

**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LIKNES
KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
Plan ID 10372010004**

Revidert etter offentlig ettersyn 23.04.12

Revidert etter 2.gangs behandling 06.07.12

Revidert etter offentlig ettersyn 19.03.13 og 04.04.13

Revidert etter 3.gangs behandling 20.04.13, revidert 22.05.13

Revidert etter nye bestemmelser i forbindelse med endring i B/F/K4 10.07.15

Revidert etter endring etter enklere prosess jf. PBL § 12-14, annet ledd. 06.07.2020

Revidert etter endring etter enklere prosess jf. PBL § 12-14, annet ledd. 12.07.2021

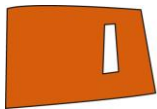
Generelt

§1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

Reguleringsformål

§2 Områdereguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-17 og BV1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-14)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ1)
 - Barnehage (o_BHG1)
 - Undervisning (o_U1)
 - Kirke / annen religionsutøvelse (o_R1)
 - Idrettsanlegg (o_I 1-3)
 - Energianlegg (o_E1-2)
 - Fjernvarmeanlegg (o_FJV1)
 - Uteoppholdsareal (U1-2)
 - Lekeplass (f_LEK1-3, o_LEK4, f_LEK5-10 og o_BLK01)
 - Gårdsplass (G1-2 og f_G3)
 - Bolig/forretning (B/F1)
 - Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-14)
 - Parkering/bolig/religionsutøvelse (P/B/R1 og P/B/R2)
 - Parkering/forretning/bolig (P/F/B1)
 - Forsamlingslokale/hotell/bolig/kontor (F/H/B/K1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
 - Kjørveg (f_V1, o_V2, f_V3-6, V7-8, f_V9-11, V12, o_V13 og f_V14-20)
 - Fortau
 - Torg (o_TORG1 og o_TORG2)
 - Gang-/sykkelveg (o_G/S1-3)
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg



- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivanlegg (o_KOL1)
- Kollektivholdeplass (o_SKH 1-3)
- Parkeringsplasser – offentlige o_ og felles f_.
- Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)
 - Grønnstruktur
 - Turveg (o_TUR 1-5)
 - Friområde (o_FRI1-12)
 - Badeplass/ - område (o_BAD1-2)
 - Park (o_PARK1-3 og PARK4)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)
 - Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)
 - Fiske (o_FISK1)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FRV1-3)
- Hensynssoner (PBL §12 – 6)
 - Frisikt (H140_16-18)
 - Flomfare – 200 års flom (H320_1 – H320_13(under bakken))
 - Infrastruktursone – (H410_14) Miljøgateutforming
 - Bevaring av naturmiljø (H560_5 – H560_8)
 - Bevaring av kulturmiljø (H570_9 – H570_11 og H570_15)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_12)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Detaljregulering og angivelse av eierform

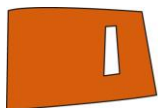
Deler av områdereguleringsplanen har en detaljeringsgrad som overflødiggjør behov for detaljregulering, mens andre deler setter krav til detaljreguleringsplan.

Reguleringsbestemmelsene setter for enkelte formålsområder krav til detaljregulering iht.

PBL. § 12-7 nr.11.

Detaljreguleringen skal vise tomtedeling, bebyggelsens form og plassering med høydeangivelser, byggegrenser, adkomst, avkjørsel, frisiktsoner, evt. lekearealer og andre fellesområder, biloppstillingsplasser, evt. forstøtningsmurer. Bestemmelsene til planen skal bl.a. angi krav til parkering, min. uteoppholdsarealer, detaljeringskrav til situasjonsplan ved rammesøknad, rekkefølgekrav for gjennomføring mv.

I henhold til PBL. § 12-7, nr.14., skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal. Det anses i denne områdereguleringsplanen ikke nødvendig å angi eierform for alle flater på papirkart pga leselighet. Dette gjelder samferdselsarealer, hovedsakelig eksisterende, som er tilknyttet vegarealer med en bestemt eierstruktur, og mindre justeringer / utvidelser av disse og generell grønnstruktur i tilknytning til samferdselsarealene. Mer konkret



følgende formål: Grønnstruktur, Fortau, Gangveg/Gangareal, Gang- og sykkelveg samt Annen veggrunn - tekniske anlegg og Annen veggrunn - grøntareal.

§4. Bebyggelse og anlegg

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1-17 og BV1-2

Bestemmelsene for områdene er utarbeidet i medhold av PBL. § 12-7 nr. 1,2,11.

4.2.1 Bebygde eiendommer B1, B4, B5, B6, B12, B13, B14, B16, B17.

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i material, form og farger.

Kjøreadkomst til B16 tillates via gang- og sykkelveg.

4.2.2 Eksisterende byggeområder som inneholder ledige tomter B2, B3, B7, B10, B11, B15

For eksisterende bebyggelse gjelder følgende:

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

For ledige tomter gjelder følgende:

B2

Ubebygde tomter på områdene kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks. tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

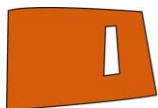
Utnyttelse av den enkelte tomt er 30 % bebygd areal, BYA. Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

Ved terrengtilpassinger mot friluftsmål og område o_BHG1 i sør, skal skråninger/skjæringer sikres i samsvar med TEK17 §8-3, 3. ledd bokstav b) Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

B3

Ubebygd tomt kan nyttes til boligbebyggelse i to etasjer innenfor de på planen angitte byggegrenser. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 23 og 30 grader.

Totalhøyden på bygningene i felt B3 skal ikke overstige kote 26.



Utnyttelse av enkelte tomter skal ikke overstige 25 % bebygd areal, BYA.

Det kan bygges to bruksenheter, hvor den ene bruksenheten (hybel - leilighet) ikke må overstige 65m² BRA.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver hovedbruksenhet og 1 biloppstillingsplass for hybelleilighet.

Garasje/bod kan oppføres i én etasje og tilpasses bolighuset mht. form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje kan tillates plassert inntil 1,0 meter fra formålsgrense mot veg, når garasjen er plassert parallelt med vegen.

B7

Ubebygd tomt på området kan nyttes til frittliggende bolig i to etasjer. Bebyggelsen plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser.

Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 7,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 30 % bebygd areal, BYA.

Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

B10 og B11

Ubebygde tomter på områdene kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks. tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

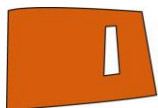
Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 25 % bebygd areal, BYA. Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

4.2.3 Nye byggeområder B9

Området kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Utnyttelsen av den enkelte tomt er 25 % bebygd areal, BYA.

Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet. Bebyggelsen skal ha saltak. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr.



boenhet på eiendommen. Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.
Det må legges vekt på god terrengtilpasning.

4.2.4 Eksisterende bevaringsverdige boliger

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

BV1- BV2

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang, gesims- og mønehøyder.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK 1-9

BK1, BK5, BK6, BK7

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK2, BK3 og BK4

Eksisterende bebyggelse er boder som skal betjene BK1 og er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK8

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil fire etasjer innenfor for de på planen angitte byggegrenser.

Tillatt bruksareal, BRA, innenfor området er 5200 m².

Det må opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor området.

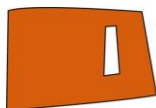
Gulvhøyden på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,5.

Det må utarbeides detaljregulering for området iht. § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

BK9

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.



BK10

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil tre etasjer innenfor for de på planen angitte byggegrenser.

Maksimal tillat bygghøyde er kote 20.

Takvinkel skal være på mellom 25 – 35 °.

Maksimal tillatt BYA er 60%.

Det må opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor området.

Gulvhøyden på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,5.

BK11

Utnyttelsesgrad

BK4 kan innenfor byggegrenser bebygges med et leilighetsbygg. Dette bygget kan være i inntil 3 etasjer og romme inntil 12 boenheter.

Maksimal BRA for BK4 er 1900 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkeringskrav tilfredsstilles ved hjelp av parkeringsetasje under boligetasjene jf. § 6.4, samt parkeringsplasser på terreng innenfor f_P1, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomta skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets to øvre etasjer skal inneholde boliger og være tilgjengelig med heis.

Byggets første etasje / kjelleretasje skal inneholde parkeringsplasser som sammen med felles gjesteparkering på terreng jf. § 10, skal tilfredsstille krav til parkeringsplasser jf. pkt.6.2.

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 19. Unntak er pipe og heisoverbygg som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 9,5.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK12

Utnyttelsesgrad

BK1 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil tre bygg for beboelse.

Hvert av disse byggene kan inneholde fire boenheter(firemannsbolig).

Maksimal BRA for tomter innenfor BK1 er 440 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

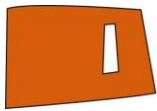
1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet hvorav 2 plasser forbeholdes felles gjesteparkering.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tilliggende felles parkeringsplass f_P2 - f_P4, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen



Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16. Unntak er pipe og som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,2.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK13

BK2 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil 2 bygg for beboelse. Hvert av disse byggene kan romme to boenheter (tomannsbolig).

Utnyttelsesgrad for BK2:

Maksimal BRA for tomter BK2-1 og BK2-2 er 250 m².

Maksimal BRA for tomter BK2-3 og BK2-4 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BK2-1 og BK2-2 må kravet tilfredsstilles innenfor tomtegrenser.

For BK2-3 og BK2-4 må kravet tilfredsstilles innenfor tilliggende felles parkeringsplass f_P5, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16. Unntak er pipe som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,2.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK14

Utnyttelsesgrad

BK3 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil åtte bygg som er bundet sammen med carport. Hvert av de åtte byggene kan romme en boenhet (enebolig i rekke). Det tillates takutstikk over tomtegrensen for bebyggelsen internt på område BK3 på inntil 0,6 m.

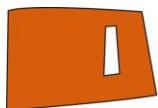
Maksimal BRA for tomter innenfor BK3 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tomtegrensa.



Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16,5. Unntak er pipe som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 9,5.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

Bebygd areal, BYA, innenfor formålsområdet skal være maksimalt 60%.

Plasseringen av blokkbebyggelsen skal skje innenfor formålsgrensen.

Alle boenheter skal være utformet som tilgjengelige boenheter iht. PBL.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maksimal gesimshøyde er kote 22,5.

Maksimal høyde på topp gulv 1.etasje er kote 9,5.

Ytterkledning på all bebyggelse skal være slett pusset flate, slipt stein, tre eller betong, evt. en kombinasjon av disse. Materialbruk skal tilpasses ny svømmehall innenfor område o_I3.

Fargesetting på all bebyggelse innenfor området skal være lik. Hovedfargeholdningen for bebyggelsen for fremste fasadenivå er sandfarget.

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor formålsområdet.

Parkering kan skje over eller under bakkenivå.

Bebyggelsen kan deles i inntil 3 blokker. Maksimal total BRA er 3045 m² fordelt over 4 etasjer. Areal under 1. etasje regnes ikke med i BRA.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting - Kulturbygg o_TJ1

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for kulturelle formål. Bebyggelsen tillates oppført i en etasje. Tillatt bruksareal, BRA, er 650 m². Gulvhøyden på laveste oppholdsrom skal ikke være under kote 8,5. Maksimal byggehøyde må ikke overstige kote 16. I tilknytning til bebyggelsen tillates anlagt amfi i forbindelse med tilliggende torg mot nord. Areal for amfi kommer i tillegg til det angitte bruksarealet.

Det må etableres min. 40 parkeringsplasser på o_P5.

Det må utarbeides detaljregulering for området iht. § 3.1 i bestemmelsene.

4.6 Barnehage o_BHG1

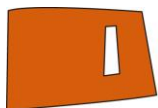
Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims- og mønehøyder. Innenfor de på planen angitte byggegrenser er det tillatt å oppføre tilbygg som ikke overstiger eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

4.7 Undervisning o_U1

Innenfor området er det tillatt å oppføre bebyggelse for undervisning. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen angitte byggegrenser.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil to etasjer.

Tillatt bruksareal, BRA, er 4800 m².



Det utarbeides detaljregulering for området iht. 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

4.8 Kirke / annen religionsutøvelse og gravlund o_R1

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

o_R1 (kirke)

Eksisterende kirke reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims- og mønehøyder. For øvrig kan området nyttes til gravlund /kirkegård.

Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på kirkebygget skal forelegges for godkjenning av vernemyndighetene før arbeidene iverksettes. Steingjerdet som avgrenser området, omfattes av samme vern som kirkebygget.

Eksisterende bårhus kan omplasseres innenfor området dersom dette kan innebære en bedre utnyttelse av gravlunden. En ny lokalisering av bårhus må underlegges vanlig godkjenning av vernemyndigheter. Det samme gjelder for servicebygg og installasjoner knyttet til drift av kirkegården.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygning innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.9 Idrettsanlegg o_I1 – o_I3

Idrettshall o_I1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Bebyggelsen skal nyttes til idrettsformål for allmennheten.

Det må opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal.

Aktivitetspark o_I 2

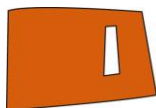
Innenfor området kan det etableres anlegg for fysiske aktiviteter som «skateboard»-sport og liknende med tilhørende bygningsmessige tiltak i inntil en etasje over tilstøtende terreng. Tillatt bruksareal for bygningsmessige tiltak er inntil 100 m2 BRA.

Aktivitetsparken kan benytte parkeringsplasser på område o_P5

Det må utarbeides detaljreguleringsplan for området iht. § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

Svømmehall o_I 3

Innenfor området kan det oppføres svømmehall. Bebygd areal er 100 % BYA. Høyden på bebyggelsen må ikke overskride cote 22,0. Gulv i hall må ligge mellom cote 8,2 og cote 9,5.



Det må opparbeides min. 60 biloppstillingsplasser i umiddelbar nærhet av svømmehallen.

4.10 Energianlegg – trafo o_EN1, o_EN2 og o_FJV1

Trafo o_EN1 og o_EN2

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder.

Fjernvarmeanlegg o_FJV1

Området tillates nytt til fjernvarmeanlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser.

4.11 Uteoppholdsareal UT1 og f_UT2

UT1

Inntegnet areal UT1 er et privat hageareal.

f_UT2

Utformingen av felles uteområde for området Askvegen Sør, BK11- 14, skal basere seg på prinsippene om universell utforming. Området kan tilrettelegges med bord og benker.

4.12 Lekeplasser LEK 1-12

Lekeplass f_LEK1

Lekeplassen skal være universelt utformet og opparbeidet med egnet dekke, sand, benk og lekeapparater. Lekeplassen skal ha adkomst til turvegen.

Lekeplassen er felles for BB1-3, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplassen kan ligge på to nivåer tilpasset terrenget. Det skal være en rampe mellom nivåene med universell utforming.

Lekeplass f_LEK2 og f_LEK3

Felles lek f_LEK 2 og f_LEK 3 er felles for boenhetene innenfor områdene BK1, BK5, BK6 og BK7 og skal utstyres med minimum en sandkasse og en huske. Felles lek skal også kunne tjene som transportareal til felles gangveg for betjening av hagene tilhørende BK5, BK6 og BK7.

Lekeplassene skal ha universell utforming.

Lekeplass o_LEK4

Lekeplassen er felles for boligområdene på Faret-siden og skal utstyres med benker og sandkasse og huske samt apparater for mindre barn. Lekeplassen skal være universelt utformet.

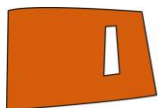
Lekeplass f_LEK5

Lekeplassen er felles lekeplass for tilliggende boligområder og skal utstyres med benker og sandkasse og huske. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplassen skal gis universell utforming

Lekeplass f_LEK6

Lekeplassen er felles lekeplass for B10 og skal utstyres med benker og sandkasse og huske. Lekeplassen skal gis universell utforming.



Lekeplass f_LEK7

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for B9 og B11.

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker og være tilgjengelig for allmennheten. Lekeplassen skal gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK8

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for boenheter innenfor område PFB1 og skal utstyres med benker og sandkasse og huske samt lekeapparater for mindre barn. Lekeplassen skal gis universelt utformet. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplass f_LEK9

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for BK8 og BK10.

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske, lekeapparater for mindre barn og benker og være tilgjengelig for allmennheten. Lekeplassen skal gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK10

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for boligene innenfor P/B/R 1 og B/F/K9.

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker. Lekeplassen gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK11

Lekeplassen på ca. 145 m² er felles for alle boenheter i område BK12- BK14, og opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger / lekeapparater egnet for småbarns lek. Arealet skal sikres med gjerde. Lekeplassen skal fungere som et fullverdig lekeområde for alle der det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Lekeplass f_LEK12

Lekeplassen på ca. 22 m² er felles for alle boenhetene innenfor BK11, og skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og noe fast dekke.

Lekeplass o_BLK01

Offentlig lekeplass o_BLK01 på ca. 140m² skal betjene både B/F/K3 og B/F/K4 samt besøkende til sentrum. Den skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger/lekeapparater egnet for småbarns lek. Lekeplassen skal fungere som et fullverdig lekeområde for alle der det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

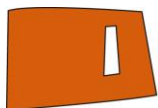
4.13 Gårdsplass (BGP)

Gårdsplassen er åpent område for tilhørende eiendommer.

4.14 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning B/F1

B/F1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Bebyggelsen kan benyttes til forretning/bolig med forretning i 1. etasje.



4.15 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning/Kontor B/F/K 1-13

Fasader mot Elvevegen skal ivareta en god estetisk helhet for å skape et godt helhetsinntrykk av bygningsmiljøet mot elva.

B/F/K1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes boliger, forretning og kontor.

Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

B/F/K2 og B/F/K3

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes til boliger, forretning og kontor. For B/F/K2 og B/F/K3 gjelder at 1.etasje skal benyttes til forretning.

Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

Areal mellom eksisterende bebyggelse innenfor B/F/K3 og Torget:

Området tillates utnyttet til forretningsformål. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer korresponderende med tiliggende eksisterende bebyggelses etasjer. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak som tillates benyttet til takterrasse. Det tillates å etablere en 3. etasje med en avstand på 3 meter fra formåls grensen mot Torget.

Alternativt at det etableres et tak med gesimshøyde lik gesimshøyde for 2. etasje og med takvinkel på inntil 45 grader som avsluttes og går over i flatt tak 3 meter fra byggeområde mot Torget.

Bebyggelsen skal danne nordveggen i det nye Torget. Det settes derfor høye estetiske krav til utforming av fasaden av denne bebyggelsen som skal harmonere med de to andre «veggene» i dette offentlige uterommet; - i syd og rådhuset i øst. Bebygd areal er 100 % BYA.

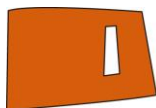
Det skal i forbindelse med servering i 1. etasje være tillatt med uteservering på o_Torg1.

Formålene skal være som følger:

1.etasje: Forretning/servering

2.etasje: Forretning/servering/kontor/bolig

3.etasje: Bolig



B/F/K4

Etter vedtatt forslag til ny bestemmelse 07.06.2017, kommunestyrets sak 45/17:

Arealet innenfor formålsgrensen kan benyttes som bolig, forretning og kontor.

Bebyggelsen kan etableres i inntil 3 etasjer i forhold til nivået i Nesgata. 1. etasje skal benyttes til forretning.

Det skal benyttes saltak og takvinkelen for hovedtaket skal være mellom 30° og 45°. Møneretningen for hovedtak skal være parallelt med Nesgata. Maksimalt mønehøyde er kote +19,5 og maksimal gesimshøyde er kote +18,5.

Bebygd areal: %-BYA= 100%

Det settes høye krav til en helhetlig og estetisk god utforming av fasaden mot elva. Fasader skal ha lyse farger. Materialbruk og utførelse skal harmonere med hovedtrekk i stedets øvrige bebyggelse.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1,0 biloppstillingsplasser pr. 75 m² forretning/kontor.

Bebyggelse og konstruksjoner under kote +9,0 (200 års flom inkl. sikkerhetsmargin og klimapåslag) samt verdier som befinner seg i disse, må sikres mot vanninntrenging og skade som følge av flom.

For større bygningsmessige endringer som gjelder mer enn én ny boenhet, omfatter areal som ennå ikke er bygget ut eller endrer eksisterende bebyggelses arkitektoniske uttrykk i vesentlig grad, kreves detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte hele B/F/K4.

Utearealer og adkomster til forretninger og boliger skal innrettes etter prinsippl om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Detaljregulering for B/F/K4 skal blant annet omhandle kotehøyde for topp gulv 1. etasje, krav til nye boenheter, adkomster og uteoppholdsareal, areal på gateplan foran forretninger for plassering av utstillingsvarer mv. (jf. Byggegrense og utnyttelsesgrad), overbygg og utkragede bygningsdeler, parkeringsforhold, sikring mot skader som følge av flom, vareleveranse og avfallshåndtering/renovasjon, fasade mot elva, passasje/smug mellom Nesgata og o_P24.

B/F/K5, B/F/K6, B/F/K7, B/F/K8

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i inntil tre etasjer i forhold til nivået i Nesgata.

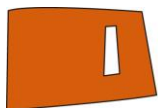
Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formålsgrenser. 1. etasje skal benyttes til forretning. Maksimal gesimshøyde er 11 m over fortausnivå i Nesgata.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning/kontor.

For boliger innenfor B/F/K8 må parkering besørges på egen grunn.

B/F/K9



I området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Fjotlandsgata innenfor for de på plankartet angitte byggegrenser.

4. etasje må være tilbaketrukket og kan ha saltak med møneretning parallelt til gata. Takvinkelen skal være mellom 35 og 45 grader.

Maks. gesimshøyde for 4. etasje over nivå i Fjotlandsgata er 13,5 meter.

1.-2. etasje skal benyttes til forretning og / eller kontor. 3.- 4. etasje kan benyttes til beboelse. Ved opparbeidelse av boareal i 3.- 4. etasje, må det opparbeides uteareal mellom bygg og Fylkesveg, over andre etasje. Det legges til rette for lekeplass på minimum 50 m² innenfor LEK10 felles med P/B/R2.

I forbindelse med rammesøknad må det leveres inn en detaljert situasjonsplan.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning/kontor.

B/F/K10

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i tre etasjer.

Tillatt bebygd areal, BYA er 100 %.

Det må på eiendommen opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 75 m² forretning/kontor og 1,5 pr. boenhet.

Formålene skal være som følger:

- 1. etasje: Forretning/kontor
- 2. etasje: Forretning/bolig/kontor
- 3. etasje: Bolig.

Totalt BRA: 4700 m²

Det må utarbeides detaljregulering iht. § 3.1 for området.

B/F/K11

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formålsgrenser.

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for forretning, boliger og kontorer i inntil tre etasjer med skrått tak parallelt til gateløp. Takvinkel på tak mot gata skal være 30-35 grader.

Maks. gesimshøyde mot gata er 11 meter og total byggehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig tilstøtende gatenivå.

Tillatt bruksareal,

1. etasje skal benyttes til forretning. 2. og 3. etasje kan nyttes til bolig og/ eller kontorer.

Det må opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning / kontor.

B/F/K12

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes til forretning og kontor.

Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

B/F/K13, Rådhus – NAV

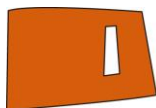
Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

B/F/K14

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte byggegrenser.

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for forretning, boliger og kontorer i inntil tre etasjer med saltak. Takvinkel skal være 25-35 grader.

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 20.



Tillatt bebygd areal innenfor området er BYA = 70%.

1.etasje skal benyttes til forretning. 2. og 3. etasje kan nyttes til bolig og / eller kontorer. Det må opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m2 forretning /kontorer.

4.16 Kombinert bebyggelse – Boliger/Parkeringshus/Religionsutøvelse B/P/R 1-2

P/B/R 1-2

Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for bolig og parkering og bedehus. For P/B/R2 kan bebyggelsen oppføres i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Fjotlandsgata.

Maksimal byggehøyde er 13,5 m i forhold til gatenivå i Fjotlandsgata. 3.og 4. etasje skal være tilbaketrukket 2,4 meter i forhold til 1.og 2.etasje

For P/B/R1 kan bebyggelsen oppføres i inntil to etasjer de på plankartet angitte formålsgrenser. Dekket over 2. etasje skal kunne nyttes som parkeringsplass og gi plass for LEK10 med fotgjenger areal som fører til B/K/F9 som vist på plankartet. LEK 10 er felles for Området samt for B/K/F9.

Parkeringsanlegget skal ha innkjørsel fra Fjotlandsgata samt inn- og avkjørsel til Høgeveien.

Det stilles strenge krav til estetisk utforming av fasade mot gata.

Beboerne må ha adkomst til Fjotlandsgata.

Det må innenfor området opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

I forbindelse med rammesøknad må det leveres inn en detaljert situasjonsplan.

Det skal være mulig med el-bil lading i parkeringsetasjene.

Etasjer: Kjelleretasje	– Parkering
1.etasje	– Bedehus - Parkering
2.etasje	– Bedehus - Parkering
3.etasje	– Boliger – Møterom – Parkering
4.etasje	– Boliger
Totalt BRA:	7050 m2

4.17 Kombinert bebyggelse – Parkeringshus/Forretning/Boliger P/F/B1

Boliger/Forretning/Parkeringshus P/F/B1

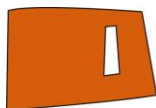
Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning, bensinstasjon og parkering i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Elvegata. Deler av bebyggelsen tillates oppført i sju etasjer mot sydøst innenfor de på planen angitte byggegrenser for denne delen.

Det settes strenge estetiske krav til utforming av bebyggelsen, spesielt for den høye delen av bebyggelsen som skal signalisere «porten» til Liknes fra syd.

Det må iht. § 3.1 i reg. bestemmelsene utarbeides detaljregulering.

Det skal være mulig med el-bil lading i parkeringsetasjene.

Etasjer:	1.etasje – parkering/forretning/bensinstasjon
	2.etasje – boliger/forretning
	3.etasje – boliger
	4.etasje – boliger
	5.etasje – boliger



6.etasje – boliger
7.etasje - boliger
Totalt BRA er: 14 100 m²

4.18

F/H/B/K1 (formsamlingslokale/hotell/bolig/kontor)

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang, gesims- og mønehøyder.

Arealene kan benyttes til menighetssenter med tilhørende aktiviteter, formsamlingslokale, samt hotell/bevertning, bolig og kontor. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor området. Tilbygget kan oppføres i to etasjer innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyde.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det må opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebeklledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygning innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

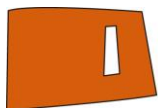
Formålet gjelder alle kjøreveger i planområdet. Kjørevegene skal utføres som vist på plankartet.

Vegene er på plankartet nummerert som følger:

f_V1 (Elvebredden), o_V2 (hele hovedvegssystemet), f_V3 (Innkjørsel v. Farvegen), f_V4 (Innkjørsel v. G2), f_V5 (Innkjørsel v P16), f_V6 (ved BK 8), V7 og V8 (private småveger ved nytt rampesystem og undergang), f_V9 (ved B15), f_V10 (avkjørsel vest i B10), fV_11 (Avkjørsel ved Faret II), f_V12 (Vis a vis Elvebredden), o_V13 (rampe til parkeringshus under torvet) og f_V14 – f_V20 (Askvegen Sør).

Det må utarbeides egen detaljregulering for gateløpet i Fjotlandsgata jf. §9 pkt. 9.3.

Det skiltes, eller på annen måte reguleres slik at o_P9 kun gjelder for ansatte ved o_BHG og o_U1. For besøkende til barnehage kan o_P10 benyttes.



For øvrig må det utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner for alle endringer innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur før disse etableres.

For sammenkobling av gang- /sykkelveger ved krysset mellom Farvegen og tidl. E39 må det utarbeides forslag til trafiksikkerhetstiltak som ivaretar sikkerheten for de myke trafikkantene.

For kryssing av veg fra bussholdeplass til Åsevegen og ungdomsskolen må det vurderes trafiksikkerhetstiltak.

f_V10 – ved B9- B11:

Felles veg til eksisterende og nye tomter innenfor B9-B11 som naturlig tilknyttes vegen.

Veien er felles for:

B9: Tomt 1-5

B10: gnr.129 bnr. 107 og gnr.129 bnr.108

B11: Tomt 1

f_V14- f_V20- Askvegen Sør:

Felles avkjørsler fra parkeringshus i BK11 og parkeringsplasser i BK12 og BK13 samt til private eiendommer i BK13 er angitt som kjøreveg. Veiene er felles for de eiendommene som er naturlig tilknyttet dem:

f_V19-f_V20: Felles for alle boenheter i BK11

f_V18: Felles for boenheter i nordlige firemannsbolig i BK12 (BK12-1)

f_V17: Felles for boenheter i midtre firemannsbolig i BK12 (BK12-2)

f_V16: Felles for boenheter i sørlige firemannsbolig i BK12 (BK12-3)

f_V15: Felles for boenheter i nordlig tomannsbolig i BK13 (BK13-1 og BK13-2)

f_V14: Felles for boenheter i sørlige tomannsbolig i BK13 (BK13-3 og BK13-4)

5.2 Fortau

Formålet gjelder alle fortau i planområdet. Alle fortau i planen er offentlige. Fortau skal utføres som vist på plankartet. For nye strekninger må det utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner som i den grad det er mulig, ivaretar universell utforming.

5.3 Torg

o_TORG1

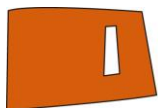
Torget på Liknes skal utformes i henhold til utarbeidede skisser og skal gi rom for både handel og stedets festplass. Innenfor området skal det anlegges lekeareal. Lekearealet er for allmennheten og de nærliggende boliger.

Torget skal gis universell utforming.

Paviljongen er bebyggelse som inngår i planen. Taket skal være kjegletak med takvinkel på inntil 45 grader. Maks gesimshøyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Paviljongen skal kunne ha en mobil scene som skal kunne fungere i forhold til Torget.

Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner. Det kan anlegges parkeringsplass under Torgets areal.

o_TORG2



Torget på Faret-siden er offentlige samlingsplass mellom svømmehall og kulturbygg. Torget skal gis universell utforming. På torget kan det tilrettelegges et amfi i tilknytning til kulturbygget.
Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner.

5.4 Gang – sykkelveg o_G/S1-3

Offentlig gang- og sykkelveger med tilhørende grøntstruktur skal utføres /opprettholdes som vist på plankartet. Det må utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner. Der hvor boliger har i dag har kjøreadkomst via gang- og sykkelveg videreføres dette.

5.5 Gangveg/gangareal (SGG)

Formålet gjelder alle gangveger / gangarealer i planområdet.

Gangveger og gangarealer skal utføres som vist på plankartet. For nye gangveger / gangarealer må utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner. Der hvor det er terrengmessig mulig, skal det gis universell utforming. Gangarealer avmerket i plankartet er offentlige.

Snarveger og tverrforbindelser der høydeforskjellen er stor i forhold til lengde, kan utformes som trapper. Disse skal utstyres med nødvendig rekkverk og detaljer for god funksjonalitet.

Udergang under fv 465 skal ha 4,5 m bredde inkludert fortau.

o_SGG01

offentlig gangareal o_SGG01, kan ikke bebygges eller overbygges. Offentlig gatemøblering som gatelys, søppelkasser, sittebenker, allétrær, blomsterkasser, flaggstenger og innretninger for økt trafiksikkerhet mv. kan tillates såfremt dette ikke er sikthindrende eller kommer i vesentlig konflikt med prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

o_SGG02-03

Gangareal i forbindelse med o_P31-33 skal ha et underlag som glir inn i grønnstrukturen rundt, det skal være drenerende, samtidig ha universell utforming.

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Det skal innenfor område sikres nødvendig sidefelt for de planlagte kjøre- gang- og sykkelveger og fortau. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor dette området. Arealene er tilknyttet tilstøtende offentlig samferdselsanlegg, og har status som offentlige.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Innenfor området kan det anlegges grønt som ikke må rage høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Arealene er tilknyttet tilstøtende offentlig samferdselsanlegg og har status som offentlige.

o_SVG1-2

Her skal det anlegges regnbed med kantstein, med noen åpninger rundt slik at overvann trekkes lett inn. Beplantningen skal være tilpasset for store mengder vann, men også klare seg i tørre perioder.

o_SVG3

Her skal det etableres en hekk.

5.8 Kollektivanlegg (KOL)

o_KOL1

Eksisterende forhold reguleres i henhold til eksisterende omfang og høyder.

5.9 Kollektivholdeplasser (SKH)

Kollektivholdeplass o_SKH1

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH2

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH3

Skal opparbeides som vist i plankartet.

5.10 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplass o_P1

Parkeringsplass o_P1 er offentlig parkering for off. badeplass og turveg. Det kan bygges toalett /servicebygg innenfor arealet.

Parkeringsplass f_P2 (Askvegen Sør)

Parkeringsplass på terreng opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen er felles for boliger i BK11.

Parkeringsplasser f_P3- f_P6 (Askvegen Sør)

Parkeringsplasser på bakkeplan opparbeides som vist på plankartet..

Biloppstillingsplassene tillates helt eller delvis å være overbygget. Carport kan ha en totalhøyde på inntil 3 m og skal ha liggende kledning tilsvarende som for carporter like nord for planområdet. Innenfor arealet kan det settes opp søppelbod med omfang som vist på plankartet og høyde på inntil 3 m.

Parkeringsplassene er felles for tiliggende boliger:

f_P2: Felles for boenheter i nordlige firemannsbolig i BK1 (BK12-1)

f_P3: Felles for boenheter i midtre firemannsbolig i BK1 (BK12-2)

f_P4: Felles for boenheter i sørlige firemannsbolig i BK1 (BK12-3)

f_P5: Felles for boenheter i sørlige tomannsbolig i BK2 (BK13-3 og BK13-4)

Parkeringsplass f_P7

Parkeringsplassen skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

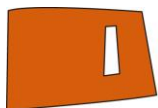
Parkeringsplass f_P8

Parkeringsplassen o_P8 skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass o_P9

Parkeringsplassen o_P9 skal betjene ansatte ved o_BHG1 og ved o_U1.

Parkeringsplass o_P10



Parkeringsplassen o_P10 skal betjene o_BHG1, o_U1 og o_I1 og tilrettelegges for av- og påstigning ved transport av barn til barnehagen o_BHG1.

Parkeringsplass o_P11,12

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende områder.

Parkeringsplass o_P13

Parkeringsplassen o_P4 skal betjene svømmehall o_I3.

Parkeringsplass o_P14

Parkeringsplassen o_P14 skal betjene o_R1. Området kan inneholde fornminner under bakken og betraktes dermed som et fornminneområde. jf. pkt. 9.5

Parkeringsplass P15 og P16

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende eiendommer.

Parkeringsplass o_P17,18,19 og 20

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass P21

Parkeringsplassen skal betjene Nico-senteret.

Parkeringsplass o_P22 og 23

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass o_P24

Parkeringsplassen skal i hovedsak betjene de tilliggende forretninger. Den skal ved spesielle anledninger fungere som areal for oppsetting av markedstelt i tilknytning til paviljong.

Det skal under parkeringsplassen kunne etableres parkering som står i forbindelse med parkering under Torget. Nedkjøringsrampe føres ned i sydlige del og omkranses av grøntanlegg.

Parkeringsplass o_P25-27

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsanlegg under terreng o_P28

Under Torget og parkeringsplass o_P24 kan det etableres parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget skal ha nedkjøringsrampe fra syd. Parkeringsanlegget skal ha to trappehus med tilhørende heis til gatenivå ved forretningene nord og syd for Torget.

På grunn av flomfare må parkeringsanlegget utføres vanntett.

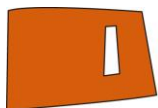
Det skal være mulig med el-bil lading.

Parkeringsplass o_P29

Parkeringsplass o_P5 skal betjene o_I2, o_I3 og o_TJ1.

Parkeringsplass o_P30

Parkeringsplassen o_P6 skal betjene o_I1. Det skal være tillatt med gjennomkjøring til o_FJV1 over parkeringsplassen.



Parkeringsplass o_P31-33

Skal tilrettelegges for av- og på stigning ved transport av barn til barne- og ungdomsskole. Skal utarbeides som vist på plankartet. Skal avgrenses med kantstein mot annen veggrunn – grøntareal.

Parkeringsplasser o_P34-35

Skal tilrettelegges for sykkelparkering ved hhv. o_SKH1 og o_SKH2. Det skal være minst 3 parkeringsplasser for sykkel på hver side av veien. Disse plasseres slik at de ikke er til hinder for ferdsel på gangareal eller av og på stigning ved o_P31.

Avløpsnett o_AV1- o_AV3 og o_AV4 (under bakken v. torget)

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder. Nytt tiltak i o_AV 3 skal tilpasses terreng og turveger.

Kombinerte formål for samferdselsanlegg

Innenfor formålet skal det utarbeides detaljplan som viser fordeling mellom kjøreveg, fortau og annen veggrunn (miljøgateutforming) jf. §10, pkt. 10.5 rekkefølgekrav.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur (G)

Grønnstruktur er små grøntarealer i sentrum, hovedsakelig mellom trafikkarealer. Områdene kan beplantes. Beplantningens høyde må som hovedregel være under 0,5 m, men høyere vekster kan vurderes i hvert enkelt tilfelle. All grønnstruktur er offentlige arealer, med unntak av f_G1 og f_G2 som er beskrevet under.

f_G1- f_G2 (Askvegen Sør)

Arealene er felles for alle boenheter i BK11.

o_G3-5

Offentlig grønnstruktur

o_G6-9

Grønnstruktur rundt parkering hvor det skal etableres bed eller blomsterkasser. Der det er mulig skal eksisterende trær beholdes. Det skal settes ut benker til de som venter på bussen.

6.2 Turveger (TUR)

o_TUR1 – o_TUR4 og o_TUR5

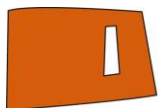
Turvegene skal så langt det er mulig, gis universell utforming, og ha et underlag som er tilpasset rullestolsbruk.

o_TUR6- o_TUR7

Turvegen er en gammel ferdselsveg som skal bevares, jf. § 9, pkt. 9.5 *bevaring av kulturmiljø*.

6.3 Friområder o_FRI1 – o_FRI12

Friområdene er offentlige arealer langs elva som skal være tilgjengelige for allmennheten.



I området syd for gangbrua innenfor o_FRI 3 og o_FRI 4 er det tillatt å anlegge amfi i forbindelse med flytende scene.

6.4 Badeplassområde o_BAD1 og o_BAD2

Badeplassområdene skal gis tilgjengelighet for alle.

6.5 Park o_PARK1 - o_PARK3 og PARK4

Parkområdene skal tilrettelegges for alle og gis universell utforming.

§ 7 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

7.1 Friluftsmål

Det tillates ikke tiltak innenfor områdene, bortsett fra vanlig skjøtsel.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Fiske o_FISK1

Det skal tilrettelegges for fiske for alle iht. lokalisering på plankartet. Fiske fra rullestol legges til rette i henhold til plankartet. Det må utarbeides detaljert gjennomføringsplan for denne i samarbeid med jeger- og fiskeforeningen og funksjonshemmedes fellesorganisasjon.

8.2 FRV 1-3

Det er innenfor områdene ikke tillatt med permanente tiltak utenom vanlig skjøtsel av området, utover det som særskilt er nevnt i de nedenstående bestemmelser.

I sommerhalvåret er det tillatt å anlegge flytende scene på Liknes-siden syd for gangbrua med nødvendig forankring, se også § 6.3.

Det er også tillatt å anbringe mobil fontene med nødvendig arrangement i området syd for gangbrua.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Sikringssone, Frisikt H140_16, H140_17, H140_18

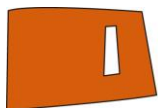
Innenfor området tillates ikke terreng, tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Sone H140_20 forutsetter en fartsgrense på Gullestadveien på 30 km/t.

9.2 Flomfare 200-årsflom H320_1 – H320_6 og H320_13 (under bakken)

Det er på plankartet markert område for 200-års flom.

For nye byggeområder som i dag ligger lavere enn 200 års flom, er det under hvert byggeområde i flomutsatt sone angitt beboelsesrommenes / oppholdsrommenes laveste nivå iht. Pbl. §11-8 a. Dette gjelder hele eller deler av: BG1-3, o_TJ1, BB1-3, o_13, BK8, P/F/B1, B/F/K3, B/F/K4 og B/F/K10. Konstruksjoner under dette nivå må utføres slik at de ikke blir skadet som følge av flom.

9.3 Infrastruktursone H410_14 - Miljøgateutforming



Fjotlandsgaten, vist som infrastruktursone på plankartet, skal anlegges som miljøgate, men med god fremkommelighet for kjøretøy fra sør mot nord frem til parkeringshus. Det må utarbeides egen detaljreguleringsplan for Fjotlandsgata. Se også rekkefølgekrav, § 11.5.

9.4 Bevaring av naturmiljø H560_5 – H560_8

Innenfor det markerte hensynsområdet er det kun tillatt skjøtsel av vegetasjon i henhold til vedtatt skjøtelsplan.

9.5 Bevaring av kulturmiljø H570_9 – H570_11 og H570_15

Innenfor områdene finnes både forminneområde, verneverdig bygningsmiljø og kirke med tilhørende kirkegård og gammel ferdselsveg, jf. pkt. 4.2.4(BV1-BV2), 4.8(o_R1), 4.19 (FHBK1), 5.10 (o_P14) og 6.2 (o_TUR6).

Innenfor områdene er tiltak kun tillatt i samråd med vernemyndighetene. For noen av områdene er dette nærmere presisert jf. pkt. 4.2.4, 4.8 og 4.19.

9.6 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_12

Området omfatter automatisk fredede kulturminner og betinger ingen tiltak i området utover vanlig skjøtsel av vegetasjon.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før boligbebyggelse tas i bruk, må tilhørende lekeplasser være ferdig opparbeidet og utstyrt. Før det gis ferdigattest for nye boenheter i B/F/K4 og disse tas i bruk, må lekeplass o_BLK01 være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav.

10.2 Før brukstillatelse for utvidelse av B/F/K3 tillates må parkeringsplass o_P28 under Torget og o_P24 være etablert.

10.3 Før svømmehall o_I3 tas i bruk må fjernvarmeanlegg være i drift.

10.4 Før nye tiltak innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur igangsettes, må detaljert gjennomføringsplan utarbeides.

10.5 Før parkeringsanlegg innenfor P/B/R 1-2 tas i bruk, må detaljregulering av Fjotlandsgata være gjennomført og fortau utført.