

Ølen kommune
Reguleringsplan for Ølen sentrum
Føresegner

1 Generelle føresegner

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart, reguleringsplan for Ølen sentrum datert 24.03.99. Planområdet er tidlegare del av reguleringsplan Eide Austre og Ølen sentrum.

1.2 Reguleringsføremål

Innan planområde er det avsett følgjande føremål

1.2.1 Byggeområde

- Bustad
- Naust
- Område for offentleg føremål
- Område for allmennyttige føremål

1.2.2 Kombinerte føremål

- Bustad/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/bustad
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/bustad/kontor/overnatting
- Forretning/kontor/bustad/industri
- Forretning/kontor/off. trafikkområde

1.2.3 Offentlege trafikkområder

- Kjøreveg
- Anna Veggrunn
- Gang/sykkelveg
- Kjørbar gang/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg for buss og drosje
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

1.2.4 Friområder

- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

1.2.5 Spesialområder

- Privat småbåthamn, land-del
- Privat småbåthamn, sjøområde
- Frisiktsone ved veg

1.2.6 Fellesområder

- Felles veg, parkering

Det er utarbeia egne føresegner for gnr. 290 bnr. 155, område B1, f_LEK, f_P tidlegare del av FKI-1), frå side 12.

Pbl § 25

1. Byggeområde

2.0 Utbyggingsplan

For dei ulike byggeområda der det er krevd utbyggingsplan skal det før bygging eller freding utarbeides plan for utbygging i samsvar med plan- og bygningslovas § 28-2. Ved oppføring av nye bygg skal desse ha ein stadstilpassa utforming i høve volum, utforming, material og fargebruk. Utnyttingsgrad er ført opp i BYA. Maks. gesimshøgde er sett ut frå eksisterande terreng.

2.1 Utbyggingsplan skal vise:

- plassering av bygg, herunder høgde og møneretning.
- avgrensing av tomter og fellesareal – leikeareal, parkeringsløyser og disponering av ubebygde areal, som m.a. terrengendringer, støttemurar med høgder, grøntareal og vegetasjon som skal takast vare på.
- tekniske anlegg og andre inngrep som får konsekvensar for terreng og vegetasjon. - støyskjerm der dette vert påkrevd.
- Der det er naudsynt skal det også utarbeides teikningar som syner korleis bygga forhold seg tol omgjevnaden som t.d. nabobygg.
- Bygga utforming og materialbruk skal tilpassast tradisjonane på staden.
- Ved utbygging til bustad skal det tilretteleggast for 2 parkeringsplassar pr. bueining. Ved utbygging av små einingar kan Ølen kommune dispensere frå dette kravet.
- Ved utbygging til forretning, kontor og overnatting skal det lagast oversikt som synleggjer parkeringsbehovet og korleis dette skal løysast. Det er i målsetting å leggja til rette for sambruk av parkeringsplassar for fleire brukarar.
- Det faste utval for plansaker kan fråvike krav til utbyggingsplan ved mindre byggjesaker.

2.2 Område for bustad B 1-2 (eplehagen)

- Område kan nyttast til bustad med tilhøyrande garasje.
- Område kan fortettast med nye bustader i inntil 3 etg. inkl. loftsetg.
- Maks. gesimshøgde er 5 m og maks. bebygd areal er 20 %.
- Bygningane skal ha saltak og takvinkel på min. 30 grader. Der anna takutforming vil gje ein betre løysing og tilpassing til omgjevnaden kan Ølen kommune dispensere for dette.
- Det skal innan område væra samstemt material og fargebruk.

2.3 Område for bustad B 4

- Området kan nyttast til bustad med tilhørande naust
- Gnr. 81 bnr. 11 kan fortettast med 1 bustad og tilhørande naust.
- Bustaden kan førast opp i inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimhøgde er 5 m.
- Bygningen skal ha saltak og takvinkel på min. 30 grader. Der anna takutforming vil gje ein betre løysing og tilassing til omgjevnaden kan Ølen kommune dispensere for dette.
- Det skal innan område være samstemt material og fargebruk.
- Dersom eksisterande bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg innan samme rammer som eksisterande. Dersom mindre justeringar vil gje ein betre løysing og tilpassing til omgjevnaden kan Ølen kommune dispensere for dette.
- Bygga skal vera med å teikne gateløpet gjennom Sjoaren.
- Naust i området skal oppførast med volum, material og fargebruk som samsvarer med eksisterande naust i området.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.

2.4 Område for bustad B 5

- Området kan nyttast til bustad
- Dersom eksisterande bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg innan samme rammer som eksisterande. Dersom mindre justeringar vil gje ein betre løysing og tilpassing til omgjevnaden kan Ølen kommune dispensere for dette.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1-

2.5 Område for bustad B 6 – 11

- Området kan nyttast til einebustader på inntil 3 etasjar inkl. loftsetasje. Det kan lagast kjellarbustad eller tilsvarande i tilknytning til einebustaden.
- I byggeområde kan det førast opp garasje på inntil 50 m².
- Bygga skal gis ein stadstilpassa utforming.
- Husa skal ha eit fargeval som harmonerer med kvarandre og naturen kring husa.
- Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt som mogleg.
- Maks. gesimshøgde skal være 5,5 m over tilbakefylt terreng.
- Bygningane skal ha saltak og takvinkel på min. 30 grader. Der anna takutforming vil gje ein betre løysing og tilpassing til omgjevnaden kan Ølen kommune dispensere for dette.
- Taket skal vera møna i husets lengderetning.
- Tillatt bebyggd areal, BYA = 20 %.
- Dersom forholda ligg til rette for det kan garasje plasserast på langs med kommunal veg. Byggjegrænse kan då reduserast til 1 m. Garasje må i tilfelle utførast på ein slik måte at den ikkje vil ta skade av snøbrøyting på kommunal veg.
- Det er ikkje tillate med hekk, gjerde, murar o.a., som virkar sikthindrande i område med kryss og utkjøyringar.

2.6 (teke ut i KST 054/99)

2.7 Offentleg føremål O1, skule

- Område kan nyttast til skule med tilhøyrande anlegg.

2.8 Offentleg føremål O2, skule/barnehage

- Område kan nyttast til skule og barnehage med tilhøyrande anlegg.

2.9 Område for Naust N1

- Før utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Det kan i området byggast mindre små naust
- Naust skal gjevast ein «ledig plassering». Det er innanfor ramma ønskjeleg med variasjon i plassering og storleik.
- Plassering av naust og innretningar må ikkje vera til unødig hinder for fri ferdsel langs strandlina. Inngjerding av nausttomt. Er ikkje tillate.

2.10 Område for Naust N2

- Området er regulert med 2 naust i samsvar med eksisterande med eksisterande areal, gesimshøgde og takform.

2.11 Område for forretning/kontor/bustad/overnattingFKBO-1 (Erik Hundhammer)

- Før utbygging i område skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning og kontor, åleine eller i kombinasjon med bustad, og bygg for overnatting med bevertning.
- Det skal innan område leggast til rette for parkeringsplassar i sambruk med småbåthamn.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 7 meter og maks. maks bebygd areal er 35 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

2.12 Område for forretning/kontor/bustad overnatting FKBO-2 (Otto Ålmo)

- Før utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning og kontor, åleine eller i kombinasjon med bustad, og bygg for overnatting med bevertning.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 6 m og maks. bebygd areal er 35 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

2.13 Område for forretning/kontor/bustad overnatting FKBO-3 (Hermetikk-fabrikk)

- Før utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning og kontor, åleine eller i kombinasjon med bustad, og bygg for overnatting med bevertning.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 6,5 m og maks. bebygd areal er 60 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.
- Ved eventuell riving av bygg for oppføring av nye skal det før det vert gjeve rivningstillatelse føreligg godkjende teikningar av nytt bygg.
- Nye bygg skal ha eit maritimt preg og kan ta opp i seg trekk frå eksisterande bygg.

2.14 Område for forretning/kontor/bustad overnatting FKBO-4 (pensjonatet)

- Før utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning og kontor, åleine eller i kombinasjon med bustad, og bygg for overnatting med bevertning.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 6 m og maks. bebygd areal er 30 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

2.15 Område for forretning, kontor FK-1 (samvirkelaget/Mega)

- Før utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning og kontor.

2.16 Område for forretning/kontor FK-2 (Banken)

- Området kan nyttast til forretning og kontor.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 6 m og maks. bebygd areal er 30 %.

2.17 Område for forretning/kontor FK-3 (Olav Heggen)

- Området kan nyttast til forretning og kontor.
- Maks. utnyttingsgrad = dagens.

2.18 Område for forretning/kontor/industri FKI-1 (Teknisk bygg) Erstattes av ny plan

- Før vidare utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning, kontor og lett industri, åleine eller i kombinasjon med bustad.
- Før det etableres industri skal det faste utval for plansaker vurdere etableringa i høve forureining som t.d. støv, støy og lukt, samt estetisk påverknad av området.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 6 m og maks. bebygd areal er 40 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

2.19 Område for forretning, kontor, bustad, industri FKBI-2 (Meieritunet)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og lett industri, åleine eller i kombinasjon med bustad.
- Før det etableres industri skal det faste utval for plansaker vurdere etableringa i høve forureining som t.d. støv, støy og lukt, samt estetisk påverknad av området.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 6 m og maks. bebygd areal er 30 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

2.20 Område for forretning/kontor/bustad FKB-1 (Svendsbø elektro)

- Området kan nyttast til forretning og kontor åleine eller i kombinasjon med bustad.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 5 m og maks. bebygd areal er 30 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

2.21 Område for forretning, kontor og bustad FKB-2 (Ølen glass)

- Før vidare utbygging skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Det skal i planen leggest inn kommunikasjon gjennom området frå parkeringsplass i vest til parkering i aust.
- Nye bygg i området skal vera med å teikne gateløp mot Muagato.
- Området kan nyttast til forretning og kontor åleine, eller i kombinasjon med bustad.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde mot gateløp er 6,0 m og maks. bebygd areal er 40 %.
- Utvendige veggjar skal least med liggjande trekledning.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.
- Vedkommande bevaring på eigedom Gnr/Bnr 90/44 visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.

2.22 Område for forretning, kontor og bustad FKB-3 (Centro)

- Bygg reguleres med yttermål som eksisterande
- Påbegynt tilbygg mot aust skal utførast med flatt terassedekke som tak.
- Maks. utnyttingsgrad lik dagens.
- Maks. gesimshøgde på tilbygg mot aust = 3,50 meter.

2.23 Område for forretning, kontor, bustad, industri FKB-4 (likningskontor)

- I bygg med fasade mot Sjoargata kan det etablerast forretning i underetg. med kontor og/eller bustad i 2. etg.
- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg i 2 etg. med maks. gesimshøgde 5,0 m. Bygga skal vera med å teikne gateløpet gjennom Sjoaren.
- Bygg bak desse kan nyttast til forretning bustad og kontor åleine eller i kombinasjon.
- Maks. utnyttingsgrad, lik dagens.

2.25 Område for forretning, kontor og bustad FKB-6 (Holmen)

- Området kan nyttast til bustad, kontor og forretning.

- Dersom bygninga ved brann eller av anna grunn vert fjerna skal område takast opp til ny regulering.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.

2.26 Område for forretning, kontor og bustad FKB-7 (kommunehuset-blomster.)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og bustad
- Maks. utnyttingsgrad er 35 %.
- Dersom bygninga ved brann eller anna grunn vert fjerna skal område takast opp til ny regulering.

2.27 Område for forretning, kontor og bustad FKB-8 (Heggen spinnerokken)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og bustad.
- I bygg med fasade mot Sjoargata kan det etablerast forretning i underetg. med kontor og/eller bustad i 2 etg.
- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg i 2 etg. med maks. gesimshøgde 5,5 m. Bygga skal vera med å teikne gateløp gjennom Sjoaren.

2.28 Område for forretning, kontor og bustad FKB-9 (Ølen Radio og tv)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og bustad.
- I bygg med fasade mot Sjoargata kan det etablerast forretning i underetg. med kontor og/eller bustad i 2 etg.
- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg i 2 etg. med maks. gesimshøgde 5,5 m. Bygga skal vera med å teikne gateløp gjennom Sjoaren.

2.29 Område for forretning, kontor og bustad FKB-10 (skomakaren)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og bustad.
- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg i 2 etg. med maks. gesimshøgde 4,5 m. Bygga skal vera med å teikne gateløp gjennom Sjoaren.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.

2.30 Område for forretning, kontor og bustad FKB-11 (bedehuset)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og bustad.
- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg i 2 etg. med maks. gesimshøgde 4,5 m. Bygga skal vera med å teikne gateløp gjennom Sjoaren.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.
- Ved riving av bedehuset skal det førast opp nytt bygg/påbygg som tek omsyn til den gamle byggeskikken i Sjoaren.

2.31 Område for forretning, kontor og bustad FKB-12 (Ølen bokhandel)

- Området kan nyttast til forretning, kontor og bustad.

- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot førast opp nye bygg innan dagens utnyttingsgrad. Nye bygg kan førast opp med maks. gesimshøgd lik dagens gesimshøgd mot henholdsvis Sjoargata og kaien.
- Bygga skal vera med å teikne gateløp gjennom Sjoaren.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.

2.32 Område for forretning/kontor/bustad FKB-13 (Neraal)

- Området kan nyttast til bustad. Det kan i tilknytning til bustad byggast naust.
- Dersom bygg ved brann eller av anna grunn blir fjerna kan det mot Sjoaren førast opp nye bygg innan samme rammer som eksisterande.
- Bygga skal vera med å teikne gateløpet gjennom Sjoaren.
- Naust i område skal oppførast med volum, material og fargebruk som samsvarer med eksisterande naust i området.
- Vedkommande bevaring visast til § 6 spesialområde pkt. 5.1.

2.33 Område for forretning/kontor/bustad/overnatting/allmennyttige føremål FKBOA-1 (Dunberg)

- Området kan nyttast til forretning, kontor, overnatting og allmennyttige føremål.
- Det kan i 2 etg. nyttast til bustad.
- Før vidare utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Som allmennyttige føremål reknast samfunnshus og kultur/allaktivitetshus med funksjonar for småbåtanlegg.
- Før vidare utbygging i området skal det utarbeidast utbyggingsplan for området.
- Ny utbygging til forretningsverksemd skal det starte i vestre del av område. Det skal legges vekt på å søke å få ein samanheng med Sjørgata gjennom tidlegare utbygd område (Telenorbygga).
- Utbyggingsplanane skal søke å finne god samanheng mellom parkanlegg ved området og forholdet til sjøen.
- Nye bygg i området skal ta opp i seg stadbunnen byggestil, volum og materialval, og forholde seg til både sjø og landsida på ein god måte.
- Parkeringsareal skal brytast opp med grøntområder og beplanting.
- Det skal leggest til rette for sambruk av parkeringsareal.
- Ved ein eventuell vidar utfylling i sjø skal off. gangveg mot sjøområde flyttast tilsvarande.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgd er 8,0 m og maks. bebygd areal er 30 %. Ved bygging opp mot område ved telenorbygget og samfunnshuset kan Ølen kommune godkjenne ein høgare gesimshøgd etter vurdering av byggeutforming og tilpassing.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.
- Området kan utvides ved fylling i sjø.

2.34 Område for forretning/kontor/off. trafikkområde (Kaien)

- Før vidare utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.
- Området kan nyttast til forretning kontor og off. trafikkområde. Med off. trafikk meinast veg, parkering, kai og kollektivterminal med tilhørande anlegg.
- Det kan i området tillatast mindre tilbygg. Nye eigne bygg utover bygg til kollektivterminal kan først vurderast etter at behov for off. trafikkområde er dekket.

2.35 Område for bustad og kontor BK 1-3 (eplehagen)

- Før vidare utbygging i området skal det utarbeides utbyggingsplan for området.

- Området kan nyttast til bustad åleine eller i kombinasjon med kontor.
- Det skal i planen leggest inn gangveg gjennom området. Denne kan i utbyggingsplan endrast frå slik den ligg i reguleringsplanen, dersom intensjonane vert oppretthalde.
- Det kan førast opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg. Maks. gesimshøgde er 5 m og maks. bebygd areal er 25 %.
- Bygningane skal ha einsarta takform og samstemt material og fargebruk.

Pbl § 25

3. Offentleg trafikkområde

3.1 Off. kjøreveg

- Kjøreveg er regulert med dei bredder som vist på plankart.
- I Sjøargata kan det lagast fartsreducerande tiltak.

3.2 Off. gang/sykkelveg

- Gang/sykkelveg er regulert med den breidde som er vist på plankart.
- Gang/sykkelveg langs strandlina skal opparbeides som eit miljøskapande element som sikrar gåande og syklane ferdselsrett langs strandlina.

3.3 Off. kjørbar gang/sykkelveg

- Kjørbar gang/sykkelveg er regulert med den breidde som er vist på plankart.
- Kjørbar gang/sykkelveg kan nyttast til kjøring til eigedomane for dei som naturleg nyttar denne som hovudadkomst.

3.4 Parkeringsplass

- Området kan nyttast til off. parkering.

3.5 Kollektivanlegg for buss og drosje (Ølen vdg.)

- Området kan nyttast til av og påstiging for buss og drosje.

3.6 Anna veggrunn

- Området kan nyttast til skjering/fylling og vegareal mellom ulike vegformål.
- Anna veggrunn skal så langt som mogleg tilplantast og gjevast ein tiltalende utsjånad. Ved bruk av støttemurer skal desse så langt som mogleg utførast med tørrmurt naturstein.

3.7 Trafikkområde i sjø

- Området skal nyttast til allmenn ferdsle. Ankring av fartøy skal skje på ein slik måte at dei ikkje hindrar tilflåt eller ålmenn ferdsle.

3.8 Byggjegrenser

- Byggjegrenser er innteikna på plankartet.
- Nye bygg langs Mulagata og Sjoargata tilpassast eksisterande bygningar og skal om mogleg vere med å teikne eit gateløp.

Pbl § 25

4. Friområde

4.1 Park

- Området skal gjevast ein parkmessig opparbeiding.

4.2 Friområde i sjø og vassdrag

Det kan i elva gjevast tiltak som aukar denne verdi som landskapselement.

Pbl § 25

6. Spesialområde

5.1 Bevaring

- Eksisterande bygningar innan spesialområde tillates ikkje revet.
- Eksisterande bygg er regulert med eksisterande areal, gesimshøgde, takform og etasjetal.
- Innanfor området kan eksisterande bygningar istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasadar, vindusinnending, dør og vindusutforming og materialbruk oprettheldes eller tilbakeføres. Eksisterande bygg kan innan desse rammer moderniserast.
- For bygg på gnr. 90 bnr. 32 (bedehuset), kan mindre endringer tillatast etter søknad, for å tilpasse bygge til endra bruk. Ved vurdering av ei slik endring skal det leggast vekt på konsekvenser for heilskapen i gatebiletet.

5.2 Fiskeri- og småbåthamn, landdel S1

- Området kan nyttast til fortøyning av fiskebåtar og småbåtar.
- Utøvere av fiskerinæringsverksemd skal ha fortrinn til fast fortøyingsplass ved brygger/molo, på elles like vilkår som andre brukere.
- Det kan i området gjerast tiltak som ivaretek området bruk til fiskeri- og småbåthamn.
- Brygger i området skal utførast med rett kaifront.
- Lagring av båtar på land er ikkje tillat.
- Tiltak av interesse for hamneanlegget krev særskilt godkjenning etter havne- og farvannsloven, § 8 andre ledd, av Kystverket.

5.3 Fiskeri- og småbåthamn, sjødel S2

- Området kan nyttast til fortøyning av fiskebåtar og småbåtar.

- Utøvere av fiskerinæringsverksemd skal ha fortrinn til fast fortøyingsplass ved brygger/molo, på elles like vilkår som andre brukere.
- Det kan i området gjerast tiltak som ivaretek området bruk til fiskeri- og småbåthamn.
- Tiltak av interesse for hamneanlegget krev særskilt godkjenning etter havne- og farvannsloven, § 8 annet ledd, av Kystverket.

5.4 Privat småbåthamn, landdel S3

- Det kan i område drivast småbåthamn og marina.
- Det kan i området gjerast tiltak som ivaretek området bruk til småbåthamn.
- Brygger i området skal utførast med rett kaifront.

5.5 Privat småbåthamn, sjødel S4

- Det kan i område drivast småbåthamn og marina.
- Det kan i området gjerast tiltak som ivaretek området bruk til småbåthamn.

5.6 Frisiktsone

- Det skal i frisiktsone være fri sikt i ein høgde av 75 cm over møtande vegar.

Pbl § 25 7. Fellesområde

6.1 Felles kjøreveg

- Felles kjøreveg ved B11 skal være felles for gnr. 81 bnr. 190, 192 og 194 og framtidige eigedomar utskilt frå desse.

6.2 Felles parkeringsplass

- Felles parkeringsplass F1 skal vera felles for gnr. 90 bnr. 23, 28, 99 og 100, og framtidige eigedomar utskilt frå desse.

ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ØLEN SENTRUM DEL 1 PLANID 2003-26-01

Føresegner for gnr. 290 bnr. 155

Mindre endring vedtatt:

Saksnummer:

Sist revidert:

1 Formål med planen

Hovudsiktemålet med planendringa er å tilrettelegge for bustad (som einaste arealformål) med tilhøyrande anlegg, som felles uteopphald inkl. nærleik, parkering, renovasjon og bodar. Planen skal samstundes sikra eksisterande infrastruktur i planområdet.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Grunnarbeid

Det er påvist leire i grunnen innanfor planområdet. Planforslaget omfattar bruksendring av eksisterande bygning, og det er derfor ikkje krav om ytterlegare geotekniske undersøkingar for eksisterande bebyggelse.

Ved oppføring av ny bebyggelse eller andre tiltak som medfører vesentlege grunnarbeid, skal det gjennomførast geotekniske undersøkingar utført av fagkunnig. Før det blir gitt igangsetjingsløyve til slike tiltak, skal det ligge føre geoteknisk vurdering og eventuell tiltaksplan utarbeidd av fagkunnig

2.2 Teknisk plan

Utbygging av teknisk infrastruktur skal skje i samsvar med godkjent teknisk plan utarbeidet for prosjektet i Mulagata 14 (M 1:200).

2.3 Utomhusplan plan

Utbygging av område skal skje i samsvar godkjend utomhusplan (M 1:200). Utomhusplanen skal visa:

- plasseringa av eksisterende og nye bygninger
- regulerte murar og gjerde
- opparbeiding av utandørs uteopphaldsareal-inkl. nærleik
- materialbruk på overflater/overgangar
- allergivennleg plantning
- nødvendig belysning av fellesareala
- biloppstilling på f_P
- sykkelparkering
- utforming av renovasjonsstasjon i øverste nivå # 1
- utforming av biltak, bodanlegg og takterrasse # 2
- utforming av renovasjonsstasjon i nedre nivå # 3

2.4 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming i samsvar med gjeldande forskrift skal inngå i planlegginga av bygningar og anlegg.

2.5 Kulturminne

Dersom ein støyta på funn av gjenstandar i form av fornminne ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varslast og alt arbeid stansast inntil vedkommande mynde har vurdert/dokumentert funn (jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd).

2.6 Naturverdiar

Dersom ein støyta på funn av artar/miljø som er freda/verna etter naturmangfaldslova må Vindafjord kommune straks varslast, og arbeid stansast inntil løysing er avklart med kommunen.

2.7 Sykkelparkering

Det skal dokumenterast min. 1 parkeringsplass pr. bueining. Parkeringsplass skal brukas i fellesskap, og bli tilrettelagt for el-bil lading.

Det skal dokumenterast min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining, kor 1 plass kan være i sportsbod og 1 plass ute på privat uteopphaldsareal.

Min. 10 % av totalt krav til parkeringsdekning skal etablerast som HC-parkering.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bustader (B)

a. I felt B1 kan eksisterande bygning nyttast til bustadføresmål med inntil 8 bueiningar.

b. Eksisterande bygning kan oppretthaldast med dagens utforming. Ved oppføring av ny bebyggelse, tilbygg eller ombygging kan bygningar utførast med saltak tilsvarande eksisterande bebyggelse eller med flatt tak.

For nye tiltak skal gesimshøgda for den delen av bygget som har oppheva tak og tre etasjar ikkje overstige **9,5 m**, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For den resterande delen av bygget skal gesimshøgda ikkje overstige **7,5 m**, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Det kan først opp bygg med inntil 3 etg. inkl. loftsetg

Eksisterande gulvkote er **+1,75 moh**. Ved nye tiltak skal lågaste gulvkote for rom med varig opphald etablerast på minimum **+3,0 moh**. Maks BYA 55 %.

c. Innanfor føresegningsområde #2 skal det oppførast eit felles bodanlegg kombinert med biltak. Anlegget skal innehalde 3 sportsboder og parkeringsplassar. Det kan etablerast takterrasse over biltaket.

d. Innanfor føresegningsområde #1 og #3 skal det etablerast felles renovasjonsanlegg for alle bueiningane i felt B1.

3.1.2 Nærlekeplass (f_LEK)

a. I felt f_LEK skal det opparbeidast nærleik/utopphald med minimum 2 leikefunksjonar, sandkasse og sittegruppe.

3.2.1 Parkering (f_P)

a. Felt f_P1 skal nyttast til parkering

b. På felt f_P1 tillatast det oppført biltak på førevist plass innanfor føresegningsområde

#2. Biltak kan ha maks gesimshøgde 3,2 m og flat tak. Biltak skal vera tilrettelagt for elbillading. Biltak skal oppførast i sin heilheit, trinnvis utbygging er ikkje tillate. Over biltak kan det tilrettelegges for felles takterrasse for retshavar i felt B1.

c. Felt f_P2 skal det etableres 2 parkeringer langs gatetun

4 Føresegner til føresegningsområde

4.1 Renovasjon øverste nivå (Område #1)

Innanfor føresegningsområde #1 skal det oppførast felles renovasjonsanlegg for alle rettshavarar i felt B.

4.2 Biltak, bodanlegg og takterrasse (Område #2)

Innanfor føresegningsområde #2 skal det oppførast felles biltak, bodanlegg og takterrasse for alle rettshavar i felt B.

4.3 Renovasjon nedre nivå (Område #3)

Innanfor føresegningsområde #1 skal det oppførast felles bodanlegg for alle rettshavar i felt B.

5 Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Teknisk anlegg

Før det blir gitt bruksløyve skal tekniske anlegg vera ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan.

5.2 Utomhusanlegg

Før det blir gitt bruksløyve til bygg i felt B1 skal uteopphaldsareala inkl. nærleik vera ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend utomhusplan.