

# Reguleringsføresegner for områdereguleringsplan for Bismo, planid. 34330007.

Vedteke av kommunestyret xxxxxxxx – sak xxxxxx.

## 1 FELLES FØRESEGNER.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til gjeldande plan- og bygningslov og gjeld innafor området som er vist med plangrense på reguleringsplankartet.

Det er ikkje tillate med etablering av private særrettar som er i strid med desse føresegnene.

### 1.1 Handtering av overvatn.

Ved planlegging og prosjektering av ny bygnad og anlegg, skal det takast ekstra omsyn til overvatn. Overvatn skal som hovudregel handterast lokalt, på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøying eller på annan måte. Kommunen kan krevje eigen plan for overflatevatn blir utarbeidd og godkjent før utbygging.

Løysningar for infiltrasjon, fordrøying og avleiing av overvann skal til saman bli dimensjonert for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall jf. Byggteknisk forskrift §15-8.

For samferdselsanlegg gjeld eigne reglar for klimapåslag som går fram av pkt. 4.1.

### 1.2 Tilgjengelegheit for alle.

Nyanlegg av gang og sykkelveg, gangveg og turveg som er føreslege i planen, skal så langt som råd utformast med tilgjengelegheit for alle. Det same gjeld utforming av leikeplassar og friområde.

### 1.3 Forhold knytt til støy.

Grenseverdiar i retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal leggest til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen. Støynivåa innandørs skal tilfredsstillе krava i Byggteknisk forskrift (TEK).

### 1.4 Byggegrenser.

Byggegrenser er avlagt på plankartet mot offentleg veg og mellom arealbruksformål. Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet.

Byggegrense mot RV15 som er vist på plankartet, er 20 meter frå senterlina på riksvegen. Der byggeområde støyter mot kommunal veg, er byggegrensa 3 meter frå arealbruksgrensa vegen eller areal som er regulert som sideareal for vegen. Mellom arealbruksformål elles, er byggegrensa 4 meter på kvar side av formålsgrensa. Det er ikkje teikna inn byggegrenser mellom eigedomar innafor same reguleringsformål, og byggegrensa mellom eigedomar går da fram av plan- og bygningslova § 29-4 med forskrifter og (generelt 4 meter frå nabogrense).

### 1.5 Krav til byggesøknad

Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 eller 1:1000 som skal vise tomtedeling der denne ikkje er gitt, plassering av bygningar, tilkomstveg og parkeringsplassar. Søknaden skal vise plassering og høgde på bygnad, samt høgde på grunnmur. Eventuelt gjerde, støttemur og liknande, skal gå fram av situasjonsplan. Det skal i tillegg utarbeidast tverrprofil av tomta som viser skjerings- og fyllingshøgder. Løysing av overvasshandtering og areal for dette, skal gå fram av søknaden.

### 1.6 Tak

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel tilpassa forma på bygninga. Reglar for takvinkel er oppgjeve i føresegnene for dei ulike reguleringsføre måla. En skal unngå bruk av ulik takkonstruksjon, takvinkel og reisverkhøgde på same bygning. Mindre uthus og smale reiskapsbygg kan utførast med pulttak.

Nye bygg skal bli konstruert slik at de toler ein snølast på tak på 6,5 kN/m<sup>2</sup> (NS 3491-3).

Taktekking skal bli utført med material som har en matt og mørk farge, og ha ei minst mogeleg reflekterande overflate.

### 1.7 Solceller og solfangarar

Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangarar til produksjon av energi på tak og på fasadar for næringsbygnad der dette ikkje kjem i vesentleg konflikt med byggeskikk, kulturminne eller landskapsinteresser. Solceller/solfangarar skal ha en mørk og matt farge, og minst mogeleg reflekterande overflate.

### 1.8 Fargar og materialbruk

Det skal nyttast materialar og fargar som har samanheng med naturen og omgivnaden rundt (naturstein, skifer, torv, mørke jordfargar, mørk brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, rammer rundt vindauga, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same mørke farge. Dører og rammer rundt vindauga kan påførast ei noko avvikande farge.

Ljose eller sterkt avvikande signalprega fargar, som gjev store kontrastverknadar mot omgjevnaden, er ikkje tillate.

I bustadområde der det tradisjonelt har vore vanleg med kvite bygningar, kan dette vidareførast.

### 1.9 Mindre tekniske bygningar og anlegg

Kommunen kan tillate at teknisk infrastruktur, trafoar, nettstasjonar, pumpestasjonar og andre mindre, tekniske bygningar og anlegg som er nødvendig i forbindelse med framføring av straum eller VA, kan bli plasserte innfor område som er regulert andre reguleringsformål.

### 1.10 Automatisk freda kulturminne.

Dersom det i samband med tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssonene deira på fem meter, jf. Lov om kulturminne §8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i fylkeskommunen, slik at vernestyresmaktene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.

## 2 REGULERINGSFØREMÅL OG OMSYNSSONER

Planområdet regulerast til følgjande føremål:

### 2.1 Bygnad og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- 1111: Bustadbygnad – Frittliggjande småhus (BF)
- 1150: Forretningar (FOR)
- 1160: Offentleg eller privat tenesteyting (T)
- 1162: Undervisning (UN)
- 1168: Helse- og omsorgsinstitusjon (HOM)
- 1170: Fritids- og turistformål (FTU)
- 1802: Kombinert formål – Bustad/forretning/kontor (B/F/K)
- 1810: Kombinert formål – Forretning/kontor (F/K)
- 1813: Kombinert formål – Forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T)
- 1814: Kombinert formål – Forretning/tenesteyting (F/T)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, punkt 2)

- 2011: Køyreveg (KV)
- 2013: Torg (TO)
- 2014: Gatetun (GT)
- 2015: Gang-/sykkelveg (GS)
- 2016: Gangveg (GG)
- 2019: Anna veggrunn – grøntareal (AVG)
- 2800: Kollektivhaldeplass (KH)
- 2080: Parkeringsplassar (PP)
- 2083: Parkeringshus/-anlegg (PH)

### 2.3 Grønstruktur (pbl. § 12-5, punkt 3)

- 3040: Friområde (FRI)
- 3050: Park (PA)

### 2.4 Landbruks-, natur og friluftsområde (pbl. § 12-5, punkt 5)

- 5110: Landbruksformål (L)

### 2.5 Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- 140: Frisiktsone (H140)
- 220: Raud støysone (H210)
- 220: Gul støysone (H220)
- 320: Faresone flaum (H320)
- 390: Andre faresoner – forureina grunn (H390)
- 560: Bevaring naturmiljø (H560)

### 3 BYGNAD OG ANLEGG

#### 3.1 Bustadbygnad – frittliggjande småhus (BF1 - BF7).

Innafor areala kan det oppførast frittliggjande bustadhus i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 8,5 m. Som frittliggjande bustadhus er definert einebustadar og horisontalt og vertikalt delte tomannsbustadar. Innafor arealet tillatast også oppført uthus, garasje og andre mindre bygningar med 1 etasje med maksimal mønehøgde på 6 m.

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Bygningar som skal oppførast, skal i størst mogleg grad vera tilpassa tomta utan å gjera store endringar i landskapet. Høge grunnmurar som vil verke skjemma, vil ikkje bli godkjent.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 50 % inkl. parkering for områda BF1 – BF3 og maksimalt vere %-BYA = 40 % inkl. parkering for områda BF4 – BF7.

Behov for parkering skal løysast innafor kvar bustadtomt. Det skal etablerast min. 2 parkeringsplassar pr. bueining. Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved garasje, carport og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

Nye garasjar skal plasserast slik det framfor utkøyring frå garasjen er plass til oppstilling av ein personbil, fastsett til minimum 6 m frå vegkant eller kant av gangveg/gang- og sykkelveg.

I samband med byggesøknader, skal det leggjast fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

#### 3.2 Forretningar (FOR1 - FOR2)

Innafor areala kan det oppførast forretningsbygg knytt til varehandel, overnattings- og serveringsverksemd og forretningsmessig- og offentleg tenesteyting i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 9,5 m.

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 80 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføremålet. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik: (areal er brutto golvareal)

- 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.
- 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjøre min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved parkeringshus/-kjellar, felles garasjeanlegg og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

I samband med byggesøknader, skal det leggjast fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

### 3.3 Offentleg eller privat tenesteyting (T1 – T2)

Innafor areala kan det oppførast bygnad og anlegg knytt til offentleg og privat tenesteyting i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 9,5 m.

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 80 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføremålet. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik: (areal er brutto golvareal)

- 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.
- 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjøre min. 18 m<sup>2</sup> per plass.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

I samband med byggesøknader, skal det leggjast fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

### 3.4 Undervisning (UN1 – UN3)

Reguleringsføremålet omfattar nokre mindre areal ut mot kommunal veg framfor skulen.

Areal ligg i hovudsak innafor byggegrense mot veg, slik at det lite av arealet det er lov å bygge på. På arealet som fell utafor byggegrensa, tillatast å bygge skulebygg med nybygg og/eller tilbygg, apparat og infrastruktur for leik og idrett, reiskapshus, leskur, og tekniske installasjonar som er knytt til undervisningsføremålet.

Arealet heng saman med eit større areal regulert for undervisning i reguleringsplan Bismo III godkjend i 2016 (planid. 5130003), og reglar for utnyttingsgrad, byggehøgde, krav til areal for opphald ute mm. går fram av reguleringsføresegnene som er gjeve til denne planen.

### 3.5 Fritids- og turistformål (FTU1)

Innafor areala kan det oppførast bygnad for fritids- og turistformål i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 9,5 m. Det tillatast også oppført uthus, garasje og andre mindre bygningar knytt til hovudføremålet i 1 etasje med maksimal mønehøgde på 6 m.

Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 60 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføremålet. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik: (areal er brutto golvareal)

- 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.
- 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved parkeringshus/-kjellar, garasje, carport og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

I samband med byggesøknader, skal det leggest fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

### 3.6 Kombinert formål – Bustad/forretning/kontor (B/F/K1 – B/F/K8)

Innafor arealet kan det oppførast bygnad for bustad/forretning/kontor i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 9,5 m. Det tillatast også oppført uthus, garasje og andre mindre bygningar knytt til hovudføremålet i 1 etasje med maksimal mønehøgde på 6 m.

Tak på bygningar skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Bygningar som skal oppførast, skal i størst mogleg grad vera tilpassa tomta utan å gjera store endringar i landskapet. Høge grunnmurar som vil verke skjemmaende, vil ikkje bli godkjent.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 60 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføreområdet. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik:

- For bustadformål 1 plass pr. bueining
- For forretning/kontor 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.
- For forretning/kontor 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved parkeringshus/-kjellar, garasje, carport og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

Nye garasjar skal plasserast slik det framfor utkøyring frå garasjen er plass til oppstilling av ein personbil, fastsett til minimum 6 m frå vegkant eller kant av gangveg/gang- og sykkelveg.

I samband med byggesøknader, skal det leggst fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

### **3.7 Kombinert formål – Forretning/kontor (F/K1 – F/K3)**

Innafor arealet kan det oppførast bygnad for forretning/kontor i inntil 3 etasjar med største mønehøgde på 12 m.

Tak på bygningar skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Bygningar som skal oppførast, skal i størst mogleg grad vera tilpassa tomte utan å gjera store endringar i landskapet. Høge grunnmurar som vil verke skjemmaende, vil ikkje bli godkjent.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 80 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføreområdet. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik:

- 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.
- 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. og 3. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved parkeringshus/-kjellar, felles garasjeanlegg og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

I samband med byggesøknader, skal det leggst fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

### 3.8 Kombinert formål – Forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T1)

Innafor arealet kan det oppførast bygnad for forretning/kontor/tenesteyting i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 9,5 m.

Tak på bygningar skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Bygningar som skal oppførast, skal i størst mogleg grad vera tilpassa tomte utan å gjera store endringar i landskapet. Høge grunnmurar som vil verke skjemma, vil ikkje bli godkjent.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 80 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføreåret. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik:

- 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.
- 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved parkeringshus/-kjellar, felles garasjeanlegg og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

I samband med byggesøknader, skal det leggst fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

### 3.9 Kombinert formål – Forretning/tenesteyting (F/T1-F/T2)

Innafor arealet kan det oppførast bygnad for forretning/ tenesteyting i inntil 2 etasjar med største mønehøgde på 9,5 m.

Tak på bygningar skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. Reglar utforming og materialbruk for tak, går fram av desse planføresegnene pkt. 1.6, og reglar for eventuell plassering av solcellepanel eller solfangarar av planføresegnene pkt. 1.7.

Bygningar som skal oppførast, skal i størst mogleg grad vera tilpassa tomte utan å gjera store endringar i landskapet. Høge grunnmurar som vil verke skjemma, vil ikkje bli godkjent.

Grad av utnytting går fram av plankartet, og kan maksimalt vere %-BYA = 80 % inkl. parkering.

Ved nybygg og utviding av areal for bygning, skal behov for parkering løysast innafor arealbruksføreåret. Kravet til parkeringsplassar er fastsett slik:

- 1 plass per 50 m<sup>2</sup> golvareal i 1. etasje.

- 1 plass per 100 m<sup>2</sup> golvareal i 2. etasje.

Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjøre min. 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering tillatast løyst ved parkeringshus/-kjellar, felles garasjeanlegg og parkeringsplassar på terreng.

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrensene som er vist på plankartet og som går fram av desse planføresegnene pkt. 1.4.

I samband med byggesøknader, skal det leggst fram situasjonsplan mm. som det går fram av desse planføresegnene pkt. 1.5.

## 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Krav ved utbetring og bygging av samferdselsanlegg

Samferdselsanlegga skal opparbeidast som vist på plankartet og i samsvar med "Håndbok N100 Veg og gateutforming" frå Statens Vegvesen.

Ved bygging av samferdselsanlegg skal det leggst fram prosjekteringsmateriale for godkjenning i kommunen før anleggsarbeida blir starta opp. For tiltak som rører ved riksvegen, skal byggeplan bli godkjend av vegstyresmaktene for anleggsarbeid setjast i gang.

Prosjekteringsmateriale/bygge- og anleggsplan skal i tillegg ha ein overvassplan som viser anlegg og tiltak for handtering av avrenning og overvatn og ekstremnedbør. Plassering og dimensjonering av drenering og kulvertar/stikkrenner skal være slik at uønskte erosjons- og vasskadar vert inngått - også med tanke på mogelege klimaendringar og auka nedbørsmengder, jf. TEK 17.

Ved anlegg av nye samferdselsanlegg og utbetring av eksisterande, skal anlegga bli dimensjonert med eit klimapåslag på minimum 40 % opparbeidast med grøfter, stikkrenner kulvertar og bruer som er dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40% klimapåslag.

Omdisponering mellom formåla køyreveg, gang- og sykkelveg, gangveg og annan veggrunn - grøntareal vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.

Der det er nødvendig, skal vegrekkverk etablerast.

### 4.2 Køyreveg (KV1 –KV20)

Regulert køyreveg omfattar riksveg 15, kommunale vegar og private vegar. Utstrekking og breidda av køyrevegen går fram av plankartet. Vegar som er namna med forstavinga o\_ er vegar som skal vere offentleg eigd og drifta.

### 4.3 Gang- og sykkelveg (GS1 – GS22)

Areala omfattar strekningar av gang- og sykkelveg langs Riksveg 15, langs kommunale vegar og ny gang- og sykkelveg langs Fjuken til Gamelheimstrædet. Utstrekking og breidda av gang- og sykkelvegane går fram av plankartet. Gang- og sykkelveg som er namna med forstavinga o\_ er gang- og sykkelveg som skal vere offentleg eigd og drifta.

### 4.4 Gangveg (GG1 – GG5)

Areala omfattar strekningar av gangveg over offentlege plassar og langs parkeringsplassar. Gangvegane er noko smalare enn gang- og sykkelvegane, og utstrekking og breidda går fram av plankartet. Gangveg som er namna med forstavinga o\_ er gangveg som skal vere offentleg eigd og drifta.

### 4.5 Gatetun (GT1 – GT2)

Areala som er regulert for gatetun er avsett for opphald og ferdsel av gåande og syklende der motorisert ferdsel skal vere avgrensa til nødvendig vedlikehald og drift av anlegga. Areala tillatast tilrettelagt med anlegg for lek og opphald, med parkmessige anlegg, med gangveg og sykkelparkering. Gatetun som er namna med forstavinga o\_ er areal som skal vere offentleg eigd og drifta.

### 4.6 Torg (TO1)

Arealet som er regulert for torg skal bli opparbeid for opphald og gi rom for variert bruk og aktivitet for alle aldersgrupper. Innafor reguleringsformålet er det tillate med blant anna anlegg for lek og opphald, parkmessige anlegg, anlegg for arrangement, anlegg for torgsal, gangveg og sykkelparkering. Motorisert ferdsel skal vere avgrensa til nødvendig vedlikehald av anlegg og drift.

Eksisterande bygningar innafor reguleringsformålet skal rivast/flyttast, jf. kap. 8.

### 4.7 Anna veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG73).

Areala omfattar areal til grøft, vegskjering, vegfylling og andre tekniske anlegg langs veg og gang- og sykkelveg. Arealet kan såast til og plantast til så langt det ikkje er til hinder for frisiktsone og siktforhold langs veg.

### 4.8 Kollektivhaldeplass (KH1 – KH3).

Område o\_KH1 skal bli lagt til rette og tene som haldeplassar for rutebussar. Arealet skal vere eigd og forvalta av det offentlege.

Områda o\_KH2 og KH3 skal bli lagt til rette som haldeplassar for skyss av skuleborn. Areala skal vere eigd og forvalta av det offentlege.

#### 4.9 Parkeringsplassar (PP1 – PP4).

Parkeringsplassane skal opparbeidast som vist på plankartet. På plankartet er det teikna inn parkeringsfelt som juridiske liner og piler som viser inn og utkøyning. Desse er vegleiande og bør følgjast for god plassutnytting og for å sikre areal for manøvrering og inn- og utkøyning.

Parkeringsplassar som er namna med forstavinga o\_ er areal som skal vere offentleg eigd og drifta.

#### 4.10 Parkeringshus/parkeringsanlegg (PH1).

På arealet kan det førast opp anlegg for parkering i form av parkeringshus-/parkeringskjellar eller felles garasjeanlegg – primært for bruk for dei som har bustad i og tilsette i kjøpesenteret. Anlegget skal tilpassast bygnad som ligg inntil når det gjeld høgde, byggestil og materialbruk.

## 5 GRØNSTRUKTUR

### 5.1 Friområde (FRI1 – FRI3)

Arealet FRI1 og FRI2 omfattar stemneplassen i Gamelheimstrædet, der det tillatast bygge og anleggstiltak som fremjar friluftsliv, lek, opphald og arrangement ute. På arealet er det tillate med blant anna anlegg for lek-/fysisk aktivitet, park-/hageanlegg, raste-/sitjeplassar, scene, dansegolv og andre tiltak i tråd med formålet. Det tillatast oppført mindre bygningar knytt til føremålet i 1 etasje med maksimal mønehøgde på 6 m.

Arealet FRI3 omfattar Hulderhaugane, der det kan tillatast tiltak som fremjar friluftsliv, lek, opphald ute.

Motorisert ferdsel i friområda skal vere avgrensa til nødvendig vedlikehald og drift av anlegga.

### 5.2 Park (PA1 og PA2)

Parkområda opparbeidast som offentleg område med fokus på økt bruk og tilgjenge som sentrumsparker. Arealet tillatast tilrettelagt med anlegg for lek og opphald, parkmessige anlegg, raste-/sitjeplassar, gangveggar og sykkelparkering.

Arealet skal vere eigd og forvalta av det offentlege.

Motorisert ferdsel skal vere avgrensa til nødvendig vedlikehald og drift av anlegga.

## 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

### 6.1 Landbruksområde (L1 og L2)

På areala kan det drivast landbruk. På areala er det forbode med nye tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, k, l og m, som ikkje har tilknytning til landbruk.

## 7 OMSYNSSONER

### 7.1 Faresone flaum (H320\_1 og H320\_2)

Delar av planområdet er utsett for flaum også etter flaumsikringstiltaka som er gjennomførte for Bismo med mellom anna sikring av hovudlauget av Fjuken vest for planområdet. Område som er utsette for flaum, og er vist med omsynssone «Faresone flaum" – H320 på plankartet.

Innanfor faresonene for flaum, er det ikkje tillate med bygge- og anleggstiltak. Dersom slike tiltak skal tillatast, skal det bli dokumentert tilfredsstillande sikkerheit i forhold til krav til sikringsnivå sett i Byggteknisk forskrift (TEK17) eller at blir sikra gjennomført tiltak for å oppnå slik sikkerheit. Sikringstiltak skal i tilfelle prosjekterast av kvalifisert fagpersonell og bli bygd i samsvar med prosjekteringa, før kommunen kan gi løyve for oppføring av ny bygnad. Innanfor faresona tillatast det ikkje tiltak som kan påføre tilgrensande areal fare eller vesentleg ulempe, eller som vil auke flaumfaren nedstrøms.

### 7.2 Faresone for grunnforureining (H390\_1)

På den delen av planområdet som omfattar eigedomen til Skjåk Almenning, er det i Miljødirektoratets base for grunnforureining registrert forureina grunn. Her har det vore aktivitet med impregnering av materialar ved sagbruket. I direktoratets base er førekkomsten vurdert til å ha akseptabel tilstand med dagens arealbruk, og at så lenge de forureina massane ikkje blir rørte ved gravearbeid, utgjer dette ingen fare. Arealet som er omfatta av registreringa i grunnforureiningsbasen, er vist med omsynssone «Andre faresoner - grunnforureining" – H390 på plankartet.

Innanfor faresona for grunnforureining, kan det berre bli gjeve løyve til nye bygge- og anleggstiltak på vilkår om at det blir gjennomført grunnundersøkingar av fagkyndig firma for å fastslå forureiningstilstanden. Om grunnen er forureina må det så bli utarbeidd ein tiltaksplan for sanering/utskifting av dei forureina massane. Det må bli sett vilkår om at slike tiltak blir gjennomført før byggearbeida kan starte. Ein viser til Byggteknisk forskrift (TEK17) - § 9-3.

### 7.3 Bevaring naturmiljø (H560\_1 og H560\_2)

Omsynssona omfattar areal kring Fjukenbekken. På arealet skal trær og anna vegetasjonen takast vare på med omsyn ivaretaking av biologisk mangfald og med omsyn til flaumsikring. Forsiktig tynning kan tillatast. Der det er naudsynt kan ny trevegetasjon etablerast ved planting.

#### **7.4 Frisiktsoner (H140\_1 – H140\_27)**

Det er teikna inn på plankartet frisiktliner og frisiktsoner ved vegkryss og avkøyrslar mot riksvegen. I frisiktsonene tillatast det ikkje sikthindrende gjenstandar høgare enn 50 cm over vegbanen.

#### **7.5 Raud støysone (H210\_1)**

Raud støysone for vegtrafikkstøy er avsett som H210\_1. Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bygnad innafor sonen.

#### **7.6 Gul støysone (H220\_1 og H220\_2)**

Gul støysone støysone for vegtrafikkstøy er avsett som H220\_1 og H220\_2. Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bygnad innafor sonen med mindre det blir utarbeidd støyfagleg utgreiing og sikra gjennomføring av tiltak mot støy i samsvar med grenseverdiane i retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging).

### **8 BYGG MERKA FOR RIVING**

#### **8.1 Riving/fjerning av bygningar**

På plankartet er tre bygningar merka for riving innafor arealet som er regulert for framtidig torg – TO1, jf. kap. 4.6. Dette omfattar tre garasjebygg som må bli fjerna ved realisering av planane for etablering av torget. Parkerings-/garasjeplassane dette utgjer, kan bli erstatta med parkerings-/garasjeanlegg i område regulert for formålet vest for kjøpesenteret i område PH1, jf. kap. 4.9.

#### **8.2 Kostnadane med riving/fjerning av bygningar**

Kostnadane med eventuelle erstatningsbygg og riving av garasjebygga, skal berast av det offentlege ved realiseringa av planane for torget.