



Siste rev:
28.09.2022

OMRÅDEREGULERING FOR BERLEVÅG SENTRUM, HAVN OG REVNES

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Planens navn	Områderegulering for Berlevåg sentrum, havn og Revnes	
Arkivsak		
Planident		
Vedtatt		
Forslag ved	28.1.2013	Offentlig ettersyn (dato)
	11.6.2013	Sluttbehandling (dato)

Innhold

§ 1	Generelle bestemmelser	3
1.1	Plankrav	3
1.2	Hensyn til universell utforming.....	3
1.3	Hensyn til samfunnssikkerhet, helse og miljø	4
1.4	Hensyn til havne- og farvannsloven.....	5
§ 2	Bebyggelse og anlegg	6
2.1	Generelle bestemmelser	6
2.2	Sentrumsformål S1-S15.....	9
2.3	Næringsvirksomhet N1-N4	10
2.4	Bolig og tjenesteyting BT1-BT3.....	11
2.5	Boligbebyggelse B1-B8.....	11
2.6	Forretning og tjenesteyting FT.....	12
2.7	Næring og tjenesteyting NT1-NT3	12
2.8	Forsamlingslokale FL.....	13
2.9	Bensinstasjon/veiserviceanlegg BV.....	13
2.10	Annen kombinert bebyggelse KB1.....	13
2.11	Annen kombinert bebyggelse KB2.....	14
2.12	Energianlegg	14
2.13	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – snøopplager S	14
2.14	Forretning og industri FI1-FI4	15
§ 3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16
3.1	Veiareal V1, AV1-AV7, FV og annen veigrunn	16
3.2	Parkeringsplasser P1-P5.....	17
3.3	Fortau og gangareal.....	17
3.4	Parkeringsplass Døgnhvileplass	18
3.5	Torg.....	18
3.6	Gatetun GT	18
3.7	Havnearealer på land H1.....	19
3.8	Havnearealer på land H2.....	19
3.9	Havnearealer på land H3.....	19
3.10	Kai	20
3.11	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur M1, M2 og M3.....	20
§ 4	Grønnstruktur	21
4.1	Generelt for grønnstruktur	21
4.2	Park P1, P2 og P3.....	21
4.3	Naturområder NG1, NG2 og NG3.....	21
§ 5	Bruk og vern av sjø og vassdrag	22
5.1	Generelt for havneområder i sjø.....	22
5.2	Havneområder i sjø HS3	22
5.3	Havneområder i sjø HS4	22
§ 6	Hensynssoner jf. § 12-6 jf. § 11-8	23
6.1	Hensynssone bevaring kulturmiljø jf. § 11-8 bokstav c.....	23
6.2	Hensynssone landskap jf. § 11-8 bokstav c	23
6.3	Båndlegging iht. reguleringsbestemmelser jf § 11-8 bokstav d.....	24
6.4	Båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 11-8 bokstav d	24

§ 1 Generelle bestemmelser

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Bestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningslovens kapittel 12 § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. Det vil bl.a. si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</p> <p>1.1.1 Krav om detaljregulering jf. § 12-7 punkt 11</p> <p>a) Det er krav om utarbeidelse av detaljregulering før følgende områder tillates bebyggt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BT1 • NT1, NT2 • FI4 <p>b) For området KB kreves detaljregulering før søknadspliktige tiltak som omfatter tilbygg eller ny bebyggelse over 30 BRA, eller søknad om bruksendring kan tillates.</p> <p>c) For område NT3 kreves detaljregulering før søknadspliktige tiltak som omfatter tilbygg eller ny bebyggelse over 500 BRA.</p> <p>d) Der tillatt utnyttelse ikke er angitt skal dette løses i forbindelse med detaljregulering.</p> <p>e) For område H3 kreves detaljregulering før anleggelse av havn tillates.</p>	<p>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men skal være veiledende for kommunens rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.</p> <p>Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av områdereguleringens bestemmelser. Dette kan bli aktuelt i tilfeller hvor foretting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Hensikten med bestemmelse 1.1.1 b) er å hindre eksisterende virksomheter i å gjennomføre store og kostbare tiltak, som vil vanskeliggjøre en fremtidig positiv omdisponering av arealene uten at bruken av området KB som helhet er vurdert. Detaljreguleringsplan for KB bør derfor søkes å omfatte en så stor del av kvartalet at man kan vurdere kvartalet i sin helhet.</p>

1.2 Hensyn til universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.2.1 Utforming av offentlige uterom jf. § 12-7 punkt 4</p> <p>Offentlige uterom ment for allmennheten skal gis universell utforming. Tiltakshaver ved ansvarlig søker skal påse at ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende innehar den nødvendige kompetanse innen universell utforming. Kompetansen skal dokumenteres inngå i søknad om igangsettingstillatelse.</p>	<p>Se Norsk Standard for universell utforming av uteområder NS 11005:2011.</p> <p>For tiltak som omfatter opparbeidelse av offentlige uterom ment for allmennheten kan kommunen kreve at ansvarlig prosjekterende og utførende innehar dokumentert kompetanse og erfaring innen universell utforming av utendørsområder.</p> <p>Gjennomføring av tilsyn av prosjekterende og utførende i saker hvor god universell utforming vurderes som viktig bør vektlegges.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.2.2 Krav til arbeids- og publikumsbygg jf. § 12-7 punkt 4</p> <p>For søknadspliktige tiltak som omfatter arbeids- og publikumsbygg skal ansvarlig søker sørge for at det foreligger en helhetsvurdering av behovet for universell utforming som følge av tiltaket. Herunder skal utomhusområder på tomta, samt eventuelle tilgrensende utendørs arealer som følge av tiltaket også vurderes. Hvordan behovet for universell utforming er ivaretatt skal redegjøres for.</p>	<p>Det vises til krav i plan- og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift (TEK- 10) §12-1.</p> <p>Det vises også til MDs veiledere "T-1249: Planlegging for alle" og "T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming"</p>

1.3 Hensyn til samfunnssikkerhet, helse og miljø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.3.1 Sikring mot stormflo</p> <p>Ny bebyggelse skal sikres mot skade ved stormflo jf. teknisk forskrift § 7-2 gitt at forventet havnivåstigning iht. gjeldende prognoser inntreffer. Lokal bølgepåvirkning og lokal påvirkning av Storelvas delta skal beregnes for bebyggelse/anlegg som ligger utsatt til i forhold til bølger og/eller nær delta.</p>	<p>Se ROS-analysen.</p>
<p>1.3.2 Krav om geoteknisk vurdering jf. § 12-7 punkt 12</p> <p>For alle søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter § 20-1 med unntak av;</p> <ul style="list-style-type: none"> • tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter § 20-2 eller • tiltak i tiltaksklasse 1 hvor grunnforholdene vurderes som sikre, <p>skal ansvarlig søker sørge for at det foreligger en geoteknisk vurdering av tiltaket ved søknad om igangsettelsestillatelse.</p>	
<p>1.3.3 Vurdering av forurensning i grunn og sjø jf. § 12-7 punkt 12</p> <p>For alle søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter § 20-1 med unntak av tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter § 20-2 innenfor områdene skal ansvarlig søker sørge for at det foreligger en vurdering av faren for at det finnes forurensning i grunn og/eller sjø som kan bli berørt som følge av tiltaket. Tidligere kjent bruk av eiendommen skal oppgis. For tiltak i sjø som kan medføre oppvirling av masser skal saken behandles av fylkesmannen.</p>	<p>Det tillates ulik grad av forurensning avhengig av bruken av området. Det vises til Klif sin veileder helbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA2553 2009.</p> <p>Ved mistanke om forurenset grunn skal det gjennomføres prøvetaking jf. forurensningsloven. Ved påvist forurensning skal det utarbeides tiltaksplan.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.3.4 Radonundersøkelser jf. § 12-7 punkt 12</p>	<p>På bakgrunn av flere tilfeller av høye radonverdier i Berlevåg anbefales det at det gjennomføres radonundersøkelse som del av detaljregulering av områder med plankrav for å vurdere behovet for særskilte tiltak.</p> <p>Det oppfordres til radonundersøkelser også innenfor eksisterende byggeområder.</p>
<p>1.3.5 Sikkerhet for lufthavn, jf. § 12-7 punkt 4</p> <p>a) Ved etablering av ny virksomhet/aktivitet som kan påvirke flysikkerheten skal Avinor høres for uttale.</p> <p>b) I restriksjonsområde for lufthavn skal det ikke etableres belysning som er til fare for flysikkerheten. Belysning skal rettes mest mulig mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys i anleggsperioden.</p>	<p>Nye virksomheter/aktiviteter som kan tiltrekke seg fugl kan medføre fare for «birdstrik» og da utgjøre en fare for flysikkerheten.</p>
<p>1.3.6 Beredskap jf. § 12-7 punkt 4</p> <p>a) Det skal sikres tilkomst for utrykningskjøretøy og tilgjengelig slokkevann ved etablering av nye bygg. Plassering av brannkummer og avstand mellom de må avklares med ansvarlig for brann og beredskap i kommunen.</p>	

1.4 Hensyn til havne- og farvannsloven

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p>Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.</p> <p>Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.</p> <p>Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.</p>

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.1 Byggeskikk og estetikk jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) For alle søknadspårliggende bygge- og anleggstiltak skal det foreligge en vurdering av byggeskikk. Herunder skal materialbruk, farge på fasade, formspråk og takform vurderes, samt opparbeidelse av utomhusområder.</p> <p>b) Frittliggende tiltak skal normalt tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse ved materialbruk, fargebruk, formspråk og takform.</p> <p>c) Dersom omkringliggende eller eksisterende bygning(er) har en utforming som ikke samsvarer med hverandre, har ulik funksjon enn tiltaket og/eller eksisterende byggeskikk ikke er ønsket, kan det etter særskilt vurdering gis unntak fra bokstav b. Unntak tillates kun dersom tiltaket vurderes som en klar forbedring av eksisterende byggeskikk.</p> <p>d) Tilbygg skal tilpasses eksisterende bygning. Ved om- og tilbygning skal eksisterende fasader bearbeides og oppgraderes, slik at ferdig bygg fremstår som en helhet.</p> <p>e) Endring av farge på fasader er søknadspårliggende. Bygningsmyndigheten skal godkjenne fargevalget på alle nye bygg samt endring av farge på eksisterende bygg. Fargen på fasaden skal være egnet for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.</p> <p>f) Alle tekniske anlegg skal integreres i bygget, og ikke fremstå som påmonterte elementer.</p>	<p>For områdene B1-B8, BK, BKF2-BKF6, S1-S7, BV, NT3 og F bør ny bebyggelse tilpasses gjenreisningsarkitekturen.</p> <p>Bebyggelse langs Samfunnsgata og Storgata bør ha saltak som hovedtakform.</p> <p>Fargerike Berlevåg bør bevares. For mange hvite/grå bygg bør unngås. Ved vurdering av fargevalg skal det tas hensyn til fargene på nærliggende bebyggelse og mengden hvite/grå bygg i nærområdet.</p>
<p>2.1.2 Krav til bruk av arkitekt</p> <p>a) For tiltak som samlet omfatter mer enn 300 m²-BRA skal det benyttes arkitekt med sentral godkjenning for minimum tiltaksklasse 2. Kravet om bruk av arkitekt gjelder ikke områdene FI1-FI4.</p> <p>b) Ved unntak etter 2.1.1 bokstav c) skal det benyttes arkitekt med sentral godkjenning for minimum tilstandsklasse 2 dersom tiltaket samlet omfatter mer enn 100 m²-BRA.</p>	<p>For tiltak som omfatter flere bygg/tilbygg legges det totale arealet til grunn.</p>
<p>2.1.3 Grad av utnyttning jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>a) Der maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankartet gjelder utnyttelsen den enkelte tomt innenfor formålsområdet.</p> <p>b) Der maksimal utnyttelse ikke er angitt på plankartet og det ikke stilles krav til detaljregulering tillates %BYA = 100.</p>	<p>%BYA=100 vil si at hele tomten kan utnyttes.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.4 Bebyggelsens plassering jf. 12-7 punkt 2</p> <p>a) For områder med avmerket byggegrense skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensen.</p> <p>b) For områder med avmerket byggelinje skal fasade på hovedbygning legges langs byggelinjen. Mindre avvik kan tillates etter særlig begrunnelse.</p>	<p>Formålet med byggelinje er å sikre at ny bebyggelse legges på linje med eksisterende bygg.</p>
<p>2.1.5 Forbud mot utendørs lagring jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Utendørs lagring av materialer og utstyr tillates ikke uten særskilt tillatelse.</p> <p>b) Område for utendørs lagring skal angis på situasjonsplan og fremmes som en del av søknad om tillatelse til tiltak. Søknad skal som minimum omfatte informasjon om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • omfang, lokalisering, og type utstyr som skal lagres, • hvilken tidsperiode utstyret skal lagres dersom det søkes for en avgrenset periode, • behov for eventuelle sikkerhetstiltak med hensyn til forurensning, brann og/eller andre ulykker, • behovet for skjerming/tildekking, • behovet for tilgjengelighet til utstyret som skal lagres og forventet trafikk som følge av lagringen. <p>Tillatelse til utendørs lagring gis kun dersom lagringen ikke er til vesentlig sjenanse, eller på annen måte til vesentlig ulempe for naboer, gjenboere eller allmennheten.</p> <p>Tillatelsen til utendørs lagring kan gis med vilkår og/eller med angitt tidsperiode tillatelsen skal gjelde.</p> <p>c) For områder som i dag benyttes som utendørs lagringsområder uten at det foreligger tillatelse til utendørs lagring kan kommunen på generelt grunnlag uten nærmere begrunnelse kreve at utstyret fjernes og at lagringen opphører. Grunneier skal gis en rimelig frist for fjerning av utstyr og gis anledning til å søke om tillatelse etter bokstav c.</p> <p>d) Tillatelse til utendørs lagring kan tillates for nærings-, havne- og kaiområder etter egen grunngitt søknad.</p>	<p>Utendørs lagring virker for de fleste sjenerende og hører generelt ikke hjemme sentralt i tettsteder. Det kan likevel finnes unntak der utendørs lagring ikke er til sjenanse. Herunder kan en viss utendørs lagring av fiskeritstyr også virke positivt i Berlevåg i og med at det bygger opp om stedets egenart. Ved all utendørs lagring er det uansett viktig at lagringen skjer i ryddige former og at det tas nødvendige hensyn til naboer mv.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.6 Krav til parkeringsdekning jf § 12-7 punkt 7</p> <p>a) Parkeringsbehovet knyttet til den enkelte virksomhet skal normalt dekkes på egen eiendom. Med unntak av parkering til boligformål kan manglende parkeringsdekning dekkes på annen nærliggende eiendom etter avtale med grunneier og/eller oppmerket gateparkering. Dekning av parkeringsplasser utenom egen eiendom må godkjennes av kommunen. Maksimal avstand til parkering vurderes skjønnsmessig. Ved avtale om dekning på annen privat eiendom skal avtalen tinglyses.</p> <p>b) Følgende dekning legges til grunn så lenge annet ikke er avtalt:</p> <p><u>Boliger– småhusbebyggelse:</u> Boenhet < 60 m²-BRA: 1 p-plass Boenhet ≥ 60 m²-BRA: 3 p-plasser</p> <p><u>Boliger– leilighetsbygg med 4 eller flere leiligheter:</u> 1 p-plass pr boenhet mindre enn 100 m²-BRA + minimum 1,5 p-plasser pr boenhet større eller lik 100 m²-BRA + minimum 1/4 av totalt antall boenheter til gjesteparkering</p> <p><u>Forsamlingshus:</u> 0,3 p-plasser pr sitteplass +ansatte</p> <p><u>Hoteller/overnatting:</u> 0,1 p-plasser per rom +ansatte</p> <p><u>Forretninger:</u> Detaljhandel: 2,5 p-plasser pr 100 m² BRA. Arealkrevende varer: Skjønnsmessig vurdering</p> <p><u>Næringsvirksomhet:</u> Skjønnsmessig vurdering</p> <p><u>Parkering for ansatte:</u> Skjønnsmessig vurdering</p> <p><u>Andre formål:</u> Skjønnsmessig vurdering</p> <p>c) Ved kombinasjon av formål der parkeringsbehovet knyttet til de ulike virksomhetene knyttes til ulike tidspunkt legges kun formålet med høyest parkeringsbehov til grunn.</p>	

2.2 Sentrumsformål S1-S15

Bestemmelser	Retningslinjer										
<p>2.2.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Innenfor områdene kan det etableres forretninger, av typen butikkhandel, tjenesteyting og boligbebyggelse.</p> <p>b) Engrossalg og plasskrevende varer tillates ikke.</p> <p>c) Boligformål tillates ikke i etasjer mot gateplan med unntak av nødvendige entré/trapperom, samt boder. Boder tillates ikke plassert ut mot vei/gate.</p> <p>d) Innenfor området S14 tillates boligformål også i første etasje.</p>	<p><u>Butikkhandel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dagligvarebutikker og kiosker (mat- og drikkebutikker med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler) - Spesialbutikker mat og drikke (frukt- og grønnsakbutikker, kjøttforretninger, fiskebutikker, vinmonopolutsalg mv) - Bekledningsbutikker (kles- og skobutikker, reiseeffekter) - Helse- og velværebutikker (apotek, parfymier, helsekostbutikker) - Gullsmeder, urmakere og optikere - Sports- og fritidsbutikker (sportsbutikker, lekebutikker, dyrebutikker, fotobutikker) - Bokhandlere - Interiørbutikker (møbelforretninger, butikker med salg av tekstiler og utstyrsvarer, butikker med salg av kjøkkenutstyr, glass og stentøy, belysning, tepper m.v.) - Multivarebutikker (butikkhandel med bredt vareutvalg og butikkhandel ikke nevnt annet sted) - Hus og hagebutikker (byggevarebutikker, fargehandlere, jernvareforretninger, blomsterbutikker m.v.) - Elektroboutikker (elektromarkeder, databutikker, butikker med salg av audio- og videoutstyr og lignende) 										
<p>2.2.2 Maksimal høyde på bygg jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot tilgrensende vei/gate:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 150px;">S1-S4</td> <td>7,5 m</td> </tr> <tr> <td>S5</td> <td>9 m</td> </tr> <tr> <td>S6</td> <td>10 m</td> </tr> <tr> <td>S7</td> <td>7,5 (mot P2)</td> </tr> <tr> <td>S8-S15</td> <td>7,5 m (mot V1)</td> </tr> </table>	S1-S4	7,5 m	S5	9 m	S6	10 m	S7	7,5 (mot P2)	S8-S15	7,5 m (mot V1)	
S1-S4	7,5 m										
S5	9 m										
S6	10 m										
S7	7,5 (mot P2)										
S8-S15	7,5 m (mot V1)										
<p>2.2.3 Krav til utforming jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Bebyggelse skal henvende besøksinnganger mot hovedgate og/eller torg.</p> <p>b) Varelevering/ -mottak skal ved vesentlige ombygginger av eksisterende bygg eller nybygg plasseres vekk fra Storgata.</p>											

2.3 Næringsvirksomhet N1-N4

Bestemmelser	Retningslinjer						
<p>2.3.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Innenfor områdene N1-N4 tillates sjørettet næringsvirksomhet. Særskilte kontor- og lagervirksomheter tillates ikke.</p>	<p>Med sjørettet næringsvirksomhet menes her industri-, verfts og håndverksvirksomheter som har behov for direkte nærhet til sjø.</p>						
<p>2.3.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>Maksimal tillatt mønehøyde regnet fra ferdig planert terreng:</p> <table data-bbox="245 589 464 689"> <tr> <td>N1</td> <td>9 m*</td> </tr> <tr> <td>N2</td> <td>10 m</td> </tr> <tr> <td>N3, N4</td> <td>7 m</td> </tr> </table> <p>* Restriksjoner innenfor hensynssoner for landskap - siktlinjer.</p>	N1	9 m*	N2	10 m	N3, N4	7 m	
N1	9 m*						
N2	10 m						
N3, N4	7 m						
<p>2.3.3 Opparbeidelse av døgnhvileplass jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis til nye virksomheter, eller byggetillatelser som medfører vesentlige utvidelser av eksisterende virksomheter innenfor N1-N4 kan gis tillatelse skal døgnhvileplass for tungtransport være ferdig opparbeidet.</p>							
<p>2.3.4 Opparbeidelse av snuplass jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>Det skal opparbeides en snuplass for vogntog langs fylkesveien nord for tettstedet før tillatelser som medfører økt bruk av avkjørsel til gnr. 11/ bnr 406 kan tillates.</p>							
<p>2.3.5 Ny atkomstvei AV4 jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>AV4 med kryss AV4 x V1 til N2 N3 og avkjørsel/kryss fra V1 til N2 skal opparbeides iht. gjeldende veinormal og eksisterende avkjørsel skal fjernes før ny bebyggelse innenfor N3 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</p>							

2.4 Bolig og tjenesteyting BT1-BT3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.4.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Områdene BT1-BT3 er forbeholdt bolig og/eller tjenesteyting. Forretningsvirksomhet tillates ikke.</p> <p>b) Innenfor området BT2 tillates tjenesteyting i form av kulturinstitusjoner, samt boligformål. Annen tjenesteyting tillates ikke.</p>	<p>Detaljreguleringskrav for BT1 før tiltak tillates.</p>
<p>2.4.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5 meter ved ferdig planert terreng ved fasade mot gateplan.</p>	
<p>2.4.3 Utbedring av kryss jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>a) Kryss AV1 x V1 skal utbedres iht. gjeldende veinormal før ny bebyggelse innenfor BT1 med avkjørsel til AV1 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</p> <p>b) Kryss AV2 x V1 skal utbedres iht. gjeldende veinormal før ny bebyggelse innenfor BT1 med avkjørsel til AV2 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</p>	

2.5 Boligbebyggelse B1-B8

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.5.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Innenfor områdene regulert til boligformål tillates oppført småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus.</p>	
<p>2.5.2 Krav til plassering av bygg jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>Bygg skal plasseres innenfor avmerkede byggegrenser, samt at fasade skal ligge langs avmerkete byggegrenser jf. 2.1.4. Frittliggende garasjer og uthus skal normalt ikke plasseres nær vei/gate. Kommunen kan kreve at frittliggende garasjer og uthus skal plasseres lenger vekk fra vei/gate enn hovedbygget eller evt. bakenfor hovedbygget.</p>	<p>Hensikten med bestemmelsen er at garasjer og uthus skal ha en underdanig plassering i forhold til hovedbygget og samtidig hindre at bygg med "døde" fasader plasseres ut mot gatene.</p>
<p>2.5.3 Maksimal høyde på bygg jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot tilgrensende vei/gate:</p> <p>B1-B5 og B8 7 m B6 5 m B7 5 m mot W Gundts gate og Østre-gate, 7 m for øvrig bebyggelse</p>	

2.6 Forretning og tjenesteyting FT

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.6.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1 Innenfor området FT tillates forretnings- og/eller tjenesteyting. Engrossalg og salg av plasskrevende varer tillates ikke.</p>	
<p>2.6.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2 Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 m regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot V1.</p>	
<p>2.6.3 Krav til varemottak jf. § 12-7 punkt 1 Port til varelevering/ -mottak skal ved vesentlig ombygging av eksisterende bygg eller nybygg plasseres vekk fra Samfunnsgata.</p>	

2.7 Næring og tjenesteyting NT1-NT3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.7.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1 Innenfor områdene NT1, NT2 og NT3 tillates reiselivsrettet næringsvirksomhet og/eller reiselivsrettet tjenesteyting. Særskilte transportvirksomheter tillates ikke.</p>	<p>Detaljreguleringskrav for NT1 og NT2 før tiltak tillates.</p> <p>Med reiselivsrettet næringsvirksomhet menes her hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter, opplevelsesnæring, reisebyrå og formidlingsvirksomhet.</p> <p>Med reiselivsrettet tjenesteyting menes her virksomheter som yter tjenester til blant annet turister herunder kulturinstitusjoner, konsertlokale, teater, museum, galleri, servering/bevertning/kafé/ restaurant/pub mv., samt annen tjenesteyting rettet mot på reiselivsnæring.</p>
<p>2.7.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2 For området NT3 er maksimal tillatt gesimshøyde 7,5 meter regnet fra ferdig planert terreng.</p>	
<p>2.7.3 Tilgjengelighet til molo jf. § 12-7 punkt 2 Området M3 skal være tilgjengelig over NT2 iht. avtale mellom eier av M3 og eiere av NT2.</p>	
<p>2.7.4 Utbedring av kryss jf. § 12-7 punkt 10 Kryss AV2xV1 skal utbedres iht. gjeldende veinormal før ny bebyggelse innenfor NT1 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</p>	

2.8 Forsamlingslokale FL

Bestemmelser	Retningslinjer
2.8.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1 Området FL forbeholdt forsamlingslokale for allmennheten evt. i kombinasjon med annen allmennyttig tjenesteyting.	
2.8.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2 Maksimal tillatt mønehøyde er lik eksisterende bygg.	

2.9 Bensinstasjon/veiserviceanlegg BV

Bestemmelser	Retningslinjer
2.9.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1 Området er forbeholdt bensinstasjon og veiserviceanlegg. Verkstedsvirksomhet tillates.	
2.9.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2 Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot V1 er 4 m.	

2.10 Annen kombinert bebyggelse KB1

Bestemmelser	Retningslinjer
2.10.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1 Innenfor området KB1 tillates tjenesteyting i form av servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., samt annet allmennyttig formål i kombinasjon med bevertning, samt miljøstasjon.	
2.10.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2 Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 m for regnet fra ferdig planert terreng.	
2.10.3 Krav til plassering og utforming av bygg jf. § 12-7 punkt 2 Miljøstasjon skal enten inngå som del av øvrig bebyggelse eller plasseres slik at bygget kan skjermes fra torget av øvrig bebyggelse innenfor KB1. Miljøstasjon skal ikke overstige 60 m ² -BRA.	Hensikten med bestemmelsen er at miljøstasjon ikke skal være sjenerende for brukere av torget. Det bør gjøres tiltak for å forhindre at vond lukt fra miljøstasjon er til sjenanse.

2.11 Annen kombinert bebyggelse KB2

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.11.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Området BK kan benyttes til næringsformål, boligformål og/eller tjenesteyting eller kombinasjon av disse. Ny forretningsvirksomhet tillates ikke. Næringsvirksomhet med behov for atkomst med vogntog tillates ikke. Tiltak på eksisterende bygg som kan være til hinder for endret bruk av området i tråd med formål nevnt i første ledd tillates ikke.</p>	<p>Detaljreguleringskrav før tiltak over 30 BRA. Tillatt bruk av området fastsettes i detaljregulering.</p>

2.12 Energianlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.12.1 Tillatt bruk av område jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Område omfatter nettstasjon for strømtilførsel.</p>	

2.13 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – snøopplager S

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.13.1 Tillatt bruk av område jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Innenfor området S tillates lagring av snø.</p> <p>2.13.2 Retningslinjer for drift jf. § 12-7 punkt 9</p> <p>I perioder uten snø driftes området iht. skjøtselsplan for grøntområder jf. bestemmelse 4.1.1 a.</p>	

2.14 Forretning og industri FI1-FI4

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.14.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Områdene FI1-FI4 er forbeholdt forretninger og industrivirksomhet, herunder også håndverks-, og lagervirksomhet. Av forretningsvirksomhet tillates kun forretninger med hovedvekt på plasskrevende varer.</p>	<p>Detaljreguleringskrav for FI4 før tiltak tillates.</p> <p><u>Plasskrevende varer:</u> Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.</p>
<p>2.14.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</p> <p>Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 m regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot V1.</p>	
<p>2.14.3 Grenseverdi for forurensning jf. § 12-7 punkt 3</p> <p>a) Støyende virksomheter som medfører støy ut over anbefalte grenseverdier tillates ikke. På hverdager fra kl. 17.00 til kl. 07.00, samt lørdager, søndager, helligdager og nasjonale fridager tillates ikke virksomhet som medfører utendørs støy over L_{den} 40 dB. Revnesbukta og Storelvas delta skal skjermes mot støy som kan forstyrre fugleliv. I perioden f.o.m. mai t.o.m. juni skal det vises særlig hensyn. Ved søknad om tiltak som vil medføre støy som kan forstyrre fuglelivet i Revnesbukta og ved Storelvas delta kreves det at tiltakshaver får gjennomført en registrering av forekomst og antall av de ulike artene før og etter utbygging. Dersom registreringene viser en markant nedgang av en eller flere arter kan støydependende tiltak kreves.</p> <p>b) Virksomheter som medfører utslipp til luft eller sjø skal anlegges slik at utslippet skjer øst for ytre molo.</p>	<p>Anbefalte grenseverdier gitt i T1442 "Støy i arealplanlegging" tabell 3 legges til grunn.</p> <p>Det vises til utredning av konsekvenser for biologisk mangfold.</p>
<p>2.14.4 Vann- og avløpsanlegg jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>Utbygging av områdene FI1-FI4 kan ikke finne sted før tilstrekkelig vann- og avløpsforsyning til er sikret.</p>	
<p>2.14.5 Utbedring av kryss jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>Kryss V2xV3 skal utbedres iht. gjeldende veinormal før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny virksomhet innenfor FI1-NI4.</p>	

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veiareal V1, AV1-AV7, FV og annen veigrunn

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1 Utforming og bruk av veiareal jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Vei V1 omfatter veiareal, herunder kjøreareal, parkeringsareal samt sideareal.</p> <p>b) Vei AV1 omfatter atkomstvei med snuplass/vendehammer til B2 og B3, samt BT1.</p> <p>c) Vei AV2 omfatter atkomstvei til NT1, BT1 og M2.</p> <p>d) Vei AV3 omfatter atkomstvei til S4, S6 og Torg.</p> <p>e) Vei AV4 omfatter atkomstvei til N2, N3., S13 og Kai. AV4 skal dimensjoneres for vogntog. fra Storgata til Kaia.</p> <p>f) Vei AV5 og AV6 omfatter atkomstveier til N4, KB2 og H1. Veiene skal minimum dimensjoneres for lastebil. AV5 skal bygges med separert gangareal fra Samfunnsgata og til G4.</p> <p>g) Vei AV7 omfatter atkomstvei til NT2 og NT3. Etter ferdigstilling av AV5, AV6 og G3 kan AV7 innlemmes i NT2.</p> <p>h) Kryss Storgata x Samfunnsgata og V1 x-AV4 til N2 skal dimensjoneres for vogntog. Øvrige kryss dimensjoneres for lastebil.</p>	<p>Veien AV3 er tenkt for fremtidig varotransport til S4 og S6.</p> <p>Evt. ny bruk av området må avklares som del av detaljregulering jf. § 1.1.1 a).</p>
<p>3.1.2 Offentlig veiareal jf. § 12-7 punkt 14</p> <p>Veier V1 og AV1-AV6 skal være offentlig veier.</p>	
<p>3.1.3 Felles vei FV jf. § 12-7 punkt 14</p> <p>FV er felles for eiendom gnr./bnr. 11/473 og 11/517.</p>	
<p>3.1.4 Skjøtsel av annen veigrunn grøntareal jf. § 12-7 punkt 9</p> <p>Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides som grøntområder og beplantes og skjøttes iht. skjøtelsesplan for grønnstruktur.</p>	

3.2 Parkeringsplasser P1-P5

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1 Offentlig eierskap jf. § 12-7 punkt 14 Parkeringsplasser P1-P5 omfatter offentlige parkeringsareal.</p>	P1-P2-er ment som korttidsparkering for å dekke parkeringsbehov knyttet til S1-S7, samt B. P4 er tenkt til museum og H1.
<p>3.2.2 Krav til utforming jf. § 12-7 punkt 4 Parkeringsplasser med oppmerkede plasser skal opparbeides med minimum 5 % HC parkeringsplasser.</p>	

3.3 Fortau og gangareal

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.3.1 Utforming og bruk av fortau og gangareal jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Gangareal langs V1 skal fysisk skilles fra kjøreareal. Atkomst til tilgrensende eiendommer etableres etter behov.</p> <p>b) Langs V1 ved sentrumsformål S6-S12 skal gangareal opparbeides som fortau.</p> <p>c) Motorisert ferdsel tillates i forbindelse med drift og vedlikehold av G2 og G3. Gangareal G2 og G3 skal utformes som havnepromenade mellom hhv. torget og museumsområde.</p> <p>d) Motorisert ferdsel tillates på G1 ved varelevering og henting av avfall til KB1.</p> <p>e) G4 kan benyttes som anleggsvei molo innenfor M2 i forbindelse med utbygging drift og vedlikehold. G4 skal utformes som havnepromenade.</p>	Området G2 bør beholdes åpent for å sikre siktlinje mot sjøen.
<p>3.3.2 Funksjons- og kvalitetskrav jf. § 12-7 punkt 4</p> <p>a) Gatebelysning og møbleringssone langs V1 skal legges inn mot fasadene.</p> <p>b) Reklameskilt og andre informasjonsskilt som ikke er fastmontert til fasade tillates ikke.</p> <p>c) Gangareal G1, G3 og G4 skal opparbeides som kjørbart gangareal.</p> <p>d) Havnepromenader skal gis en god estetisk utforming. Evt. belysning og møblement langs havnepromenadene skal gis enhetlig uttrykk.</p>	
<p>3.3.3 Offentlig areal jf. § 12-7 punkt 14 Gangareal og fortau skal være offentlig areal.</p>	

3.4 Parkeringsplass Døgnhvileplass

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.4.1 Utforming og bruk av areal jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Området tillates benyttet som døgnhvileplass for vogntog.</p> <p>b) Område Døgnhvileplass skal opparbeides med parkeringsplasser for tungtransport med plass til minimum 5 vogntog.</p> <p>c) Området skal opparbeides med hvilelokale, toalett og dusj for sjåførere. Maksimalt tillatt bruksareal for servicelokale er 200 BRA.</p>	

3.5 Torg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.5.1 Utforming av torg jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>Torgarealene skal opparbeides som en utendørs oppholdsarealer for allmenheten og skal tilrettelegges for ulike typer aktiviteter. Herunder skal det minimum opparbeides utendørs scene, sitteplasser og lekeplass for barn.</p>	
<p>3.5.2 Offentlig areal jf. § 12-7 punkt 14</p> <p>Torget skal være offentlig areal.</p>	
<p>3.5.3 Tilgjengelig lagerareal jf. § 12-7 punkt 10</p> <p>Før torget opparbeides skal ny liggehavn for fiskebåter innenfor HS2 opparbeides og arealer egnet for lagring av fiskeutstyr være tilgjengelig innenfor H1.</p>	

3.6 Gatetun GT

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.6.1 Utforming av gatetun jf. § 12-7 punkt 1</p> <p>a) Gatetunet skal fungere som atkomst til AV2, Torg, Kai, B og N1.</p> <p>b) Gatetunet GT skal opparbeides som kjørbart areal med fast dekke. Innenfor området skal det etableres oppstillingsplass for rutebuss.</p>	

3.7 Havnearealer på land H1

Bestemmelser	Retningslinjer
3.7.1 Utforming og bruk av areal jf. § 12-7 punkt 1 a) Innenfor området tillates serviceanlegg tilknyttet båthavna HS2. Herunder tillates lagerbygg for fiskerinæring, bøteri, samt tankstasjon for båter mv. b) Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng er 6 m.	
3.7.2 Offentlig havn jf. § 12-7 punkt 14 Havna skal være offentlig.	

3.8 Havnearealer på land H2

Bestemmelser	Retningslinjer
3.8.1 Utforming og bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1 a) Området H2 omfatter eksisterende havn med kaianlegg og havneterminal. b) Maksimal tillatt mønehøyde regnet fra ferdig planert terreng er 7 m.	
3.8.2 Offentlig havn jf. § 12-7 punkt 14 Havna skal være offentlig.	

3.9 Havnearealer på land H3

Bestemmelser	Retningslinjer
3.9.1 Utforming og bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1 a) Området H3 omfatter fremtidig havneareal. b) Ved utbygging av molo M2 tillates opparbeidelse av anleggsvei mellom den eksisterende Trøndernesmoloen og ny molo M2/G3. Anleggsveien skal ved ferdigstillelse opparbeides som havnepromenade jf. § og kobles til G3 og AV2.	Detaljreguleringskrav før utbygging av havn tillates.
3.9.2 Offentlig havn jf. § 12-7 punkt 14 Havnearealet H4 skal være offentlig formål.	

3.10 Kai

Bestemmelser	Retningslinjer
3.10.1 Bruk av kaiareal jf. § 12-7 punkt 1 a) Område for kai er forbeholdt trafikkareal knyttet til sjørettet næringsvirksomhet innenfor N1-N3. b) Området skal være tilgjengelig for allmennheten.	
3.10.2 Offentlig kai jf. § 12-7 punkt 14 Kaia skal ha offentlig eierskap.	

3.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur M1, M2 og M3

Bestemmelser	Retningslinjer
3.11.1 Bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1 a) Området M1 og M3 omfatter hhv. sørlig ytre molo og sørlige indre molo. b) Området M2 omfatter areal til ny indre molo. c) Alle søknadspliktige tiltak innenfor områdene M1, M2 og M3 må avklares med havnemyndigheten før tillatelse kan gis. d) Innenfor områdene tillates teknisk infrastruktur knyttet til sjøfart.	Tillat bruk styres også etter havne- og farvannsloven.
3.11.2 Offentlig eierskap jf. § 12-7 punkt 14 Områdene M1, M2 og M3 skal ha offentlig eierskap.	

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Generelt for grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Drift og skjøtsel jf. § 12-7 punkt 9 Det skal utarbeides egen skjøtelsesplan for beplantning og skjøtsel av parker og offentlige grøntområder. Områdene skal driftes og skjøttes etter skjøtelsesplanen.</p>	
<p>4.1.2 Allergivennlige vekster jf. § 12-7 punkt 4 Ved beplantning skal det benyttes allergivennlige vekster.</p>	

4.2 Park P1, P2

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.1 Bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1 Områdene P1, P2 omfatter offentlige parkarealer.</p>	
<p>4.2.2 Offentlig eierskap jf. § 12-7 punkt 14 Park P1, P2 og P3 skal ha offentlig eierskap.</p>	

4.3 Naturområder NG1, NG2 og NG3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.3.1 Bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Områdene NG1, NG2 og NG3 skal være tilgjengelige for allmennheten. b) Områdene NG1, NG2 og NG3 tillates ikke bebygde. c) Innenfor NG1 tillates opparbeidelse av natursti/strandpromenade, samt anleggsvei til etablering av molo. 	

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 Generelt for havneområder i sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.1 Tillatelse til utdypning jf. § 12-7 punkt 1 og 3 Havneområder i sjø er forbeholdt trafikkområder i sjø. Innenfor områdene tillates utdypning for å sikre tilgjengelighet til kai- og havneområder.</p>	Søknader om tiltak skal behandles etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

5.2 Havneområder i sjø HS3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.2.1 Bruk av område jf. § 12-7 punkt 1 Området HS Liggehavn er forbeholdt offentlig båthavn forbeholdt fiskebåter.</p>	
<p>5.2.2 Utbedring av veikryss jf. § 12-7 punkt 10 Før havna kan tas i bruk skal kryss W Grundts gate x Østregata og W Grundts gate x Østre gate utbedres iht. gjeldende veinormal.</p>	

5.3 Havneområder i sjø HS4

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.3.1 Bruk av område jf. § 12-7 punkt 14 Området HS4 tilknyttes N4</p>	

§ 6 Hensynssoner jf. § 12-6 jf. § 11-8

6.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø jf. § 11-8 bokstav c

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1.1 Bevaring av kulturmiljø hk</p> <p>a) Innenfor hensynssonene for bevaring av kulturminne hk1 og hk2 skal det utøves særskilt hensyn til kulturmiljø med tanke på områdets kulturhistoriske verdi. Tiltak/ingrep som kan være til skade for kulturmiljø tillates ikke.</p> <p>b) Søknadspliktige tiltak som berører verneinteresser skal godkjennes av vernemyndighet før tillatelse kan gis.</p> <p>c) Eksisterende bebyggelse innenfor hk1 og hk2 som er merket på plankartet skal bevares. Alle tiltak som omfatter endringer av byggenes visuelle utforming er søknadspliktig.</p>	<p>hk1: Omfatter Fjærtoftbruket som er vedtaksfredet og har lokalitets ID 120515 i kulturminnedatabasen. Tiltak må avklares med riksantikvaren.</p> <p>hk2: Bygningsmassen er vernet med tanke på byggenes kulturhistoriske verdi.</p> <p>Det vises for øvrig til Kystverkets forslag til Landsvernsplan for Maritim Infrastruktur datert 4.6.2009.</p>

6.2 Hensynssone landskap jf. § 11-8 bokstav c

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.2.1 Siktlinjer - hls</p> <p>a) Innenfor områdene for hensynssone landskap siktlinjer hls skal det utøves særskilt hensyn for å bevare siktlinjer fra vei V1 og ned mot sjøen.</p> <p>b) Innenfor områdene tillates ikke lagring av utstyr eller installasjoner som er til vesentlig hinder for fri sikt mot sjøen.</p> <p>c) Ny bebyggelse innenfor områdene skal ikke hindre sikt mot sjøen i vesentlig grad. Ved byggesøknad skal det legges ved snitt som viser bebyggelsen i forhold til vei V1 og sjøen/havna.</p>	<p>Snittegninger bør vise hele havneområde slik at bebyggelsen på motsatt side av havna også kommer frem.</p>
<p>6.2.2 Grøntområde hlg</p> <p>a) Innenfor området for hensynssone landskap hlg skal det ved detaljregulering av området tas særlig hensyn til Trøndernesets landskapsmessige verdi som grøntområde.</p> <p>b) Samlet bebygd areal innenfor hensynssonen skal ikke overstige 800 m²-BYA. Bebyggelsens volum og utforming skal ta hensyn til terrenget og landskapets form.</p> <p>c) Utendørs arealer bør fremstå mest mulig urørt. Opparbeidelse av utendørs arealer skal begrenses. Herunder skal parkeringsplasser og trafikkareal innenfor området minimeres.</p> <p>d) Området skal være allment tilgjengelig.</p>	<p>Bebyggelse skal tilpasses terreng og ikke omvendt.</p> <p>800 m²-BYA tilsvarer i underkant av 15 %-BYA.</p>

6.3 Båndlegging iht. reguleringsbestemmelser jf § 11-8 bokstav d

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.3.1 Båndlegging for ny molo hbr</p> <p>Området hbr båndlegging for ny molo er båndlagt i påvente av endelig avgjørelse vedrørende etablering av ny molo. Tiltak som kan komme i konflikt med utbygging av ny molo tillates ikke. Tiltak som kan komme i konflikt med opparbeidelse av ny molo tillates ikke.</p>	
<p>6.3.2 Båndlegging for ny kai hbr</p> <p>Området hbr båndlegging for ny kai er båndlagt i påvente av vedtak om det skal utarbeides detaljregulering av området med hensikt å tilrettelegge for ny offentlig kai innenfor båndlagt området. Tiltak som kan komme i konflikt med opparbeidelse av ny kai tillates ikke.</p>	<p>Dersom kommunen ønsker å gå videre med planene om ny kai vil endelig lokalisering og utforming av ny kaia avklares i egen planprosess.</p>

6.4 Båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 11-8 bokstav d

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.4.1 Båndlegging av kulturminner hbk</p> <p>a) Området hbk er båndlagt etter lov om kulturminner. Innenfor området er det forbud mot å igangsette tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fare for at dette kan skje.</p> <p>b) Et hvert søknadspliktig tiltak skal gis tillatelse av kulturminnemyndigheten.</p>	<p>Det vises til kulturminnelovens § 3 som omhandler forbud mot tiltak.</p>