

KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN

PLANBESTEMMELSER

PlanID 42072015BYK

Rev. etter Bystyrets vedtak den 28.06.2017 og 10.12.2020.

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i kommunen og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

- a) Vedtatte bebyggelsesplaner, reguleringsplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor *hovedformålene* i kommuneplanens arealdel, jfr. plan- og bygningslovens § 11-7.
- b) Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

KAPITTEL 2: EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

§ 2-1 Planer som fortsatt skal gjelde

Følgende allerede vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde etter vedtak av denne kommunedelplanen.

Løpe-nummer ref. til plankart	Plannavn	Vedtaks- dato	Merknader
H910_1	Småbåthavn Tjørsvågstrand	24.10.2013	Småbåtanlegg
H910_2	Søyland – Tjørsvåg Sør	20.06.1985	
H910_3	Trellevika	22.08.1996	Boligbebyggelse inkl. ombygging av kryss FV44/Eikebakken
H910_4	Tollbodbrygga – Eschebrygga	16.09.1993	
RP05	Parkgt. – Nygt. – Vollgt. – Allégt.	08.02.1979	
RP06	Frikirken, Parkgaten	17.06.1999	Allmennyttige formål – forsamlingslokale
RP07	Parkgaten 4 - 6	25.06.2015	
RP08	Øvrebyen - Øvre Voll	25.06.1987	Parkeringsanlegg og balløkke/lekeplass
RP09	Øvrebyen - Flikkestø	28.01.1999	Boligbebyggelse
RP10	Museet	29.09.1982	
RP11	Øvrebyen – Kirkegaten	31.01.2013	
RP12	Kjellesvigtomten – Kirkegaten	14.01.1988	
RP13	Øvrebyen – Lundsenskvartalet	18.11.2004	
RP14	Øvrebyen - Isaksen	28.01.1999	
RP15	Øvrebyen – Tidligere Bedehus	30.11.2000	
RP16	Øvrebyen – Kjellesvigtomta Promenade	13.02.2003	
RP17	Kranebrygga	21.06.2006	
RP18	Sundegaten Nord, Sundeheimen	02.04.1998	
RP19	Springerbakken Eiendom	14.05.2009	
RP20	Frydenlundveien – Engvald Hansens vei	13.12.1982	
RP21	Frydenlundveien 2	08.05.2014	
RP22	Ueneskleiva – Frydenlund	27.01.2000	
RP23	Askeknuten – Frydenlund, Lister Sykehus	08.07.1999	
RP24	Del av Frydenlund	07.09.1995	
RP25	Frydenlund 203/445,502	10.04.2008	
RP26	Rauliveien Nedre del	06.02.1975	
RP27	Jernbaneområdet	21.05.1992	
RP28	3. et og 4. et på Amfi Butikksenter	30.06.2009	
RP29	Del av Verven – Turi Produkter AS	27.06.1996	
RP30	Løvikgaten 1 og 3	29.09.2013	
RP31	Del av Verven/Arne Nilsens Eiendom	14.12.1989	
RP32	Del av Sundegaten	24.05.2007	
RP33	RV44 – Frydenlund - Bybrua	20.06.1985	
RP34	Brogaten Bnr.420	19.02.2004	
RP35	RV44 Frydenlund – Bybrua (endring)	08.08.1986	

RP36	Området syd for Strandgaten	07.10.1982	
RP37	Verven - Grønnes. Mindre endring for gangbru	18.12.2012	
RP38	Kulturhuskvartalet	22.06.2017	
RP39	FV44 – Ny bybru	07.05.2015	
RP40	Stasjonsområdet	22.10.2015	
RP41	Del av området syd for Strandgaten	28.01.1999	
RP42	Jan G. Axelsen gnr.203, bnr.159	08.07.1999	
RP43	Trellebakken gnr.203, bnr.1781	26.03.2015	
RP44	Parkeringsanlegg Øvre Park	11.12.1997	
RP45	Øvrebyen Meieritomta	08.12.1988	
RP46	Grand Hotell	18.12.1997	
RP47	Idé Reklamebyrå	26.10.2000	
RP48	Skohuset, gnr.203, bnr.23	30.08.1999	
RP49	Dannevika	12.09.1991	
RP50	Dannevika Søndre del	20.12.2001	
RP51	Grønnes - Rauli	30.10.1973	
RP52	Slippen	18.12.2008	
RP53	Bondeheimen - Rogalandsbanken	06.09.1990	
RP54	Sundeparken – Barnehage	22.09.2016	

§ 2-2 Følgende planer forutsettes opphevet

Løpe-nummer ref. til plankart	Plannavn	Vedtaks-dato	Merknader
RP61	Øvrebyen – Meieritomta	08.12.1988	Bør oppheves
RP63	Verven	11.11.1982	Sundeområdet unntatt Jernbaneområdet. I det vesentligste erstattet av andre planer – Oppheves

KAPITTEL 3: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.

Generelle bestemmelser gjelder hele planområdet, uavhengig av arealformål.

§ 3-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b (unntatt vesentlig reparasjon), c, d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
2. Innenfor hensynssone H570 (Bevaring kulturmiljø), kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, e, g, h, i, j, k, l og m ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
3. Kravet i 1) gjelder ikke:
 - a. enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
 - b. Vedlikehold og reparasjon av eksisterende tiltak.
4. Det skal utarbeides områderegulering for kvartalet Jernbaneveien – Løvikgata – Brogata før utbygging kan skje.

§ 3-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)

Ved større utbygginger innenfor planområdet forutsettes det at utbyggingsavtaler inngås i henhold til bestemmelsene i pbl. kap. 17 og kommunens forutsigbarhetsvedtak. Avtalen skal avklare kostnadsfordeling ved gjennomføring av planvedtak iht. rekkefølgebestemmelser i den enkelte plan.

I utbyggingsavtalen kan det avtales at kommunen gis forkjøpsrett til boliger dersom kommunen har slikt behov, jfr. pbl. § 17-3.

Alle offentlige anlegg som overtas til framtidig offentlig drift skal anlegges etter kvalitetskrav i gjeldende kommunalteknisk norm for kommunen. Kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

§ 3-3: Byggehøyder og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Byggehøyde over havet
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 2,4 meter over havnivå (normalvannstand).

For bebyggelse med kort levetid kan kravene i eksisterende utbyggingsområder reduseres med 0,5 meter.

Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende.

2. Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)
Innenfor planområdet er byggegrense identisk med eksisterende strandlinje eller bebyggelse der bebyggelsen strekker seg ut over sjø.

Der reguleringsplan angir annen byggegrense, gjelder reguleringsplanens byggegrense foran denne bestemmelsen.

§ 3-4: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende krav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan, ved søknad om hovedombygging og nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 25 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Inntil 10 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.

2. Areal for lek mv. - Generelle krav

- a. I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- b. Ved søknad om byggetillatelse/bruksendring skal det følge utomhusplan i egnet målestokk som viser utforming/opparbeidelse av ubebygd areal, fri-/fellesareal, herunder også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
- c. Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.
- d. Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides.
- e. Ved behov skal utbygger legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3. Plassering av lekeplassareal

- a. Arealet skal fortrinnsvis ligge sentralt i forhold til boliger og snarveier.
- b. Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.
- c. Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:3, eller med ekvivalent støyntivå over 55 db(A) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei Sa1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
- d. Lekeplass skal ha gode solforhold. Minst 50% av lekearealet skal ha sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn.
- e. Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
- f. Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

4. Arealkrav og typer av lekeplasser

- a. Definisjoner og avstander:
 - ✓ Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
 - ✓ Nærleplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
 - ✓ Kvartalsleplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
 - ✓ Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.

5. Gjennomføring

- a. I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk.

- b. Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til en hver tid gjeldende standard).
- c. Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

6. Unntak

Ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

7. Omdisponering av områder for lek

- a. Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk, velegnet for lek eller har fremtidig nytteverdi, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

§ 3-5: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

- 1. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Plassering av skilt fra forskjellige forretninger i samme bygning skal samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning.
- 2. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- 3. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- 4. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

§ 3-6: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- 1. Fellesbestemmelser
 - a) Krav til oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt kan rett til slik bruk sikres ved tinglyst erklæring på fellesareal eller oppstillingsplass innenfor en avstand på 200 meter fra enheten den er tiltenkt.
 - b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
 - c) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
 - d) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 5 meter og være tydelig merket.
 - e) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
 - f) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
 - g) Parkeringsplasser som er tiltenkt bestemte bruksenheter (for eksempel som en del av utbygging iht. reguleringsplan), skal ved tinglysning sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles uten at det er etablert annen ordning som kan godkjennes av kommunen. Tinglysning kan bare slettes etter kommunens samtykke.

- h) Der tiltakshaver ikke klarer å tilfredsstille kravene til parkeringsplasser iht. denne bestemmelsen, kan kommunen godkjenne bruk av frikjøpsordning der parkeringspant innbetales til kommunalt fond for opparbeidelse av offentlig parkeringsplass.
 - i) Satsen for frikjøp av biloppstillingsplass kan justeres i forbindelse med kommunens årlige budsjettbehandling.
 - j) Manøvreringsareal og laste- og losseareal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.
2. Parkeringskrav bolig
- a) Det skal sikres oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet for enebolig/fritidsbolig.
 - b) Det skal sikres oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for en bil pr. boenhet for boligbebyggelse i konsentert bebyggelse for 4 eller flere enheter.
3. Parkeringskrav fritidsbolig
- Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffes tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.8, bokstav a og b).
4. Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.
- a) Forretningsbygg og kontorbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
 - b) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
 - c) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
 - d) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal minimum 5 %, men minimum 1 plass, av det totale antall opparbeidede parkeringsplasser være for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede, sykkelparkering og parkering for motorsykler.
5. Parkeringskrav småbåthavner
- For småbåtanlegg skal det sikres biloppstillingplasser etter følgende norm:
- 0,5 biloppstillingsplass pr. båtplass i anlegg med 1-10 båtplasser (eks. 10plasser = 5 p-plasser)
 - 0,4 biloppstillingsplass pr. båtplass i anlegg med 11-50 båtplasser (eks. 11 båtplasser => 4,4 parkeringsplasser, forhøyes til 5 parkeringsplasser, 50 båtplasser => 20 parkeringsplasser)
 - 0,35 biloppstillingsplass pr. båtplass i anlegg over 50 båtplasser (min. 20 p.plasser)
 - For båthavner tilknyttet nærliggende boliger kan kommunen fastsette reduserte krav til parkeringsdekning.
6. Der tiltakshaver ikke kan skaffe nødvendig areal til biloppstillingsplasser iht. denne paragraf, kan kommunen godkjenne at det i stedet for oppstillingsplass på egen eiendom, innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunens parkeringsfond. Fondet skal være øremerket til opparbeidelse av offentlige biloppstillingsplasser/parkeringsplasser.

§ 3-7: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

Sentrumsformål

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Det er ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan i følgende områder:
 - Kirkegaten fra Strandgaten til Anders Beers gate
 - Elvegaten
 - Alle tverrgatene mellom Elvegaten og Kirkegaten
 - Strandgaten mot syd
 - Jernbaneveien
 - Brogaten fra Sundegaten til Allégaten
 - Anders Beers gate

§ 3-8: Bevaringsverdig bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 7)

Innenfor områdene 1 – 43 gjelder følgende bestemmelser:

1. Generelt
 - a) Riving av bygninger er ikke tillatt.
 - b) Oppsetting av skilt, reklameinnretninger o.l. skal være tilpasset områdets karakter. Skilt uten tilknytning til virksomheten i bygningen er ikke tillatt.
2. Eksisterende bebyggelse
 - a) Ved utbedring eller ombygging av eksisterende bebyggelse skal eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dette gjelder både form og materialbruk.
 - b) Taktekking med plater eller sementstein, fasadepanel av plast, aluminium e.l. og vinduer uten fast post/losholt og gjennomgående sprosser er ikke tillatt.
 - c) Eksisterende utendørs anlegg som belysningsarmaturer, gjerder, trapper o.a. skal bevares.
3. Nybygg
 - a) Kommunen kan tillate nybygg og tilbygg innenfor områdene aa - bb under forutsetning av at slike arbeider tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til målestokk, form materialvalg og farge.
 - b) Utendørs anlegg som belysningsarmatur, gjerde, trapper o.l. skal gis en utforming som er tilpasset strøkets karakter.

§ 3-8: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

- a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
- c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.

- e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.
- f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- g) Landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- h) Støy (dag og natt), støv og utslipp.
- i) Universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j) Dokumentere barn og unges interesser.
- k) Grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
- l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
- m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o) Kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
- p) Planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).
- q) Avklare eierskap til infrastruktur og grøntstruktur og evt. avklare behov for utbyggingsavtale.

§ 3-10: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Grønnstruktur – landskap

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- b) Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

§ 3-11: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert utenfor områder der slik bruk er uttrykkelig tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

Unntatt fra denne bestemmelsen er campingvogner på privat boligeiendom der den ikke er vesentlig til sjanse for omkringliggende bebyggelse.

§ 3-12: Renovasjonsordning

Ved utbygging med mer enn 20 boenheter skal det etableres nedgravd søppelsystem i tilknytning til utbyggingsområdet. Søppelsystemet skal dimensjoneres slik at naturlig tilgrensende bebyggelse kan være en del av ordningen.

§ 3-13: Støy

- a) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonkart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes. Med støyfølsom bruk menes bolig, alders-/sykehjem, hotell o.l.
- b) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- c) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støyzone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.
- d) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2m) blir lavere enn grenseverdien for gul støyzone, eventuelt gjennom tiltak.

§ 3-14: Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

§ 3-15: Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Nærmere om innholdet:

- a) Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett, herunder overvannshåndtering, og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.
- b) Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normaler.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10.

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under *hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Grønnstruktur og Forsvaret*, jf pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4.

§ 4-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-7 nr. 1)

- 1) Tiltak omfattet av plan- og bygningslovens §§ 20-4 (unntatt § 20-4 pkt. d) og 20-5, og som foretas på bebygd eiendom, unntas fra plankravet. Unntaket forutsetter at tiltaket er i samsvar med arealformål og bestemmelser i reguleringsplan og overordnet plan.

Unntaket fra plankrav iht. pkt. 1 ovenfor gjelder ikke innenfor angitt hensynssone H570_1 (NB!-område), H570_2 (Urgaten), H570_3 (vognremisse stasjonsområdet), H570_4 (vognremisse stasjonsområdet) og innenfor H730_1-26 (fredet bygg/funn i sjø, båndl. etter kulturminneloven).

- 2) Fradeling etter § 20-4 pkt. d) til uendret bruk, uavhengig av om bruken er i samsvar med overordnet plan, unntas fra plankravet.

§ 4-2: Fysisk utforming av bygninger og anlegg (§ 11-7 nr. 2)

Innenfor område angitt som byggeområde for bolig, kan kommunen tillate etablering av kontor, forretning, mindre verksted og annen virksomhet når virksomheten har naturlig tilknytning til området og denne etter kommunens skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne eller være særlig trafikkskapende. Virksomhet som nevnt skal legges til etasje på gateplan mens de øvrige etasjer skal nyttes til boligformål. I område som er kombinert bolig- og forretningsbebyggelse (sentrumsformål) forutsettes tilsvarende fordeling av funksjonene.

§ 4-3: Eierskap (pbl § 11-7 nr. 3)

Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, friområder, lekeplasser, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

§ 4-4: Avkjørsel og strenghetsklasse for vei (pbl § 11-7 nr. 4)

Innenfor planområdet gjelder lokale krav til utforming av enkeltavkjørsler, byggegrenser og klasseinndeling av gatenett (vedlegg 1). Ved motstrid mellom denne bestemmelse og eventuelle krav i reguleringsplan, gjelder reguleringsplanens krav foran denne bestemmelsen.

§ 4-5: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplan-bestemmelse § 2-12):
 - Antall og type båtplasser.
 - Atkomst og parkering.
 - Tilgjengelighet.
 - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
 - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
 - Det skal være organisert opplegg for mottak av farlig avfall
 - Der det er mulighet for vedlikehold og puss av båtskrog skal det være fast dekke med oppsamling og behandling av spylevann. Minimum behandling er utseparering av fast materiale (slamavskiller) og utslipp via sandfilter.

- Sjøppelhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
- b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbar atkomst.

§ 4-5 Område for offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor de angitte områdene BOP1- BOP5 (offentlig eller privat tjenesteyting) tillates etablert bolig.

KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-1.

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under *hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftsmål* og *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone*, jf pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

§ 5-1: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

2. Generelle bestemmelser

- a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- b) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
- c) Innenfor arealformålet "naturområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer naturmangfoldinteressene og/eller friluftslivsinteressene på stedet.
- d) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

KAPITTEL 6: HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

Kommunedelplan for Bykjernen har følgende hensynssoner:

Navn	Hensyn	Tema	Stedsangivelse
H130_1	Sikringssone	Sikringssone over jernbanetunell	Stasjonsområdet-Austadvika
H210_1	Faresone	Trafikkstøy rød sone	Langs FV44
H220_1	Faresone	Trafikkstøy gul sone	Langs FV44
H310_1	Faresone	Skred/ras	
H320_1	Faresone	Flom	
H530_1	Friluftsliv	Rekreasjon	Grønnes
H560_1	Naturmiljø	Gyteområde torsk	Fjorden
H570_1	Kulturmiljø	Bygningsvern	NB! Register bykjernen
H570_2	Kulturmiljø	Bygningsvern	Urgaten
H570_3 og 4	Kulturmiljø	Bygningsvern	Vognremisse Stasjonsområdet
H730_1	Kulturmiljø	Fredet anlegg (båndl. etter kml.)	Jernbaneomr inkl. spor i tunnel
H730_2	Kulturmiljø	Fredet bygn. (båndl. etter kml.)	Kirken
H730_3	Kulturmiljø	Fredet bygn. (båndl. etter kml.)	Kirkegaten 56 (Gml. Rådhus)
H730_4	Kulturmiljø	Fredet bygn. (båndl. etter kml.)	Kirkegt. 56 (Gml. Brannstasjon)
H730_5	Kulturmiljø	Fredet bygn. (båndl. etter kml.)	Museet, Dr. Kraftsgt.
H730_6	Kulturmiljø	Fredet bygn. (båndl. etter kml.)	Brogt. 21(Gml. Apotek)
H730_7	Kulturmiljø	Fredet bygn. (båndl. etter kml.)	Kirkegt. 22 (Kjellesvikgården)
H730_8-26	Kulturmiljø	Fredet funn i sjø (båndl. etter kml.)	
H910		Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde	
OF_1	Samlet planlegging	Bebyggelse	Løvikgt.-Jernbanev.-Brogt.

Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssone:

§ 6-1 Sikringssone (H130_1)

Bestemmelse:

Innenfor «hensynssone sikring – byggeforbud rundt bane (H130)» er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunelldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunellanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 6-2 Naturmiljø (H560_1)

Bestemmelse:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen i perioden januar til april av hensyn til torskens gyteperiode. Tiltak innenfor sonen skal forelegges fiskerimyndighet til uttalelse før tillatelse gis. Avvik fra denne bestemmelsen kan skje etter at fiskeridirektoratet er gitt anledning til å uttale seg.

Retningslinje:

Hensynssonen markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfoldet, slik at områdets kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, lettere kan ivaretas.

Hensynet til lokalitetens betydning for naturmangfoldet skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.

Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.

Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunen og eventuelt med fylkesmannen.

§ 6-3 Fareområde Skred (H310)

Bestemmelse:

Innenfor område angitt som hensynssone H310 - Ras/Skred, (med mulig fare for ras/skred), skal det i forbindelse med gjennomføring av byggetiltak eller område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras – geologisk undersøkelse, jordras – løsmasseundersøkelse, snøras – skredundersøkelse).

§ 6-4 Fareområde Flom (H320)

Bestemmelse:

Innenfor område angitt som hensynssone H320 - Flom, (med mulig fare for flom), skal det i forbindelse med byggetiltak eller område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

§ 6-5 Støy (H210 og H220)

Bestemmelse:

Faresone støy (pbl. § 11-8, bokstav a, jfr. § 1-6. H210_1 og H220_1)

Innenfor faresone H210_1 (rød sone) tillates ikke etablert tiltak for støyfølsom bruk uten at det er truffet særskilte kompensierende tiltak. Støyforholdene skal utredes i forbindelse med reguleringsplan eller rammesøknad.

Innenfor faresone H220_1 (gul sone) kan det tillates etablert tiltak for støyfølsom bruk dersom det er gjort vurderinger som dokumenterer at støyforholdene er tilfredsstillende i forhold til tiltaket.

§ 6-6 Høyspenningsanlegg

§ 6-7 Friluftsliv (H530)

Bestemmelse:

Innenfor sonen er det kun tillatt å etablere tiltak som har sammenheng med områdets bruk til friluftsliv. Det kan etableres tiltak som vurderes å fremme bruken av området til friluftsliv, så som badeanlegg, anlegg for fritidsaktiviteter, toalett- og serviceanlegg o.l.

§ 6-8 Område for samlet planlegging (OF_1)

Bestemmelse:

Området innenfor hensynssone OF_1 skal det utarbeides områderegulering før utbygging tillates. Området skal planlegges samlet og under ett.

Det er en forutsetning for utbygging at det inngås utbyggingsavtale for å sikre tilfredsstillende infrastruktur, parkering etc.

Gateforbindelsen mellom Løvikgaten og Jernbaneveien skal opprettholdes men kan plasseres annet sted innenfor kvartalet enn vist i plankartet.

For å sikre kostnadseffektive løsninger skal det, om nødvendig, gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

§ 6-9 Kulturmiljø - Bevaringsverdig bebyggelse (H570)

Formålet med hensynssonen er å ivareta områdenes historiske særpreg og autensitet. Ved utarbeidelse av detaljreguleringer skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinje:

Ved nybygg og ombygging/endring av eksisterende bebyggelse bør prinsippene i «*Stedsanalyse for Bykjernen i Flekkefjord*» legges til grunn mht. bygningsplassering, bygningsform, høyder, volum og materialbruk. Detaljutforming bør skje iht. til «*Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum*».

Nybygg og endring av eksisterende bebyggelse og anlegg må tilpasses kulturmiljøet og tillates kun etter følgende prinsipper:

1. Utbedring av eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen i verneområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrengforholdene. Dette mønsteret bør videreføres.

Som hovedregel skal bebyggelsens utseende i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. Nyere uheldige dør-, vindus-, taktekkings- og panelutskiftninger må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en velge løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.

Ved skifting av vinduer skal de nye vinduene utføres med fast post/losholt. Sprossvinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.

2. Oppføring av tilbygg

Bebyggelsen i verneområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrengforholdene. Dette mønsteret bør videreføres ved oppføring av tilbygg.

Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder.

Større sjøhus bør som hovedregel legges med lengderetning vinkelrett på strandlinjen og ikke parallelt med denne.

Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

Som hovedregel skal tilbygget tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse form materialbruk og fargesetting. Hvis ikke hensynet til tilpasning til hovedbygningen tilsier noe annet, skal tilbygg utformes i samsvar med retningslinjenes pkt. 1-3.

Nye vinduer utføres i tre med fast post/losholt. Sprossvinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket og trepanel på utvendige vegger. Dørene må være tredører med tradisjonell utforming, tilpasset bygningen.

3. Oppføring av nybygg

I utgangspunktet skal nybygg utføres i samsvar med de retningslinjer som er gitt under pkt. 1 og 2 foran. Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder. Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

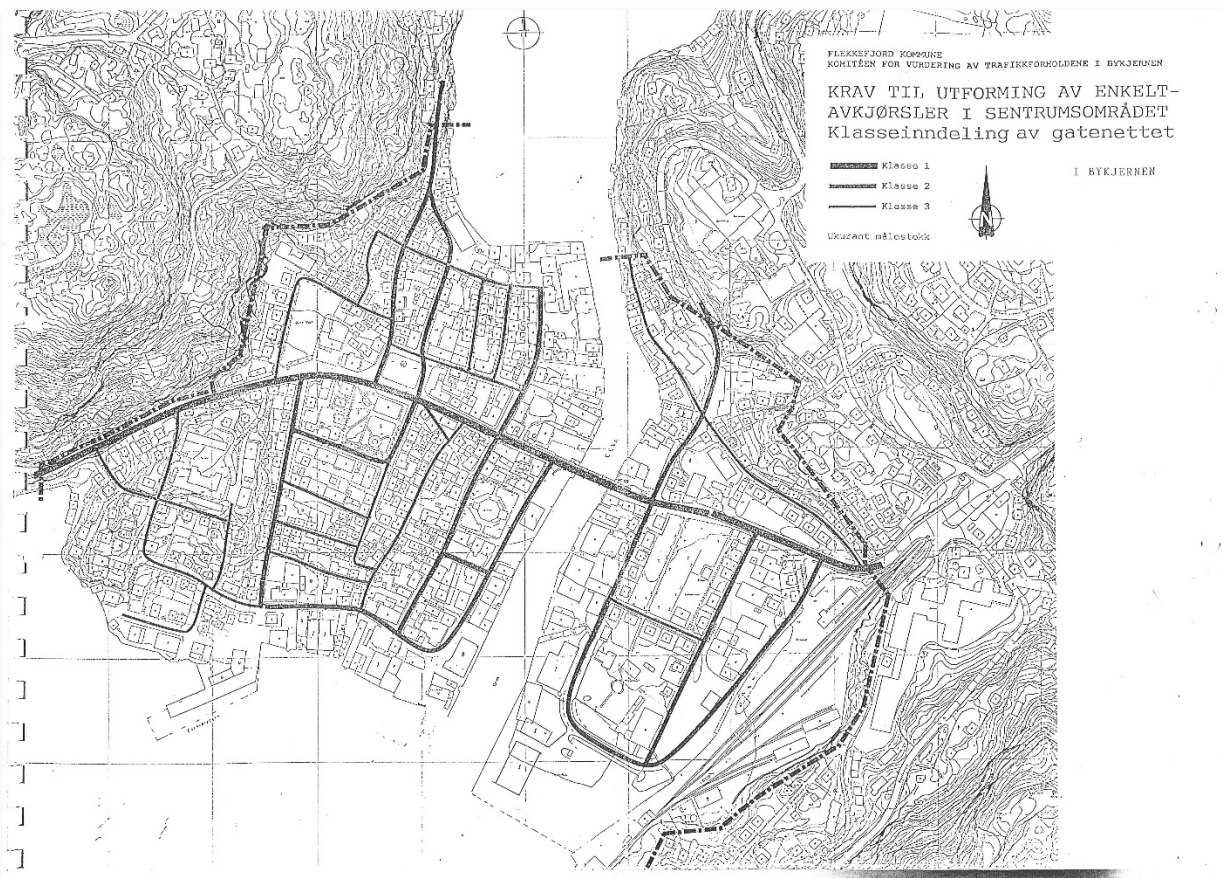
Følgende krav bør stilles:

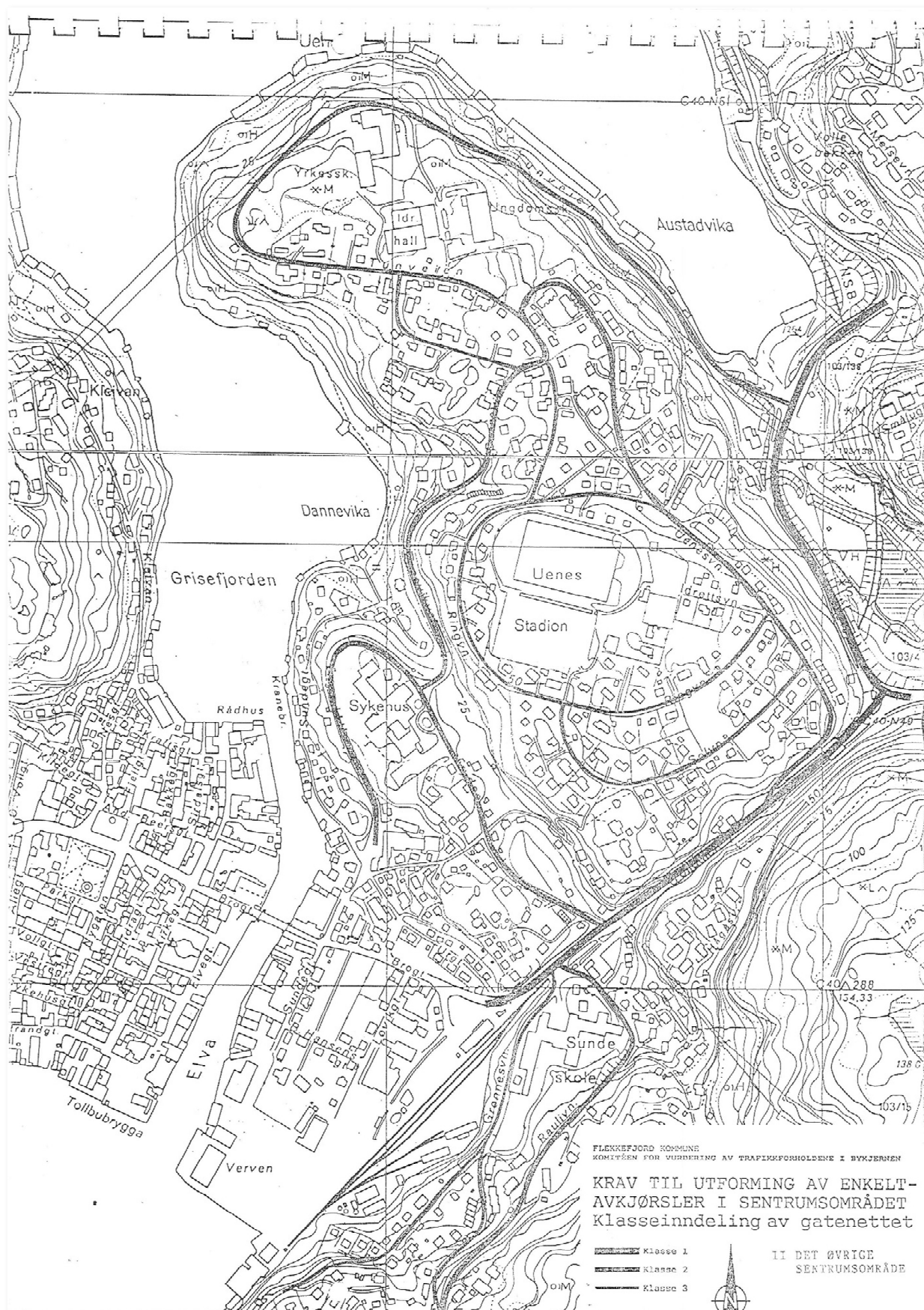
- Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.
- For nybygg som ligger i tilknytning til verneverdig bebyggelse, bør det kreves tradisjonelle materialer og fargebruk.
- Takvinkel må være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med teglstein eller skifer.
- Yttervegger bør ha liggende eller stående trepanel. Metallplater tillates ikke.
- Tradisjonelle vindus- og dørtyper benyttes jfr. Pkt 2.1 -2.2.
- Innenfor hensynssone H570 bør de eksisterende gesims- og mønehøydene opprettholdes.

KAPITTEL 7: RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

Bebyggelse og anlegg bør kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form og størrelse som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

Vedlegg I





KRAV TIL UTFORMING AV ENKELTAVKJØRSLER I BYKJERNEN OG SENTRUMSOMRÅDET

KLASSE 1

Det tillates ikke enkeltavkjørsler til gater av klasse 1.

KLASSE 2

1. Stigning

Krav iht. kommunalteknisk norm

2. Tilslutning til gate

Ved minste bredde 3 meter skal avkjørselen forbindes med gaten med sirkelbuer med radius på minst 1 meter. Bredden på åpning mot gaten blir som følge av dette minst 5 meter.

3. Sikt

I bykjernen:

For å få tilstrekkelig sikt, må det foran utkørselen være en sone mellom eiendomsgrensen og kjørebanen på minst 1 meter. Denne sonen må være fysik avgrenset og kan være for eksempel fortau, trerekke eller utvendige trapper.

I de øvrige områder:

Fra et punkt 2 meter inne på avkjørselen regnet fra gatekant skal det være fri sikt i begge retninger langs gaten på 10 meter. I siktsonene må det ikke settes opp murer eller andre innretninger eller plantes noe som er/blir høyere enn 80cm.

4. Manøvreringsforhold

Krav om oppstillingsplass foran garasje. Ikke krav om snuplass. Manøvrering tillates på gategrunn.

5. Plassering av garasje i forhold til gate

Ved plassering vinkelrett på gate: 5 meter avstand til gatekant. Ved plassering parallelt med gate: I flukt med bebyggelsen for øvrig. Ellers 1 meter fra gatekant.

KLASSE 3

1. Stigning

Som klasse 2

2. Tilslutning til gate

Ingen krav

3. Sikt

I bykjernen:

Ingen krav.

I de øvrige områder:

Som klasse 2.

4. Mavreringsforhold

I bykjernen:

Ikke krav om oppstillingsplass foran garasje. Ikke krav om snuplass. Manøvrering tillates på gategrunn.

I de øvrige områder:

Der det er fysisk mulig skal det anlegges oppstillingsplass foran garasje. For øvrig som klasse. 2.

5. Plassering av garasje i forhold til gate

I bykjernen:

Ved plassering vinkelrett og parallelet med gaten: I flukt med bebyggelsen for øvrig.

I de øvrige områder:

Ved plassering av garasjen vinkelrett i forhold til gaten skal det være minst 5 meter avstand mellom garasje og gatekant der dette er fysisk mulig. Ved plassering parallelt med gaten skal avstanden være minst 1 meter der dette er fysisk mulig.

I gater der det er gjennomført trafikksaneringstiltak, f.eks. enveiskjøring, vil enkelte krav kunne fravikes etter en vurdering i hvert enkelt tilfelle.