



Siste rev:  
28.1.2013

# OMRÅDEREGULERING FOR BERLEVÅG SENTRUM, HAVN OG REVNES

## PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

<b>Planens navn</b>	Områderegulering for Berlevåg sentrum, havn og Revnes	
<b>Arkivsak</b>		
<b>Planident</b>		
<b>Vedtatt</b>		
<b>Forslag ved</b>	28.1.2013	Førstegangs behandling (dato)
		Offentlig ettersyn (dato)
		Sluttbehandling (dato)

## Innhold

<b>§ 1</b>	<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>3</b>
1.1	Plankrav jf. § 12-7 punkt 11 .....	3
1.2	Hensyn til universell utforming jf. § 12-7 punkt 4 .....	3
1.3	Hensyn til helse, miljø og sikkerhet jf. § 12-7 punkt 4 .....	4
<b>§ 2</b>	<b>Bebyggelse og anlegg .....</b>	<b>5</b>
2.1	Generelle bestemmelser .....	5
2.2	Sentrumsformål S1-S15 .....	8
2.3	Næringsvirksomhet N1-N4 .....	9
2.4	Bolig og tjenesteyting BT1-BT3 .....	9
2.5	Næring og tjenesteyting NT1-NT3 .....	10
2.6	Forretning og tjenesteyting FT .....	11
2.6	Boligbebyggelse B1-B8 .....	11
2.7	Beverting B .....	12
2.8	Forsamlingslokale FL .....	12
2.9	Bensinstasjon/veiserviceanlegg BV .....	12
2.11	Annen kombinert bebyggelse BK .....	12
2.12	Energianlegg .....	13
2.13	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – snøopplager S .....	13
2.14	Forretning og industri FI1-FI4 .....	13
<b>§ 3</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....</b>	<b>14</b>
3.1	Veiareal .....	14
3.2	Parkeringsplasser P1-P4 .....	15
3.3	Parkeringsplass Døgnhvileplass .....	15
3.4	Fortau og gangareal .....	15
3.5	Torg .....	16
3.6	Gatetun GT .....	16
3.7	Havnearealer på land H1 .....	16
3.8	Havnearealer på land H2 .....	17
3.9	Kai .....	17
3.10	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur M1, M2 og M3 .....	17
<b>§ 4</b>	<b>Grønnstruktur .....</b>	<b>18</b>
4.1	Generelt for grønnstruktur .....	18
4.2	Park P1, P2 og P3 .....	18
4.3	Naturområde NG1, NG2 og NG3 .....	18
<b>§ 5</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag .....</b>	<b>19</b>
5.1	Generelt for havneområder i sjø .....	19
5.2	Havneområder i sjø HS3 .....	19
5.3	Havneområder i sjø HS4 .....	19
<b>§ 6</b>	<b>Hensynssoner jf. § 12-6 jf. § 11-8 .....</b>	<b>20</b>
6.1	Hensynssone bevaring kulturmiljø jf. § 11-8 bokstav c .....	20
6.2	Hensynssone landskap jf. § 11-8 bokstav c .....	20
6.3	Båndlegging iht. reguleringsbestemmelser jf § 11-8 bokstav d .....	21
6.4	Båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 11-8 bokstav d .....	21

## § 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><b>1.1.1 Krav om detaljregulering jf. § 12-7 punkt 11</b></p> <p>a) Det er krav om utarbeidelse av detaljregulering før følgende områder tillates bebygd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BT1</li> <li>• NT1, NT2</li> <li>• FI4</li> </ul> <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>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><b>1.2.1 Utforming av offentlige uterom jf. § 12-7 punkt 4</b></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 inngangsettingstillatelse.</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><b>1.2.2 Krav til arbeids- og publikumsbygg jf. § 12-7 punkt 4</b></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 helse, miljø og sikkerhet

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>1.3.1 Krav om geoteknisk vurdering jf. § 12-7 punkt 12</b></p> <p>For alle søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter § 20-1 med unntak av;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter § 20-2 eller</li> <li>• tiltak i tiltaksklasse 1 hvor grunnforholdene vurderes som sikre,</li> </ul> <p>skal ansvarlig søker sørge for at det foreligger en geoteknisk vurdering av tiltaket ved søknad om igangsettelsestillatelse.</p>	
<p><b>1.3.2 Vurdering av forurensning i grunn og sjø jf. § 12-7 punkt 12</b></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.</p>	

## § 2 Bebyggelse og anlegg

### 2.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.1.1 Byggeskikk og estetikk jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>a) For alle søknadspliktige 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 søknadspliktig. 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><b>2.1.2 Krav til bruk av arkitekt</b></p> <p>a) For tiltak som samlet omfatter mer enn 300 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-BRA.</p>	<p>For tiltak som omfatter flere bygg/tilbygg legges det totale arealet til grunn.</p>
<p><b>2.1.3 Grad av utnyttning jf. § 12-7 punkt 2</b></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><b>2.1.4 Bebyggelsens plassering jf. 12-7 punkt 2</b></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><b>2.1.5 Forbud mot utendørs lagring jf. § 12-7 punkt 1</b></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"> <li>• omfang, lokalisering, og type utstyr som skal lagres,</li> <li>• hvilken tidsperiode utstyret skal lagres dersom det søkes for en avgrenset periode,</li> <li>• behov for eventuelle sikkerhetstiltak med hensyn til forurensning, brann og/eller andre ulykker,</li> <li>• behovet for skjerming/tildekking,</li> <li>• behovet for tilgjengelighet til utstyret som skal lagres og forventet trafikk som følge av lagringen.</li> </ul> <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><b>2.1.6 Krav til parkeringsdekning jf § 12-7 punkt 7</b></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 &lt; 60 m<sup>2</sup>-BRA: 1 p-plass  Boenhet ≥ 60 m<sup>2</sup>-BRA: 3 p-plasser</p> <p><u>Boliger – leilighetsbygg med 4 eller flere leiligheter:</u>  1 p-plass pr boenhet mindre enn 100 m<sup>2</sup>-BRA + minimum 1,5 p-plasser pr boenhet større eller lik 100 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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><b>2.2.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</b></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"> <li>- Dagligvarebutikker og kiosker (mat- og drikkebutikker med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler)</li> <li>- Spesialbutikker mat og drikke (frukt- og grønnsakbutikker, kjøttforretninger, fiskebutikker, vinmonopolutsalg mv)</li> <li>- Bekledningsbutikker (kles- og skobutikker, reiseeffekter)</li> <li>- Helse- og velværebutikker (apotek, parfymier, helsekostbutikker)</li> <li>- Gullsmeder, urmakere og optikere</li> <li>- Sports- og fritidsbutikker (sportsbutikker, lekebutikker, dyrebutikker, fotobutikker)</li> <li>- Bokhandlere</li> <li>- Interiørbutikker (møbelforretninger, butikker med salg av tekstiler og utstyrsvare, butikker med salg av kjøkkenutstyr, glass og stentøy, belysning, tepper m.v.)</li> <li>- Multivarebutikker (butikkhandel med bredt vareutvalg og butikkhandel ikke nevnt annet sted)</li> <li>- Hus og hagebutikker (byggevarebutikker, fargehandlere, jernvareforretninger, blomsterbutikker m.v.)</li> <li>- Elektroboutikker (elektromarkeder, databutikker, butikker med salg av audio- og videoutstyr og lignende)</li> </ul>										
<p><b>2.2.2 Maksimal høyde på bygg jf. § 12-7 punkt 2</b></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><b>2.2.3 Krav til utforming jf. § 12-7 punkt 1</b></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><b>2.3.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>Innenfor områdene N1-N4 tillates sjørettet næringsvirksomhet. Særskilte kontor- og lagervirksomheter tillates ikke.</p>	Med sjørettet næringsvirksomhet menes her industri-, verfts og håndverksvirksomheter som har behov for direkte nærhet til sjø.						
<p><b>2.3.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b></p> <p>Maksimal tillatt mønehøyde regnet fra ferdig planert terreng:</p> <table> <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><b>2.3.3 Opparbeidelse av døgnhvileplass jf. § 12-7 punkt 10</b></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><b>2.3.4 Opparbeidelse av snuplass jf. § 12-7 punkt 10</b></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><b>2.3.5 Ny atkomstvei AV4 jf. § 12-7 punkt 10</b></p> <p>AV4 med kryss AV4xV1 skal opparbeides iht. gjeldende veinormal og eksisterende avkjørsel skal fjernes før ny bebyggelse innenfor N2 og N3 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</p>							

## 2.4 Bolig og tjenesteyting BT1-BT3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.4.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1</b></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>	Detaljreguleringskrav for BT1 før tiltak tillates.
<p><b>2.4.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b></p> <p>Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5 meter ved ferdig planert terreng ved fasade mot gateplan.</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.4.3 Utbedring av kryss jf. § 12-7 punkt 10</b></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 Næring og tjenesteyting NT1-NT3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.5.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>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><b>2.5.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b></p> <p>For området NT3 er maksimal tillatt gesimshøyde 7,5 meter regnet fra ferdig planert terreng.</p>	
<p><b>2.5.3 Tilgjengelighet til molo jf. § 12-7 punkt 2</b></p> <p>Området M3 skal være tilgjengelig over NT2 iht. avtale mellom eier av M3 og eiere av NT2.</p>	
<p><b>2.5.4 Utbedring av kryss jf. § 12-7 punkt 10</b></p> <p>Kryss AV2xV1 skal utbedres iht. gjeldende veinormal før ny bebyggelse innenfor NT1 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</p>	

## 2.6 Forretning og tjenesteyting FT

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

## 2.7 Boligbebyggelse B1-B8

Bestemmelser	Retningslinjer						
<p><b>2.7.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1</b> Innenfor områdene regulert til boligformål tillates oppført småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus.</p>							
<p><b>2.7.2 Krav til plassering av bygg jf. § 12-7 punkt 2</b> Bygg skal plasseres innenfor avmerkede byggegrenser, samt at fasade skal ligge langs avmerkete byggelinjer 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><b>2.7.3 Maksimal høyde på bygg jf. § 12-7 punkt 2</b> Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot tilgrensende vei/gate:</p> <table> <tr> <td>B1-B5 og B8</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>B6</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>B7</td> <td>5 m mot W Gundts gate og Østregate, 7 m for øvrig bebyggelse</td> </tr> </table>	B1-B5 og B8	7 m	B6	5 m	B7	5 m mot W Gundts gate og Østregate, 7 m for øvrig bebyggelse	
B1-B5 og B8	7 m						
B6	5 m						
B7	5 m mot W Gundts gate og Østregate, 7 m for øvrig bebyggelse						

**2.8 Beverting B**

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>2.8.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</b> Innenfor området B tillates tjenesteyting i form av servering/beverting/kafe/restaurant/pub o.l., samt annet allmenntilgjengelig formål i kombinasjon med beverting.	
<b>2.8.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b> Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 m for regnet fra ferdig planert terreng.	

**2.9 Forsamlingslokale FL**

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>2.9.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1</b> Området FL forbeholdt forsamlingslokale for allmennheten evt. i kombinasjon med annen allmenntilgjengelig tjenesteyting.	
<b>2.9.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b> Maksimal tillatt mønehøyde er lik eksisterende bygg.	

**2.10 Bensinstasjon/veiserviceanlegg BV**

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>2.10.1 Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 punkt 1</b> Området er forbeholdt bensinstasjon og veiserviceanlegg. Verkstedsvirksomhet tillates.	
<b>2.10.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b> Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot V1 er 4 m.	

**2.11 Annen kombinert bebyggelse BK**

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>2.11.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</b> 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.	Detaljreguleringskrav før tiltak over 30 BRA. Tillatt bruk av området fastsettes i detaljregulering.

**2.12 Energianlegg**

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

**2.13 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – snøopplager S**

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

**2.14 Forretning og industri FI1-FI4**

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>2.14.1 Tillatte virksomheter jf. § 12-7 punkt 1</b> Områdene FI1-FI4 er forbeholdt forretninger og industrivirksomhet, herunder også håndverks-, og lagervirksomhet. Av forretningsvirksomhet tillates kun forretninger med hovedvekt på plasskrevende varer.	Detaljreguleringskrav for FI4 før tiltak tillates. <u>Plasskrevende varer:</u> Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre
<b>2.14.2 Maksimal tillatt høyde jf. § 12-7 punkt 2</b> Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 m regnet fra ferdig planert terreng ved fasade mot V1.	
<b>2.14.3 Grenseverdi for støy jf. § 12-7 punkt 3</b> 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.	Anbefalte grenseverdier gitt i T1442 "Støy i arealplanlegging" tabell 3 legges til grunn.
<b>2.14.4 Vann- og avløpsanlegg jf. § 12-7 punkt 10</b> Utbygging av områdene FI1-FI4 kan ikke finne sted før tilstrekkelig vann- og avløpsforsyning til er sikret.	
<b>2.14.5 Utbedring av kryss jf. § 12-7 punkt 10</b> Kryss V2xV3 skal utbedres iht. gjeldende veinormal før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny virksomhet innenfor FI1-FI4.	

## § 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Veiareal V1, AV1-AV5, PV og annen veigrunn

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.1.1 Utforming og bruk av veiareal jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>a) Vei V1 omfatter offentlig veiareal, herunder kjøreareal, parkeringsareal samt sideareal.</p> <p>b) Vei AV1 omfatter offentlig atkomstvei med snuplass/vendehammer til B2 og B3, samt BT1.</p> <p>c) Vei AV2 omfatter offentlig atkomstvei til NT1, BT1 og M2.</p> <p>d) Vei AV3 omfatter offentlig atkomstvei til S4, S6 og Torg.</p> <p>e) Vei AV4 omfatter offentlig atkomstvei til N2, N3, S13 og Kai. AV4 skal dimensjoneres for vogntog fra Storgata til Kaia.</p> <p>f) Vei AV5 omfatter offentlig atkomstvei til N4, KB og H1. Veien skal minimum dimensjoneres for lastebil. Fra Samfunngata og til N4 samt fra Havnegata til H1 skal veien være tofelts vei. Veien skal bygges med separert gangareal fra Samfunngata og til museumsområdet.</p> <p>g) Kryss Storgata x Samfunngata og V1 x AV4 skal dimensjoneres for vogntog. Øvrige kryss dimensjoneres for lastebil.</p>	<p>Veien AV3 er tenkt for fremtidig varetransport til S4 og S6.</p>
<p><b>3.1.2 Offentlig veiareal jf. § 12-7 punkt 14</b></p> <p>Veier V1, AV1, AV2, AV3, AV4 og AV5 skal være offentlig veier.</p>	
<p><b>3.1.3 Felles vei FV jf. § 12-7 punkt 14</b></p> <p>FV er felles for eiendom gnr./bnr. 11/473 og 11/517.</p>	
<p><b>3.1.4 Skjøtsel av annen veigrunn grøntareal jf. § 12-7 punkt 9</b></p> <p>Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides som grøntområder og beplantes og skjøttes iht. skjøtelsesplan for grønnstruktur.</p>	

### 3.2 Parkeringsplasser P1-P4

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.2.1 Offentlig eierskap jf. § 12-7 punkt 14</b> Parkeringsplasser P1-P4 omfatter offentlige parkeringsareal.</p>	P1-P3 er ment som korttidsparkering for å dekke parkeringsbehov knyttet til S1-S7, samt B. P4 er tenkt til museum og H1.
<p><b>3.2.2 Krav til utforming jf. § 12-7 punkt 4</b> Parkeringsplasser med oppmerkede plasser skal opparbeides med minimum 5 % HC parkeringsplasser.</p>	

### 3.3 Parkeringsplass Døgnhvileplass

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.3.1 Utforming og bruk av areal jf. § 12-7 punkt 1</b></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>	

### 3.4 Fortau og gangareal

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.4.1 Utforming og bruk av fortau og gangareal jf. § 12-7 punkt 1</b></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) Gangareal G2 er forbeholdt for strandpromenade mellom torget og NT3.</p>	Området G2 bør beholdes åpent for å sikre siktlinje mot sjøen.
<p><b>3.4.2 Funksjons- og kvalitetskrav jf. § 12-7 punkt 4</b></p> <p>d) Gatebelysning og møbleringssone skal legges inn mot fasadene.</p> <p>e) Reklameskilt og andre informasjonsskilt som ikke er fastmontert til fasade tillates ikke.</p> <p>f) Gangareal G1 skal opparbeides som kjørbart gangareal.</p>	
<p><b>3.4.3 Offentlig areal jf. § 12-7 punkt 14</b> Gangareal og fortau skal ha offentlig eierskap.</p>	

### 3.5 Torg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.5.1 Utforming av torg jf. § 12-7 punkt 1</b></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><b>3.5.2 Offentlig areal jf. § 12-7 punkt 14</b></p> <p>Torget skal være offentlig areal.</p>	
<p><b>3.5.3 Tilgjengelig lagerareal jf. § 12-7 punkt 10</b></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><b>3.6.1 Utforming av gatetun jf. § 12-7 punkt 1</b></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
<p><b>3.7.1 Utforming og bruk av areal jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>a) Innenfor området tillates serviceanlegg tilknyttet båthavna HS2. Herunder tillates lagerbygg for fiskerinæring, bøteri, samt tankstasjon for båter mv.</p> <p>b) Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng er 6 m.</p>	
<p><b>3.7.2 Offentlig havn jf. § 12-7 punkt 14</b></p> <p>Havna skal være offentlig.</p>	



### 3.8 Havnearealer på land H2

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

### 3.9 Kai

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.9.1 Bruk av kaiareal jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>a) Område for kai er forbeholdt trafikkareal knyttet til sjørettet næringsvirksomhet innenfor N1-N3.</p> <p>b) Området skal være tilgjengelig for allmennheten.</p>	
<p><b>3.9.2 Offentlig kai jf. § 12-7 punkt 14</b></p> <p>Kaia skal ha offentlig eierskap.</p>	

### 3.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur M1, M2 og M3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.10.1 Bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1</b></p> <p>a) Området M1 og M3 omfatter hhv. sørlig ytre molo og sørlige indre molo.</p> <p>b) Området M2 omfatter areal til ny indre molo.</p> <p>c) Alle søknadspliktige tiltak innenfor områdene M1, M2 og M3 må avklares med havnemyndigheten før tillatelse kan gis.</p> <p>d) Innenfor områdene tillates teknisk infrastruktur knyttet til sjøfart.</p>	Tillat bruk styres også etter havne- og farvannsloven.
<p><b>3.10.2 Offentlig eierskap jf. § 12-7 punkt 14</b></p> <p>Områdene M1, M2 og M3 skal ha offentlig eierskap.</p>	

## § 4 Grønnstruktur

### 4.1 Generelt for grønnstruktur

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

### 4.2 Park P1, P2 og P3

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

### 4.3 Naturområder NG1, NG2 og NG3

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

## § 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 5.1 Generelt for havneområder i sjø

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

### 5.2 Havneområder i sjø HS3

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

### 5.3 Havneområder i sjø HS4

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

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

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

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>6.1.1 Bevaring av kulturmiljø – hk</b></p> <p>a) Innenfor hensynssonene for bevaring av kulturminne hk1 og hk2 skal det utøves særskilt hensyn til kulturmiljø med tanke på området kulturhistoriske verdi. Tiltak/inngrep 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>

### 6.2 Hensynssone landskap jf. § 11-8 bokstav c

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>6.2.1 Siktlinjer - hls</b></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><b>6.2.2 Grøntområde – hlg</b></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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-BYA tilsvarer i underkant av 15 %-BYA.</p>

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

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>6.3.1 Båndlegging for ny molo – hbr</b></p> <p>Området hbr – båndlegging for ny molo er båndlagt i påvente 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><b>6.3.2 Båndlegging for ny kai – hbr</b></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><b>6.4.1 Båndlegging av kulturminner hbk</b></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>