles småbåthamn med gjestehamn. Området skal vere opent for allmenn ferdsel. Tiltak for service til småbåtar som m.a. straum og vatn kan etablerast. Lyssetting skal ikkje rette lys direkte mot sjøen.

10.5 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

10.5.1 Felta o_NSV1-5 omfattar del av Rosendalselva. Elvekantvegetasjon, naturførekomstar og fiskeressursar i tilknytning til elva skal bevarast. Det er ikkje høve til terrenginngrep anna enn kva som er dokumentert naudsynt for flaumsikring, eller fundament for regulerte samferdsleanlegg.

10.6 Badeområde (VBAD)

10.6.1 Badeområda o_VBAD1-4 skal nyttast til bading og/eller rekreasjonsaktiviteter i sjø. Det er tillat med enkle tiltak som byggjer opp om området sin kvalitet og funksjon som badeområde/ rekreasjonsområde.

10.6.2 I felt o_VBAD1 er det ikkje tillate med bygg eller konstruksjonar. Feltet heng funksjonelt saman med o_BAD1.

10.6.3 I felt o_VBAD2 er det tillate med flytebrygge berekna for kajakk, største lengde for landgang er 15 m, største breidde er 3 m. Feltet heng funksjonelt saman med o_BAD2 og tiltak kan strekke seg på tvers mellom områda. Arealet skal etablerast med benker og trappeanlegg til sjø.

- 10.6.4 I felt o_VBAD3 er det tillate å etablere badebrygge og flytebrygge berekna for kajakk. Feltet heng funksjonelt saman med o_BAD3.
- 10.6.5 o_VBAD4: Det er tillate med flytebrygger/badeplattform berekna for badeaktivitet, samt rampe for rørslehemma innanfor feltet. Feltet heng funksjonelt saman med o_BAD4 og tiltak kan strekke seg på tvers mellom områda.

10.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone kombinert i samsvar med angitte føresegner (VK)

- 10.7.1 Innanfor ankringsområde, o_VK, i sjø er det høve til å etablere og fortøye flytande landgang ved anløp av større fartøy.

§ 11 OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

11.1 Frisikt (H140)

- 11.1.1 Siktsoner skal samsvare med krav i Statens vegvesen si handbok N100. Det skal etablerast tiltak som sikrar at det ikkje vert høve til parkering der del av køyretøy stikk ut i siktsona.

11.1 Støysone- Gul sone etter rundskriv T-144 (H220)

- 11.1.1 Sone H220 omfattar areal i gul støysone frå vegtrafikk.
- 11.1.2 Ved tiltak for støyfølsame byggeføremål innanfor sone H220 skal det til rammesøknad dokumenterast at byggetiltaket vil få tilfredsstillande støytilhøve jf. T-1442.

11.2 Støysone- Raud sone etter rundskriv T-1442 (H210)

- 11.2.1 Sone H210 omfattar areal i raud støysone frå vegtrafikk.
- 11.2.2 Ved tiltak for støyfølsame byggeføremål innanfor raud støysone skal det til rammesøknad dokumenterast at byggetiltaket vil få tilfredsstillande støytilhøve jf. T-1442.

11.3 Flaumfare (H320)

- 11.3.1 Sone H320_1 er flaumfare med 20-års gjentaksintervall.
- 11.3.2 Sone H320_2 er flaumfare med 200-års gjentaksintervall.
- 11.3.3 Sone H320_3 er flaumfare med 1000-års gjentaksintervall.
- 11.3.4 Tiltak innanfor område med omsynssone H320 flaumfare skal utførast i samsvar med tryggleiksklasser i TEK, jf. § 7-2.
- 11.3.5 For bygningstiltak innanfor tryggleiksklasse F1 (H320_1) og F2 (H320_2) skal det gjerast tiltak som sikrar mot flaum. Bygningen kan hevast til over flaumsonenivå, eller ein kan etablere konstruksjonar som er dimensjonerte for å tole påkjenningane ved flaumen.
- 11.3.6 For tiltak i flaumsona H320_1-3 skal ein dokumentere at det ikkje påverkar flaum- og erosjonsfaren negativt, korkje for tiltaket eller generelt i flaumsona. Nye installasjonar og anlegg skal ikkje føre til struping eller oppstuvingseffektar for flaumvatn.

11.4 Skredfare (H310_1)

- 11.4.1 Omsynssone H310_1 omfattar areal utsett for skredfare 1:5000, som inneber tryggleiksklasse S3, jf. TEK17.
- 11.4.2 Tiltak innanfor område med omsynssone H310_1 skal utførast i samsvar med relevant tryggleiksklasse i TEK.

11.5 Aktsemd for kvikkleire (H310_2)

- 11.5.1 Innanfor sone H310_2 er det krav om detaljregulering som m.a. skal avklare konkret skredfare og områdestabilitet gjennom geotekniske utgreiingar. Aktsemdssona omfattar både utløysings- og utløpsområde for marin leire. Geotekniske utgreiingar skal i utløysingsområde vere avklart før ein kan gjere tiltak i utløpsområde. Unntak for detaljplankrav kan vere gjeve for K0 og K1-tiltak.

11.6 Omsyn friluftsføremål (H530)

- 11.6.1 Innafor omsynssonene H530 skal det takast særskilt omsyn til allmenta sin bruk av området i samanheng med friluftsliv. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som t.d. kvilebenkar kan tillatast. Det skal ikkje førast opp bygg eller gjerast inngrep av type som er søknadspliktig i høve plan- og bygningslova eller vassressurslova.

11.7 Bevaring kulturmiljø (H570)

- 11.7.1 Innanfor omsynssonene H570 skal ein legge særleg vekt på tilpassing til verneverdige bygg og kulturlandskapet ved utforming av nye tiltak i områda. Det er ikkje høve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskaplege kulturmiljø, eller reduserer eksisterande kvalitetar og opplevingsverdi. Bygg som skal bevarast er avmerkte på plankartet og vert ikkje tillate revet.

11.8 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

- 11.8.1 Bandleggingssone H730 omfattar freda kulturminne. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme freda kulturminne med sikringssone, eller framkalle fare for at dette kan skje.

11.9 Bandlegging etter lov om naturvern (H720)

- 11.9.1 Bandleggingssone H720 omfattar eit eiketree som skal bevarast. Det skal ikkje utførast arbeid i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem, eksempelvis køyring med tunge maskiner og lagring av massar. Trimming for å unngå personskade eller skade på eigedom kan tillatast. Slik trimming, og eventuelle tiltak i rotsona, skal føretakast av, eller i samråd med fagkyndige, etter løyve frå kommunen.

§ 12 FØRESEGNOMRÅDE

(pbl § 12-7)

12.1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2_1

- 12.1.1 Areal omfatta av føresegnområdet #2_1 er detaljregulert i plan med plan-id: 1224-20110008, jf. §1.3.1.

12.2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2_2 Bru

- 12.2.1 Innanfor føresegnsområde #2_2 er det høve til å justere bruspenet.

12.2.2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2_3 Busstur

- 12.2.3 Innanfor føresegnsområde #2_3 kan det etablerast busstur tilknytt busslompe på o_KV2. Plassering av busstur kan justerast innanfor området.

12.3 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2_4 fortøyingsanlegg

- 12.3.1 Innanfor føresegnsområde #2_4 er det høve til å leggje til rette for ein konstruksjon som støttar opp fortøyingsanlegget. Maksimal breidde er fem meter. Anlegget skal forankrast på land, eller på søyler i sjø. Utfylling i sjø er ikkje tillate.

12.4 Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne og kulturmiljø**12.5 #6 turveg**

- 12.5.1 Føresegnsområde #6 skal opparbeidast med enklaste form for tursti, som følgjer minstekravet til universell utforming. Opparbeiding av turvegen skal skje utan graving i grunnen, og dekket etablerast i form av heller eller grusast med UU-godkjent grus. Informasjon om kulturminnet skal etablerast.

12.6 #4 Arkeologisk utgraving

- 12.6.1 Før det vert sett i gong tiltak i medhald av detaljregulering innanfor føresegnsområde #4, skal det gjerast arkeologisk utgraving av automatisk freda kulturminne med id. 281631 og id. 281632. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor området før dei automatisk freda kulturminna med id. 281631 og id. 281632 er frigjevne.

12.7 Midlertidig bygg- og anleggsområde #91

- 12.7.1 Områda kan nyttast til tiltak som er naudsynte for å gjennomføre samferdsleanlegg i form av vegar, fortau, murar, med meir. Når anleggsarbeidet er avslutta skal områda først tilbake til eksisterande bruksføremål, eller opparbeidast etter avtale med grunneigar. Areal skal ferdigstillast/vere opparbeida samtidig med samferdsleanlegget.

§ 13 REKKEFØLGJEFØRESEGNER

(pbl § 12-7, pkt. nr. 10)

13.1 Tiltak som skal være sikra før tiltak/bygning vert teken i bruk

- 13.1.1 Før tiltak/bygning vert teken i bruk, skal det føreligge:
- Bruksløyve eller ferdigattest for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar
 - Eventuelle naudsynte støyskjermingstiltak
 - Naudsynt bil- og sykkelparkering
 - Tilhøyrande leikeområde
 - Alle grøntanlegg/grønstruktur i tilknytning anlegg/bygg
 - Alle trafiksikringstiltak for mjuke trafikantar.
 - Naudsynte leikeareal.
 - Areal som er nytta til mellombels bygge- og anleggsområde skal være tilbakeført til eksisterande bruksformål, eller opparbeidast i samsvar med avtale med grunneigar der anna ikkje følger av særskilte føresegner.

13.2 Tiltak som skal være sikra før det vert gjeve igangsetjingsløyve

- 13.2.1 Før igangsetjingsløyve for teknisk anlegg kan gjevast, skal godkjende tekniske vegplanar og tekniske planar for vatn, avløp og overvatn ligg føre, jf.3.1.3.
- 13.2.2 Før igangsetjingsløyve for tiltak innan bygningar og anlegg kan gjevast, skal veg og anna teknisk infrastruktur vera godkjent fram til eigdommen.
- 13.2.3 Før tiltak på o_KBA3 setjast i gang skal o_KV9 og o_GS11 vere etablert, og eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg til o_GS11 skal vere stengt.
- 13.2.4 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak i felt B/F/K2 og BB2, skal nytt kryss mellom fylkesvegane Kyrkjevegen og Baronivegen vere godkjent og ferdig opparbeidd.
- 13.2.5 Før arbeid med o_KH2 kan setjast i gang skal snumoglegheit for buss vere etablert på SF7.

13.3 Tiltak som skal sikrast i anleggsperioden

- 13.3.1 Under anleggsperiode skal følgjande tiltak vere sikra:
- Eksisterande gang- og sykkelveg forbindelsar skal oppretthaldast. Ved eventuell mellombels

omlegging av gang- og sykkelveg skal omlegginga ikkje utgjere ein vesentleg omveg. Eksisterande tilkomst skal oppretthaldast fram til ny, mellombels eller permanent tilkomst er etablert.

- Mellombels omleggingar skal skiltast, lyssettast og unngå høge kantar. Trasear og snarveggar brukt som skuleveg skal gis ei særleg attraktiv og trygg omlegging.
- Under opparbeiding av feltet skal ein unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som til dømes steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

§ 14 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

14.1 VA-rammeplan

14.1.1 VA-rammeplan, datert 16.02.22 skal leggjast til grunn for detaljregulering og prosjektering.

14.2 VA-norm for Kvinnherad kommune

14.2.1 VA-norm for Kvinnherad kommune skal leggjast til grunn for vidare arbeid.