

Påskrift

REGULERINGSPLAN FOR SJØHOLT SENTRUM
Stadfesta i kommunestyret i møte 29.06.06, PS-sak 061/06.

Sjøholt, 07.09.....2007

Sigmund Stene
Ordfører



REGULERINGSPLAN REGULERINGSFØRESE

§ 1

Ålmenne føresegner

1.1

Desse føresegnene er knutt til reguleringsplanen for Sjøholt sentrum slik den er vist på kart i målestokk 1:1000, dagsett 19.09.2001

1.2

Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter.

1.3.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innafor denne grensa skal arealet nyttast slik det er synt på planen og forklara med farge.

1.4.

Korkje bygg, innretningar eller tiltak av noko slag kan verte førte opp eller sette i verk utan godkjenning av bygningsmyndigheitene.

1.5.

Bygningsmyndigheitene kan krevje at ny vegetasjon innordnar seg i ein heilskapleg plan for sentrumsområdet. Det skal takast omsyn til vern av vegetasjon. Felling av trær kan tillatast når det er nødvendig for rydding av vegbane og byggeplass. Der utbyggingsarbeidet har ført til skade på mark og vegetasjon, skal desse setjast i stand.

§2

Felles føresegner

2.1

Det skal ligge føre godkjent situasjonsplan for eit tiltak før det vert gitt løyve til bygging. Denne skal vise bygningane si form og dimensjonar, forslag til materialbruk, ny og eksisterande vegetasjon. Planen skal og vise tilkomst, vegar og biloppstillingsplassar.

2.2

Bygningsmyndighetene skal ved handsaming av rammeløyve sjå til at bygga får ei god form med materialval og takform som gir ein tilfredsstillande utsjånad. Med mindre det er innhenta uttale frå bygningsmyndighetene kan det ikkje prosjekterast eller oppførast bygningar med flatt tak. Det vert ikkje tillate å føre opp bygningar med flatt tak ut mot gateløp. Stadanalysen for Sjøholt sentrum dagsett 24.02.1998 skal leggst til grunn i vurderingane som bygningsmyndighetene gjer. Utvendig farge, belegg for vegar og plassar, plassering og utforming av skilt, belyningsarmatur og gjerde skal godkjennast av bygningsmyndighetene.

2.3

Bygningsmyndighetene kan forby verksemder som etter deira skjøn er til ulempe for omgjevnadene eller den offentlege ferdsel.

2.4

Det er ikkje høve til ved private servituttar å etablere forhold som er i strid med reguleringsføresegnene eller plankartet.

2.5

Utnyttingsgraden for byggeområda i planen er 65% BYA.

2.6

Støyberekningar for utandørs støy dagsett 20.04.2001 skal leggst til grunn ved behandling av byggesøknader innafor plangrensa.

2.7.

Innanfor dei grensene som vert sett av bygningslova med forskrifter, kan bygningsmyndighetene gjere mindre vesentlege unntak frå reguleringsplan med føresegner når dei finn særlege grunnar til dette.

§3

Område for forretning, kontor og service

3.1

I område for forretning, kontor og service kan det etter godkjenning av bygningsmyndighetene tillatast bruk av bygningane til handverkar og mindre produksjonsbedrifter, dersom det etter bygningsmyndighetene sitt skjønn ikkje endrar strøket sin karakter som forretningsområde. Del av bygning over 1. etasje kan på same vilkår takast i bruk til bustadføremål. Bygningane kan førast opp med største mønehøgd over gatenivå på 15 meter, og høgde ved raft skal ikkje overstige 9 meter.

3.2

Kvar verksemd skal på eigen grunn eller fellesareal ha minst 1 biloppstillingsplass for bil pr. 100 m² golvflate, i tillegg skal det vere plass for varelevering og på- og avstiging i nødvendig grad. Bygg som vert nytta til daglegvarehandel og/eller bustadføremål skal ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² golvflate.

§4

Område for forretning, kontor og bustad

4.1

I område for forretning, kontor og bustad kan det etter godkjenning av bygningsmyndighetene tillatast bruk av bygningane til handverkar og mindre produksjonsbedrifter dersom det etter bygningsmyndighetene sitt skjøn ikkje endrar strøket sin karakter som forretnings- og bustadområde. Del av bygning over 1. etasje kan takast i bruk til bustadføremål. Bygningane kan førast opp med største mønehøgde over gatenivå på 15 meter og høgde ved raft skal ikkje overstige 9 meter.

4.2

Bustader må ha tilfredsstillande uteopphaldsrom i form av balkong, terrasse, felles uteopphaldsplass med tilfredsstillande lys, støy og soltilhøve.

4.3

Kvar verksemd skal på eigen grunn eller på fellesareal ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m² golvflate, I tillegg skal det vere plass for varelevering og på- og avstigning i nødvendig grad. I bygg med fleire husvære skal det vere minst 1 biloppstillingsplass pr. bustad. Parkering for forretning/kontor og bustad skal opparbeidast i separate anlegg.

§5

Område for offentlege bygningar

5.1

Bygningane kan førast opp med største mønehøgde over gatenivå på 15 meter, og høgde ved raft skal ikkje overstige 9 meter.

5.2

Det skal for kvar offentleg verksemd settast av nødvendig parkeringsareal. Det er bygningsmyndigheitene som fastset talet på parkeringsplassar i kvart høve.

§6

Område for offentlege/ålmennyttige føremål

6.1

Det kan byggast i inntil 1. etasje med loft. Bygga skal ha mønetak. Mønehøgda skal ikkje overstige 7 meter målt frå gatenivå.

6.2

Felles areal for bilparkering ved småbåthamna, jfr. Desse føresegnene punkt 11.2 .

§7

Bensinstasjon

7.1

Området skal nyttast til bensinstasjon. Profileringsmateriell og lyssetjing krev :

samtykke frå bygningsmyndighetene. Bygningane skal i form, farge og materialval tilpassast øvrige bygningar i sentrum, jfr. Elles punkt 2.2 i desse føresegnene.

§8

Trafikkområde

8.1

Vegar, offentlege parkeringsplassar og område for bussterminal skal opparbeidast slik planen syner. Det skal utarbeidast plan som viser belegg, materialbruk med val av kantstein, gatestein og liknande som er i tråd med overordna mål for sentrumsområdet. Planen skal godkjennast av bygningsmyndigheitene.

8.2

Bygningsmyndigheitene skal sjå til at frisiktsonene vert haldne fri for innretingar og vegetasjon som hindrar sikta og at avkøyrslar frå offentleg veg har god oversikt og ei trafikksikker utforming.

8.3

Det skal utarbeidast bebyggelsesplan eller tilsvarende detaljplan for E39/136. Tiltrådinga frå Statens vegvesen i rapport "Fra riksveg til gate" skal leggjast til grunn i planarbeidet. Det skal også leggjast vekt på det som kom fram "Stedsanalyse for Sjøholt sentrum" av 24.02.1998 utarbeidd av Arkitektkontoret BBW AS/Landskapsarkitekt MNLA Roger Tokle AS. Vidare skal rapport frå 1997 "Miljøprioritert gjennomkøyring på Sjøholt" utarbeidd av Statens vegvesen leggjast vekt på.

§9

Spesialområde bevaring hotell

9.1

Gamle Sjøholt hotell skal bevarast. Før det vert gitt løyve til endringar av både interiør og eksteriør skal det foreligge uttale frå fylkeskonservatoren.

§10

Frrområde

10.1

Frrområde skal opparbeidast som park- og grøntanlegg. Det skal utarbeidast ein utomhusplan som viser beplantning, stiar, utstyr og materialbruk som skal godkjennast av bygningsmyndigheitene. Det vert ikkje tillate å føre opp bygningar på området. Val av leikeutstyr for born, benkar, parkbelysning og belegg skal skje i tråd med ein heilskapleg plan for sentrumsområde.

10.2.

Småbåthamna med tilkomst og parkering skal opparbeidast slik planen syner, I sydaustre del er det plass for opphaling og korttidsopplag for båtar og areal til parkering for brukarane av hamna, I nordvestre del er det også avsett areal for parkering for brukarane.

10.3

I frrområdet i sjø utanfor Måsøyrane er det ikkje tillatt å ferdast med motorbåtar. Anlegg som ikkje har tilknytning til frrområdet eller badeområdet kan ikkje byggjast.

Sjøholt, den 02.10.2001

Rådmannen i Ørskog

rev. 5. sept. 2005 Roger Tokle

5. nov. 2006 RT