

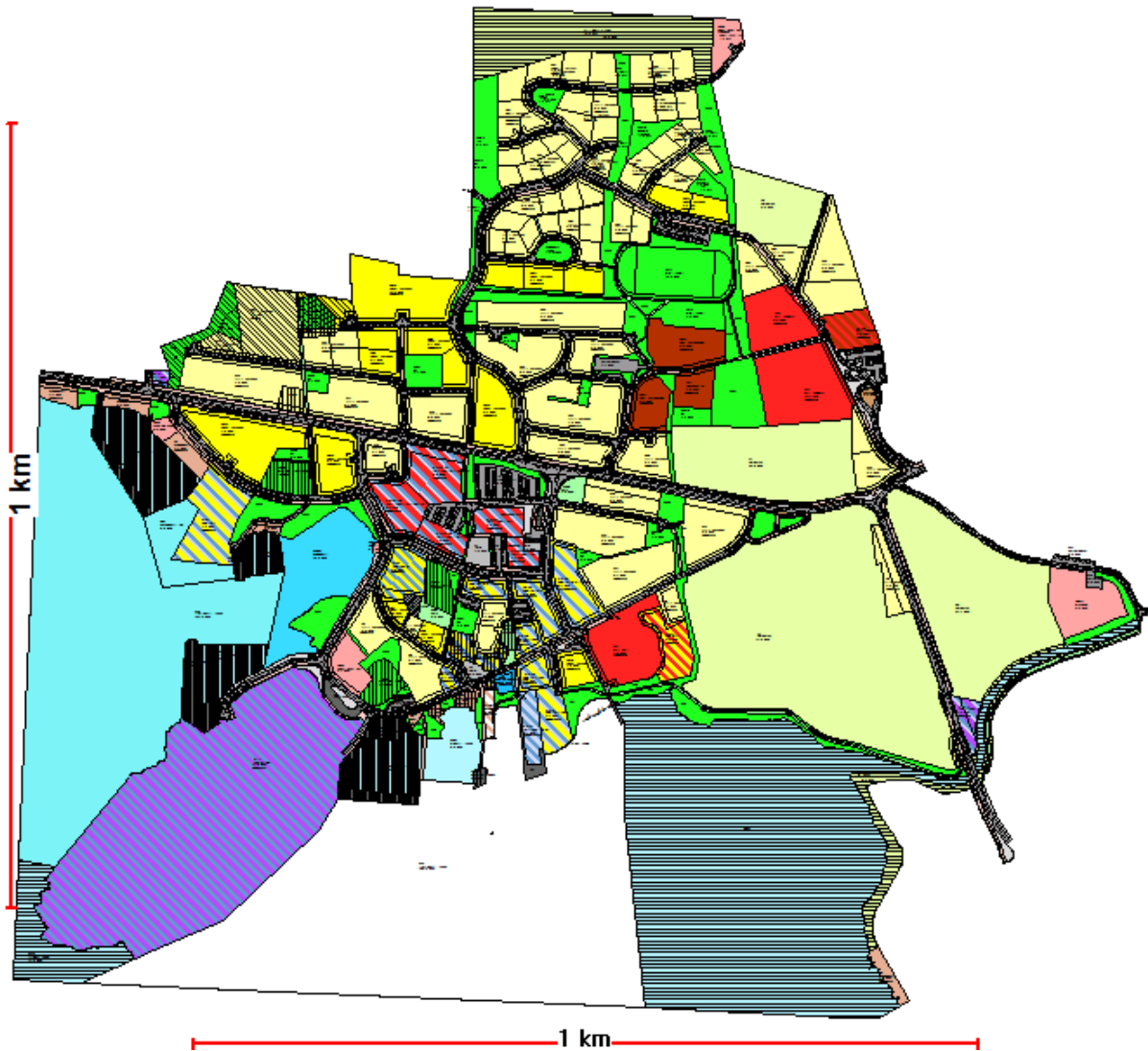
# FØRESEGNER

## Reguleringsplan Fiskåbygd

Føresegner datert 29.06.2010

Plankart datert 29.06.2010

Eigengodkjent i kommunestyret 29.06.2010 sak 31/2010. Arkivsak 2007/145.



## Innhald:

<b>1. Generelt</b> .....	4
<b>2. Felles føresegner</b>	
2.1 Byggegrenser.....	6
2.2 Utnyttingsgrad	
2.3 Krav til minste uteoppfallsareal for bustader	
2.4 Byggehøgder	
2.5 Krav til parkering	
2.6 Avfallshandtering.....	7
2.7 Krav til tiltak mot støy	
2.8 Krav til landskap- og vegetasjonsvern	
2.9 Gjerde, murar og hekkar	
2.10 Krav til universell utforming av uteareal og bygg	
2.11 Krav til tiltak i sjø	
2.12 Almenne krav til utforming av bygg	
<b>3. Byggeområde / Kombinerte føremål</b>	
3.1 Frittliggande småhusbusetnad.....	8
3.2 Konsentrert småhusbusetnad.....	9
3.3 Offentlege bygg, skule.....	10
3.4 Offentlege bygg, sjukeheim/institusjon.....	11
3.5 Allmennyttig føremål, barnehage	
3.6 Allmennyttig føremål, museum	
3.7 Område for herberge /bevertningsstad	
3.8 Anna byggeområde, naustområde	
3.9 Kombinert bustad / forretning/ kontorføremål.....	12
3.10 Kombinert bustad /kontorføremål.....	13
3.11 Kombinert føremål bustader / offentlege bygg	
3.12 Kombinert forretning / kontor / industri / lagerføremål	
3.13 Kombinert føremål forretning / kontor / parkering.....	14
3.12 Kombinert føremål forretning / kontor / offentlege bygg	
3.15 Kombinert kontor / industri / lagerføremål	
3.16 Kombinert føremål forretning / kontor / offentleg /allmennyttig bygg..	15
3.17 Kombinert føremål offentleg / allmennyttig bygg	
3.18 Anna kombinert føremål, verkstad / forretning / bevertning.....	16
3.19 Kombinert formål forretning / kontor / hotell	
3.20 kombinert formål bustad / forretning	
<b>4. Landbruksområde</b>	
4.1 Jordbruk.....	17
<b>5. Offentlege trafikkområde</b>	
5.1 Køyrevegar	
5.2 Anna vegggrunn, sideareal vegar	
5.3 Gang-/sykkelvegar	
5.4 Torg	
5.5 Offentlege parkeringsplassar.....	18
5.6 Bussterminal, busshaldeplass, drosjehaldeplass	
5.7 Anna trafikkareal, snuplass / avstigingsområde, venteområde	

5.8 Kai	
5.9 Hamneområde sjø	
5.10 Trafikkområde i sjø	
<b>6. Offentlege friområde</b>	
6.1 Offentlege friområde, generelt.....	19
6.2 Parker	
6.3 Turveggar	
6.4 Offentleg friområde, leikeplassar.....	20
6.5 Offentleg friområde, ballplassar / idrettsanlegg	
6.6 Friområde i sjø og vassdrag	
6.7 Friområde i sjø og vassdrag, badeplass	
<b>7. Spesialområde</b>	
7.1 Privat veg.....	21
7.2 Friluftsområde (på land)	
7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag	
7.4 Privat småbåtanlegg, landdelen	
7.5 Privat småbåtanlegg, sjødelen	
7.6 Kommunaltekniske anlegg, generelt	
7.7 Gravplass	
7.8 Kommunaltekniske anlegg, reinseanlegg.....	22
7.9 Naturvernområde i sjø og vassdrag	
7.10 Bevaringsområde, bustad	
7.11 Bevaringsområde, Naust	
7.12 Bevaringsområde, friområde	
7.13 Bevaringsområde, park.....	23
7.14 Bevaringsområde, bustad / forretning / kontor	
7.15 Bevaringsområde, kai / sjøhus	
7.16 Bevaringsområde, jordbruk	
7.17 Frisiktsone	
<b>8. Fellesområde</b>	
8.1 Fellesareal for garasjer.....	24

## 1. GENERELT

- 1.1. Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med føresegner, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Vanylven kommune.
- 1.3. Etter disse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillete å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.4. Området er regulert til følgjande føremål:

### Byggområde (pbl. §25.1, nr.1)

- Frittliggande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Offentlege bygg, skule
- Offentlege bygg, sjukeheim/institusjon
- Allmennyttig føremål, barnehage
- Allmennyttig føremål, museumsføremål
- Område for herberge / bevertningsstad
- Anna byggeområde, naustområde
- Hotell

### Kombinerde føremål (pbl. §25.2)

- Bustad / forretning
- Bustad / forretning / kontor
- Bustad / kontor
- Bustad / offentlege bygg
- Forretning / kontor / industri
- Forretning/kontor/parkering
- Forretning / kontor / offentlig bygg
- Forretning/kontor/offentleg/allmennyttig
- Kontor / industri
- Offentleg/Allmennyttig bygg
- Anna kombinert føremål, verkstad / forretning / bevertning

### Landbruksområde (pbl. §25.1, nr. 2)

- Jordbruk

### Offentlege trafikkområde (pbl. §25.1, nr. 3)

- Køyreveg
- Anna veggrunn, sideareal veg (grøft, skjering, fylling, snøopplag)
- Gang-/ sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (busstopp mm)

- Kai, hamn
- Hamneområde i sjø
- Trafikkområde i sjø

Friområde (pbl. §25.1, nr. 4)

- Offentleg friområde, generelt
- Park
- Turveg
- Offentleg friområde, leikeplass
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friområde i sjø og vassdrag, Badeplass

Fareområde (pbl. §25.1, nr. 5)

- Område med rasfare

Spesialområde (pbl. §25.1, nr. 6)

- Privat veg
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg, landdelen
- Privat småbåtanlegg, sjødelen
- Kommunaltekniske anlegg, generelt
- Gravplass
- Kommunaltekniske anlegg, reinseanlegg
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaringsområde, bustad
- Bevaringsområde, naust
- Bevaringsområde, friområde
- Bevaringsområde, park
- Bevaringsområde, kai / sjøhus
- Bevaringsområde, bustad, forretn./kontor
- Bevaringsområde, hamneområde på land
- Frisiktsone ved veg

Fellesområde

- Fellesareal for garasjar

## 2. FELLES FØRESEGNER

### 2.1. Byggegrenser

Der byggegrenser ikkje er vist på plankartet, skal byggegrensene vere 4 meter frå føremålsgrensa, minst 8 meter frå senterline veg langs kommunal veg og minst 12 meter frå senterline veg langs fylkesveg. Elles gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, anna bygning og eigedomsgrense. Unntak gjeld for område F/K/O1, F/K/O2, F/V/Be1, B/F/K1, B/F/K2, B/F/K4, B/F/K6, der det kan byggast heilt i føremålsgrensa, men det skal takast omsyn til frisktlinjer i utforming av bygga. I områda avsett til naust (N1 – N7) kan det byggjast inntil 1 meter frå føremålsgrensa.

### 2.2. Utnyttingsgrad

Tillate tomteutnytting for byggeområda er oppgitt i føresegnene og på plankartet som bygd areal i prosent av tomtearealet, %BYA. Bygd areal er definert i NS 3940. Utandørs biloppstillingsplass er likevel ikkje definert som bygd areal innanfor dette planområdet. Tomta bør utnyttast på ein slik måte at ein har uteopphaldsplass mot sør og vest. Ein bør nytte ev. garasjebygg eller uthus som romskapande element eller plassere dei på den minst attraktive delen av tomta.

### 2.3. Krav til minste uteopphaldsareal for bustader

For alle bustader med meir enn to rom, skal det i rimeleg nærleik vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, lek og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delane av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til føremålet.

Arealet skal ha gode soltilhøve og ikkje vere for bratt. Arealet skal primært vere på bakkenivå, men balkongar og takterrassar kan og godkjennast. Alle bustader skal ha privat balkong/terrasse på minst 5 m<sup>2</sup>. Dersom bustaden berre har tilgang på privat uteopphaldsareal, skal dette vere på minst 10 m<sup>2</sup>. Strengare krav kan vere sett for dei einskilte bustadområda (sjå kapittel 3).

### 2.4. Byggehøgder

Gesimshøgde og mønehøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, ut i frå gjennomsnittleg terrengnivå på tomta. Tillete byggehøgder er oppgjevne under dei einskilte byggeområda i føresegnene.

### 2.5. Krav til parkering

Kvar utbyggar skal på eigen grunn opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein og dokumentert del av fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeida innan det vert gjeve bruksløyve for bygget. Krava til parkeringsplassar er følgjande:

Frittliggande småhusbusetnad:	2 plassar/bueining
Konsentrert småhusbusetnad	1.5 plassar/bueining
Bueiningar i næringsbygg/leiligheter	1 plass/bueining
Hyblar i bustader og næringsbygg	0,5 plassar/bueining
Forretnings- og kontorbygg	1 plass/50m <sup>2</sup> brutto golvareal
Industribygg	1 plass/100m <sup>2</sup> brutto golvareal

## **2.6. Avfallshandtering**

Næringsbygg skal ha egne rom for oppbevaring av avfallscontainerar. Det kan settast av egne område i bustadområda for utsetjing av avfallscontainerar for henting.

## **2.7. Krav til tiltak mot støy**

Nye bueiningar med tilhøyrande utandørs leike- og opphaldsareal skal tilfredsstillе støykrava som er nedfelt i NS 8175. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og at utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA.

## **2.8. Krav til landskaps- og vegetasjonsvern**

I byggesøknader skal eksisterande tre eller tregrupper som er verdfulle pga. storleik/omfang/alder, plassering eller art, vere målt inn og vist på situasjonskartet. Situasjonsplanen skal vise kva tre som skal bevarast, samt planlagt ny vegetasjon. Ein skal og i størst mogleg grad prøve å ta vare på anna verdfull vegetasjon. Eldre alléar langs ferdsselsårene skal reetablerast og skjøttast der dei framleis er helde i hevd.

## **2.9. Gjerde, murar og hekkar**

Oppsetjing av gjerde og hekkar mot offentleg køyreveg og gang-/sykkelveg skal meldast til kommunen. Gjerde, murar og hekkar med høgde over 0,5 meter over vegbana er ikkje tillete i frisktsona i vegkryss.

## **2.10. Krav til universell utforming av uteareal og bygg**

Som hovudregel skal nye bustader ha livsløpstandard i hovudetasje og følgje prinsippa om universell utforming for besøksareal i bustaden. Viss terreng/topografi gjer dette uforholdsmessig kostbart kan kommunen gjere unntak frå hovudregelen. Det må da i byggesøknaden dokumenterast årsaka til at ei anna løysing er vald.

## **2.11. Krav til tiltak i sjø**

Tiltak i sjø krev løyve etter havne- og farvannsloven.

## **2.12. Allmenne krav til utforming av bygg**

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar/søknader sjå til at bygg får ei god og tidsriktig form, og at bygg i same gruppe får ei harmonisk utforming.

Kommunen kan krevje at det blir utarbeid teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i høve til kringliggande bygg og eigedomar, både i høve til formspråk, sol- og utsiktstilhøve og innsyn.

Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Det er ikkje tillete med sterke eller skjerande farger på fasadar. Takform og eventuell møneretning skal tilpassast kringliggande bygg og godkjennast av kommunen. Kommunen skal sjå til at nybygg har arkitektoniske kvalitetar som speglar si tid, der ikkje særskilte bevaringshøve gjer seg gjeldande.

### 3. BYGGEOMRÅDE / KOMBINERTE FØREMÅL

#### 3.1. Frittliggende småhusbusetnad

I områda B1 til B50 kan det først opp frittliggende bustader eller tomannsbustader med tilhøyrande garasjar, uthus og liknande.

Maksimalt BYA = 25%

Minste uteopphaldsareal er sett til 50 m<sup>2</sup> på terrengnivå.

I følgjande område er største gesimshøgde sett til 4 meter, og største mønehøgde sett til 6,5 meter: **B2, B3, B7, B11, B13, B14, B17, B18, B19, B20, B23, B24, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B38, B51 og B52** .

Inntil 30 m<sup>2</sup> av kvar bueining kan ha gesimshøgde på inntil 6 meter. For bustader med pulttak kan største gesimshøgde for toppen av takpartiet vere 6,5 meter.

Desse høgdene skal gjeve rom for ein bustad utan sokkeletasje, men med bustadrom på loftet uavhengig av val av takform.

I følgjande område er største gesimshøgde sett til 4,5 meter, og største mønehøgde er sett til 8 meter: **B9, B15, B16, B36, B37, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B50**.

Inntil 30 m<sup>2</sup> av kvar bueining kan ha gesimshøgde på inntil 8 meter. For bustader med pulttak kan største gesimshøgde for toppen av takpartiet vere 8 meter.

I desse områda er det relativt skrått terreng, og byggehøgdene er sett slik at dei skal gjeve rom for ein delvis nedgrave sokkeletasje i tillegg til hovudetasje og loft med bustadrom, uavhengig av val av takform.

I områda **B10, B12** og **B25** er terrenget varierende frå relativt flatt til brattare parti. Her kan det tillatast oppført bygg med delvis nedgrave sokkeletasje (gesimshøgde 4,5 meter, mønehøgde 8 meter) i dei bratte partia, medan det kan byggast bustadar utan sokkeletasje (gesimshøgde 4 meter, mønehøgde 6,5 meter) i dei flatare partia.

Område **B4** og **B6** ligg i sentrumsområde med grense til areal der byggehøgdane er inntil 9 meter. For desse er derfor største gesimshøgde 6 meter, og største mønehøgde 9 meter.

Område **B19** og **B51** ligg i fareområde for sørpeskred. Det vert i dette området sett krav om bebyggelsesplan / detaljplan før utbygging, med kartlegging / dokumentering av faregrad, omsynssoner og ev. sikringstiltak.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter, og ikkje større grunnflate enn 50 m<sup>2</sup>.

Ved fortetting av etablerte bustadområde skal nybygg gjevast ei utforming som høver til eksisterande bygg.

Før nye bustader vert tekne i bruk, skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsplass for barn som eignar seg til bruk både sommar og vinter.

Som hovudregel skal nye bustader ha livsløpstandard i hovudetasje og følgje prinsippa om universell utforming for besøksareal i bustaden. Viss terreng/topografi gjer dette uforholdsmessig kostbart kan kommunen gjere unntak frå hovudregelen. Det må da i byggesøknaden dokumenterast årsaka til at ei anna løysing er vald.

### 3.2. Konsentrert småhusbusetnad

I områda **BK1 – BK16** kan det først opp bustadeiningar med ei høgare utnyttingsgrad, til dømes bustader i rekke eller leiligheter. Områda kan og nyttast til felles garasjeanlegg, fellesbygg og uthus.

I følgjande område er største gesimshøgde sett til 6,5 meter, og største mønehøgde sett til 9 meter: **BK6, BK7, BK9 og BK13.**

Inntil 25 m<sup>2</sup> av kvar bueining kan ha gesimshøgde på 8 meter. For bygg med pulttak kan største gesimshøgde for toppen av takpartiet vere 8,5 meter.

Maksimal utnyttingsgrad for område **BK6 – BK14** skal vere BYA = 60%, og for område **BK9** BYA = 50%. Minste private uteopphaldsareal for kvar bueining er sett til 25 m<sup>2</sup>, derav minst 20 m<sup>2</sup> på terrengnivå, for områda **BK6 – BK7**. For område **BK9** er minste private uteopphaldsareal sett til 50 m<sup>2</sup>, derav minst 25 m<sup>2</sup> på terrengnivå. Desse område er tett integrert med kringliggande offentlege friområde (parker/leikeplassar), og kan såleis ha ei høg utnyttingsgrad.

I områda **BK8 og BK11** er største gesimshøgde 4 meter, og største mønehøgde 4,5 meter. Inntil 25 m<sup>2</sup> av kvar bueining kan ha gesimshøgde på inntil 6 meter. Det kan ikkje først opp fleire enn 5 einingar i samanhengande rekke, fleire einingar må delast på fleire byggvolum.

Maksimal utnyttingsgrad for desse områda er sett til BYA = 40% for **BK8** og BYA = 35% for **BK11**. Minste private uteopphaldsareal for kvar bueining er sett til 50 m<sup>2</sup> på terrengnivå.

Område **BK10** ligg i fareområde for sørpeskred. Det vert i dette området sett krav om bebyggelsesplan / detaljplan før utbygging, med kartlegging / dokumentering av faregrad, omsynssoner og ev. sikringstiltak.

I område **BK10** skal største gesimshøgde vere 8 meter. Heissjakter og ventilasjonsbygg kan vere inntil 11 meter. Dette skal gjeve rom for bustader i rekke eller leilighetsbygg inntil 3 etasjar. Minste uteopphaldsareal for kvar bueining er sett til 50 m<sup>2</sup>, derav skal minst 10 m<sup>2</sup> vere privat uteopphaldsareal for kvar bueining.

For kvart av områda **BK10 og BK13** skal det før utbygging kan gjennomførast, utarbeidast ein bebyggelsesplan for heile området, der det blir sett av felles leike- og uteopphaldsareal, felles parkeringsplass/garasjeanlegg og interne køyrevegar, gangvegar og stiar. For område **BK13** skal bebyggelsesplanen følgje føringane som er lagt i illustrasjonsplanen som er utarbeida for Hopeigna. Til ein slik bebyggelsesplan skal det og utarbeidast ein situasjonsplan for bygg og beplanting der høgdekoter for dei einskilde delane av bygga er påført. Dette kjem i tillegg til perspektivskisser og liknande. Ein slik bebyggelsesplan skal godkjennast av planutvalet i kommunen.

For område BK14, BK16 skal største gesimshøgde skal vere 3 meter, og største mønehøgde skal vere 4,5 meter. Maksimal utnyttingsgrad for BK14 skal vere BYA = 60%, og for BK16 BYA = 40%.

For område BK15 skal største gesimshøgde vere 8 meter. Eventuelle heissjakter og ventilasjonsbygg kan vere inntil 11 meter. Dette skal gjeve rom for leilighetsbygg på inntil 3 etasjar.

Før utbygging skal det utarbeidast ein bebyggelsesplan for heile området som skal godkjennast av kommunen. Utbygginga skal skje etter denne planen slik at ein får ei heilskapeleg løysing. bebyggelsesplanen skal innehalde plassering av bygg, eventuell møneretning, høgde på alle delar av bygg, kotehøgder for tilpassa terrengnivå, interne gangvegar, plassering av uteplassar, gjerde/murarar og beplanting. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram som ein harmonisk samanheng.

For alle områda gjeld det eit krav til minste uteopphaldsareal på 25 m<sup>2</sup> for kvar buening, derav skal minst 10 m<sup>2</sup> vere privat uteopphaldsareal.

Det er eit krav at områda utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram som ein harmonisk samanheng. Som hovudregel skal nye bustader ha livsløpstandard i hovudetasje følgje prinsippa om universell utforming for besøksareal i bustaden. Viss terreng/topografi gjer dette uforholdsmessig kostbart kan kommunen gjere unntak frå hovudregelen. Det må da i byggesøknaden dokumenterast årsaka til at ei anna løysing er vald.

For alle områda gjeld det at frittstående garasjar og garasjar i rekke ikkje skal ha større gesimshøgde enn 3 meter. Garasjane og bustadeiningane skal ha ei god heilskapeleg utforming. Av estetiske omsyn skal ein vere varsam med frittstående, lange garasjerekker.

Før nye bustader vert tekne i bruk, skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsareal for barn.

### **3.3. Offentlege bygg, skule**

Område O3 og O4 er sett av til bygg og utandørs opphalds/vrimleareal for skule. Maksimal utnyttingsgrad for begge områda er sett til BYA = 60%. Maksimal gesimshøgde er sett til 9 meter. Heissjakter og ventilasjonsbygg kan vere inntil 12 meter.

Før vidare utbygging av områda skal det utarbeidast ein bebyggelsesplan som viser full utbygging av begge områda saman med P12, P15, P16 og O/A2 med tilknytte gangvegar. Planen skal vise uteopphaldsareal, leikeområde, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting og lyssetjing. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram som ein harmonisk samanheng. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

### **3.4. Offentlege bygg, sjukeheim/institusjon**

Område O1 er sett av til sjukeheim og andre administrative/serviceretta funksjonar knytt til helse- og sosialsektoren.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 80%. Største gesimshøgde er sett til 8 meter.

Ved nybygg og tilbygg skal bygget ha ei utforming og ein materialbruk som harmonerar med eksisterande bygg.

### **3.5. Allmennyttig føremål, barnehage**

Områda BO1 og BO2 er sett av til område for barnehagar. Ved byggemelding/søknad skal det leggst ved ein situasjonsplan for området, med særleg vekt på utforming av gode leikeområde. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

BO1 kan og nyttast til andre allmennyttige formål.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 35%. Største gesimshøgde er sett til 3,5 meter, og største mønehøgde er sett til 7,0 meter.

### **3.6. Allmennyttig føremål, museumsføremål**

Område M1 er sett av til museumsføremål for reetablering av utstyr og bygg for gamle Fiskå gruve. På området kan det byggast eit mindre besøkssenter (maks 200m<sup>2</sup>), og dessutan kan eit replika av det gamle gruvetårnet byggast opp igjen. Største byggehøgde for dette vil vere 17 meter.

### **3.7. Område for herberge / bevertningsstad**

Område H1 er sett av til herberge/bevertningsstad, og kan i tillegg innehalde bustad i kombinasjon med hovudføremålet. Det er og mogleg å drive mindre utsal/forretning på egedomen, på vilkår av at forretninga er ein integrert del av hovudføremålet. Det kan ikkje etablerast parkeringsplassar på området, og området er unnateke frå krava til parkering. Offentlege parkeringsplassar i nærområdet må nyttast av brukarane.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 60%. Største gesimshøgde er sett til 7,5 meter og største mønehøgde er sett til 11 meter. Ved nybygg, ombygging og tilbygg skal bygget få ei utforming og ein materialbruk som harmonerar med kringliggande bygg.

### **3.8. Anna byggeområde, naustområde**

I områda N3 – N8 kan det førast opp naust.

Maksimal utnyttingsgrad for område N3 – N4 er BYA = 60%, og for område N5 – N7 BYA = 80% og for område N8 er BYA satt til 30%.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 3 meter, og bygga skal ha saltak med takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Bygga skal mellom yttervegger ikkje ha større lengde enn 7 meter, og ikkje støre breidde enn 5 meter. Det er ikkje høve til å innreie bueiningar i nausta, eller innreie nausta til andre bruksføremål, med unnatak av mindre rom til

lagringsføremål. Nye naust skal ha ein nøktern byggestil, og skal ha fasadekledning i enten ubehandla eller låveraud ståande trepanel. Nausta kan med fordel ta opp den eldre lokale byggeskikken med brystning i tørrsteinsmur.

I områda N3 – N4 skal kvart naust framstå som eit sjølvstendig bygg (samanbygde naust er ikkje tillete her).

Områda framfor nausta skal vere tilgjengeleg for allmenn ferdsel, og tiltak som er til hinder for dette kan fjernast av kommunen.

### **3.9. Kombinert bustad / forretnings / kontorføremål**

I områda B/F/K1 – B/F/K8 kan det byggast med forretnings-/kontorareal i etasjar på gateplan og kontor *eller* bustadareal i etasjane over. Det er høve til å etablere garasjeanlegg i kjellaretasje for B/F/K1 og B/F/K4 - B/F/K7. Krav til parkeringsplassar skal dekkast inn på eigen grunn, men parkeringsplass P8 kan nyttast for område B/F/K6, og P7 for B/F/K4.

I områda B/F/K1, B/F/K2, B/F/K 4, og B/F/K6 kan det byggast heilt i føremålsgrrensa.

Maksimal utnyttingsgrad for alle områda er satt på plankartet. Største gesimshøgde for B/F/K1 og B/F/K4 - B/F/K7 er sett til 10 meter og største mønehøgde er sett til 12,5 meter, for B/F/K2 og B/F/K3 er største gesimshøgde sett til 6 meter og største mønehøgde sett til 9 meter. For B/F/K8 er største gesimshøgde sett til 4 meter og største mønehøgde sett til 6,5 meter.

Ved nybygg, ombygging og tilbygg skal bygga få ei utforming og ein materialbruk som harmonerar med kringliggande bygg.

Før vidare utbygging av området B/F/K7 skal det utarbeidast ein detaljplan saman med område Kai1, F/K/H og friområde FR4 som viser full utbygging. Denne skal følgje føringane som er lagt i illustrasjonsplanen som er utarbeida for området. Planen skal leggje vekt på akselinjer til sentrumsområdet, vise uteopphaldsareal, anna fellesareal/leikeareal, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting parkeringsareal, sjøfrontopparbeiding og lyssetjing. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram tidstypisk i ein harmonisk samanheng. Nybygg skal ha referanse til eksisterande bygnadsmiljø i området, og ei utforming og materialbruk som harmonerar med kringliggande bygg. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

Det er ikkje tillate med fyllingskantar mot sjø. Desse skal utformast i ein samanheng med det heilheilege miljøet og framstå ryddige og presise.

Dersom opphaldsareal leggst i 1. etasje skal golvnivå ikkje leggst lavare enn kote 3. Opparbeida uteareal skal leggst på et nivå ikkje lavare enn kote 2.5

For bueiningar skal kravet til minste uteopphaldsareal i punkt 2.3 vere oppfylt.

### **3.10. Kombinert bustad / kontorforemål**

Område K/B1 er sett av til kontor-/bustadforemål.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til  $BYA = 30\%$ . Største gesimshøgde er sett til 4,5 meter, og største mønehøgde er sett til 8 meter. For garasjar er største gesimshøgde sett til 3 meter.

Underetasjen kan berre nyttast til kontorforemål. Etasjane over kan berre nyttast til bustadforemål. For bueiningar skal kravet til minste uteopphaldsareal i punkt 2.3 vere oppfylt. Viss terreng/topografi gjer dette uforholdsmessig kostbart kan kommunen gjere unntak frå hovudregelen. Det må da i byggesøknaden dokumenterast årsaka til at ei anna løysing er vald.

### **3.11. Kombinert foremål bustader / offentlege bygg**

I område B/O1 kan det byggast kommunale utleigebustader og verna bustader/omsorgsbustadar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til  $BYA = 60\%$ , og største gesimshøgde er sett til 9 meter.

Ved nybygg, ombygging og tilbygg skal bygget ha ei utforming og ein materialbruk som harmonerar med eksisterande bygg, og det skal utarbeidast ein situasjonsplan. Planen skal vise uteopphaldsareal, anna fellesareal, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting og lyssetjing. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

Viss det skulle vere naudsaamt med ytterlegare areal til sjukeheimen, kan området i framtida nyttast til same arealbruksforemål som område O1.

### **3.12. Kombinert forretnings / kontor / industri / lagerforemål**

I områda F/K/I2 – F/K/I3 kan det førast opp bygg til diverse næringsverksemd. Verksemd som driv detaljhandel har ikkje høve til å etablere seg på området. Krava til parkering skal dekkast på eigen grunn.

Maksimal utnyttingsgrad for området er sett til  $BYA = 60\%$ , og største mønehøgde er sett til 10 meter.

Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar som brakkar og liknande. Utelagring skal avgrensast til eit minimum, og skal gjerast på ein ryddig og tiltalande måte. Areala som får dekke av grus/asfalt skal ikkje gjerast større enn naudsaamt. Restareal skal plantast til for å unngå store ubrukke grå flatar.

Det er høve til å etablere ein vaktmeisterbustad på område F/K/I2. Bustaden skal ikkje overstige 100 m<sup>2</sup> bustadareal, og krava til parkering og uteopphaldsareal i punkt 2.5 og 2.3 skal vere oppfylt.

### **3.13. Kombinert føremål forretning / kontor / parkering**

På område F/K/P er sett av til kombinert bruk for forretning, kontor og parkering. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 80%. Største gesimshøgde er sett til 10 meter og største mønehøgde er sett til 12,5 meter.

Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan som viser ei samla utbygging av området. Denne skal følgje føringane som er lagt i illustrasjonsplanen som er utarbeida for sentrumsområdet. Planen skal vise uteopphaldsareal, anna fellesareal/leikeareal, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting og lyssetjing. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram tidstypisk i ein harmonisk samanheng. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

### **3.14. Kombinert føremål forretning / kontor / offentleg bygg**

Områda F/K/O1 og F/K/O2 er sett av til kombinert bruk for forretning, kontor og offentlege føremål (rådhus/offentleg administrasjon).

Maksimal utnyttingsgrad for F/K/O1 er sett til BYA = 100%, og største gesimshøgde er sett til 7 meter. Heissjakter og ventilasjonsbygg kan ha gesimshøgde inntil 9 meter.

Maksimal utnyttingsgrad for F/K/O2 er sett til BYA = 100%, og største gesimshøgde er sett til 12,5 meter. Heissjakter og ventilasjonsbygg kan ha gesimshøgde inntil 15 meter. Bygga skal ha flate eller tilnærma flate tak.

Ved nybygg, ombygging og tilbygg skal bygga ha ei utforming og ein materialbruk som står fram tidstypisk og i ein harmonisk samanheng. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

### **3.15. Kombinert kontor / industri / lagerføremål**

Området K/I1 kan nyttast til bygg og uteareal for industriføremål og bygg for kontorverksemd. Verksemd som driv detaljhandel har ikkje høve til å etablere seg på områda. Krava til parkering skal dekkast på eigen grunn.

Maksimal utnyttingsgrad for området er sett til BYA = 50%.

For K/I1 er største gesimshøgde sett til kote 19. Det kan i tillegg førast opp ein høghall med mønehøgde opp til kote 29. Mellombelse brakkar og innkvartering for arbeidarar kan og setjast opp i utkanten av området. Fyllingskant mot sjø skal utformast som kaifront eller med oppmurt/liggande naturstein.

Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar som brakkar og liknande. Unntaket er mellombelse bustadbrakkar for arbeidarar.

Før vidare utbygging er det krav om detaljplan for området. Grøntareal og beplantning skal om mogleg plasserast slik at det forsterkar tilgrensande grøntareal eller verkar som skilje mellom industriareal og tilgrensande areal. Det skal leggest fram teikningar for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering og grøntanlegg for godkjenning.

Utelagring skal avgrensast til eit minimum, og skal gjerast på ein ryddig og tiltalende måte. Areal som får dekke av grus/asfalt skal ikkje gjerast større enn naudsaamt. Restareal skal plantast til for å unngå store ubrukte grå flatar. Det skal ikkje gjevast ferdigattest for nye bygg før uteareal er ferdig opparbeid i samsvar med godkjende planar.

### **3.16. Kombinert føremål forretning/kontor/offentleg / Allmennyttig bygg**

På områda F/K/O/A1-3 kan det førast opp forsamlingslokale og bygg til bruk for kulturføremål som bibliotek, ungdomssenter, kino, kafé, konferanserom, vaksenopplæring, kulturskole og liknande.

Maksimal utnyttingsgrad er vist på plankartet, og største gesimshøgde er sett til 10 meter og største mønehøgde er sett til 12,5 meter.

Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan som viser ei samla utbygging av F/K/O/A1-3 saman med P10 og P12. Denne skal følgje føringane som er lagt i illustrasjonsplanen som er utarbeida for sentrumsområdet. Planen skal vise uteopphaldsareal, anna fellesareal/leikeareal, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting og lyssetjing. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram tidstypisk i ein harmonisk samanheng. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

Bygg på området skal tilpassast terrenget og plasserast slik at sol-, innsyns og utsiktstilhøve for nærliggande bustader ikkje forringast. Eksisterande landskapstrekk som, større tre og anna interessant vegetasjon skal takast vare på og integrerast med nybygga.

### **3.17. Kombinert føremål offentleg / Allmennyttig bygg**

På område O/A2 kan det førast opp bygg for bruk som forsamlingslokale, idrettsbygg og liknande. Delar av området og nyttast til parkeringsføremål.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 80%, og største gesimshøgde er sett til 9 meter. Ventilasjonsbygg kan ha gesimshøgde inntil 11,5 meter.

Før vidare utbygging av områda skal det utarbeidast ein bebyggelsesplan som viser full utbygging av området saman med P15, P16, O3 og O4, med tilknytte gangveggar og busshaldeplassen/venteområdet BS2. Planen skal vise uteopphaldsareal, leikeområde, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting og lyssetjing. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram som ein harmonisk samanheng. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

**3.18. Anna kombinert føremål, verkstad / forretning / bevertning**

Område F/V/Be1 kan nyttast til bygg for kombinerte verkstader/utsal, i tillegg til bevertningsstad/pub.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 100% og det kan byggast heilt i føremålgrensene. Største gesimshøgde er sett til 9 meter.

Eventuelle nybygg eller ombygging av eksisterande bygg skal ha referanse til skala, materialbruk og formspråk på det eksisterande bygget på området. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

**3.19. Kombinert føremål, forretning / kontor /hotell**

I område F/K/H kan det byggast forretning/kontor og hotell.

Det er høve til å etablere garasjeanlegg i 1. etasje. Krav til parkeringsplassar skal dekkast inn på eigen grunn.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 70%. Største mønehøgde er sett til 12,5 meter. Heissjakter og ventilasjonsbygg kan ha største gesimshøgde på 15 meter.

Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast ein detaljplan saman med område Kai1, B/F/K7 og friområde FR4 som viser full utbygging. Denne skal følgje føringane som er lagt i illustrasjonsplanen som er utarbeida for området. Planen skal legge vekt på akselinjer til sentrumsområdet, vise uteopphaldsareal, anna fellesareal/leikeareal, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting parkeringsareal, sjøfrontopparbeiding og lyssetjing. Det er eit krav at området utformast med varierte byggevolum, både når det gjeld form, høgde og materialval, og at bygga står fram tidstypisk i ein harmonisk samanheng. Nybygg skal ha referanse til eksisterande bygnadsmiljø i området, og ei utforming og materialbruk som harmonerer med kringliggande bygg. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

Det er ikkje tillate med fyllingskantar mot sjø. Desse skal utformast i ein samanheng med det heilheilege miljøet og framstå ryddige og presise.

Dersom opphaldsareal leggst i 1. etasje skal golvnivå ikkje leggst lavare enn kote 3. Opparbeida uteareal skal leggst på et nivå ikkje lavare enn kote 2.5

**3.20. Kombinert føremål bustad / forretning**

Området B/F1 er sett av til kombinert forretning-/bustadføremål. Det skal vere forretning i 1. etasje og inntil 2 bustadetasjar over denne.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 60% og det kan byggast heilt i føremålgrensa. Største gesimshøgde er sett til 6 meter, og største mønehøgde er sett til 9 meter. Ved nybygg, ombygging og tilbygg skal bygget få ei utforming og ein materialbruk som harmonerer med kringliggande bygg. Før utbygging skal det utarbeidast ein detaljplan for området.

## **4. LANDBRUKSOMRÅDE**

### **4.1. Jordbruk**

Områda J1, J2 og J3 er sett av til jordbruksføremål. På grunn av fornminnefunn i området J2 må alle terrengingrep under plogdjupne godkjennast av kommunen.

## **5. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

### **5.1. Køyrevegar**

Areala er avsett til offentlege køyreveggar. Parkering i desse vegane er ikkje tillete. Kommunal veg ved B12 skal vere stengt med bom mot fylkesvegen.

Køyrevegen mellom torget i gamle Fiskå sentrum og område B/F/K1 skal etablerast som ei innsnevring med eit køyrefelt og opphøya gangareal. Det skal og etablerast opphøya gangfelt elles i sentrum, der det er formålstjeneleg.

### **5.2. Anna veggrunn, sideareal veg**

Dette arealet omfattar areal som naturleg høyrer til offentlig trafikkareal, som grøfter, skjeringar, fyllingar og område for snøopplag. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

Veggrunnen mellom naustområda N5 – N7 og gang- og sykkelvegen kan brukast til parkering for brukarane av nausta.

### **5.3. Gang- / sykkelveggar**

Areala er avsett til offentlig gang- og sykkelareal. Gang- og sykkelvegen mellom BK16 og BK9, mellom BK8 og BK9 er regulert som mellombels køyreveg. Gang- og sykkelvegen mellom BK6 og BK5 kan nyttast av eigedommen lengst mot vest i BK5 som avkøyrse.

Gang- og sykkelvegen nord for naustområda N5 – N7 kan nyttast som tilkomst for nausteigarar og brukarar av småbåthamna PSS5/PSL5.

### **5.4. Torg**

Område T1, T2 og T3 er sett av til torg. Dei kan ha ein tradisjonell torgfunksjon, eller berre vere møteplassar/opphaldsplassar i sentrum. Plassane skal ha ein høg materialkvalitet på belegning og opparbeiding generelt.

Det skal utarbeidast ein detaljplan av områda før opparbeiding der torg T1 og parkeringsplass P10 skal sjåast i ein samanheng. Illustrasjonsplanen for sentrumsområdet vil vere førande for detaljplanen.

### **5.5. Offentlege parkeringsplassar**

Areala P1 – P16 er sett av til offentlege parkeringsplassar. Sideareal til parkeringsplassane skal opparbeidast samtidig med parkeringsområda. For dei parkeringsplassane det er påført regulerte parkeringsfelt, er desse bindande.

### **5.6. Bussterminal, busshaldeplass, drosjehaldeplass**

Område BS1 er sett av til offentlig trafikkterminal med busshaldeplass, drosjehaldeplass, område for varelevering og tilkomst for ambulansse. Dessutan er det sett av tilknytt areal som venteområde for passasjerar. Område BS2 er sett av til busshaldeplass for skuleruter og avstigningsfelt for passasjerar til skulen. Også her er det sett av tilknytt areal som venteområde for passasjerar. Område BS3 er primært sett av som snuplass for tyngre køyretøy, men kan og nyttast som stoppestad for bussar som tek på passasjerar frå industriområda eller båtar.

### **5.7. Anna trafikkareal, snuplass/avstigningsområde, venteområde**

Det er ikkje høve til å nytte desse områda til parkering.

### **5.8. Kai**

Område K1 er sett av til promenade/kaiområde for småbåtar.

Området skal opparbeidast med ein høg, urban kvalitet og med referansar til område F/V/Be1 og SpBK (bevaring kai).

Før utbygging av området skal det utarbeidast ein detaljplan som viser opparbeiding av området saman med B/F/K7, F/K/H, FR4 på Coop-tomta, med tilknytte gangvegar, parkeringsområde og kaifrontar. Planen skal vise uteopphaldsareal, leikeområde, trafikkareal, anna gangareal, møblering, tilplanting og lyssetjing. Utforming av både bygg og uteområde skal følgje prinsippa om universell utforming.

### **5.9. Hamneområde i sjø**

I område HS1 kan det ligge båtar til hamn. Desse skal plasserast slik at dei ikkje hindrar ferdsel til og frå småbåthamna PSS5.

### **5.10. Trafikkområde i sjø**

Områda TS1 og TS2 er sett av til trafikkområde i sjøen. Det kan og ankrast opp eller leggast båtar til kai i områda, så langt det ikkje er til hinder for anna båttrafikk.

## 6. OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

### 6.1. Offentlege friområde, generelt

Offentlege friområde utan feltnamn og dei største områda merka FR 1-30 på plankartet er sett av til generelle friområde. Desse områda har primært funksjon som grøntdrag i landskapet, og grøne samband mellom dei ulike områda i planen. Enkle tiltak som fremjar området sitt føremål som friområde (til dømes anlegg av sti, utsetjing av benkar og liknande), kan tillatast etter plan godkjend av kommunen. Det er ikkje høve til å gjennomføre tiltak eller oppføring av bygg som er til hinder for bruken av området som friområde.

### 6.2. Parker

Områda FRP1 og FRP3 er sett av til parkføremål, og skal opparbeidast med høge kvalitetar på områda, og dei skal vere tilrettelagt for alle brukarar uavhengig av alder, funksjonshemming og mobilitet. Det skal tilstrebast ei utforming av områda etter prinsippa om universell utforming, dessutan skal det i størst mogleg grad leggst til rette for samhandling mellom barn, ungdom og vaksne.

Det skal lagast ein situasjons for kvart område der element som kunstnariske installasjonar, natursteinsmurar, gangstiar, vassarangement, sitjeplassar og anna møblering, ergonomiske leikeapparat, lyssetjing og tilplanting skal synast.

### 6.3. Turveggar

Det er regulert inn turveggar mellom ulike bustadområde, mellom bustadområde og friområde, mellom gamle og nye sentrum, langs Fiskåelva og internt i friområde. Turvegane skal framstå som stiar, med ei enkel opparbeiding som er skånsam mot terrenget. Det vert ikkje sett tilsvarende krav til desse stiane som ein ordinær offentleg gangveg, med omsyn til breidde, underlag, m.m. Det er ikkje intensjonen at stiane skal tilretteleggast for vinterbrøyting og det skal ikkje leggst opp til belysning.

Den regulerte turvegen mellom områda B16, B19, B51 på vestsida, og B17, FRL6, B20, SpBF4 på austsida skal vere kombinert turveg og driftsveg for gardsbruket i nord. Vegen skal ikkje kunne nyttast av anna motorisert ferdsle enn trafikk til og frå gardsbruket.

Turveg langs Fiskåelva, frå osen til brua, må av kulturminneomsyn leggst på nedste elvebarden. Av omsyn til flom og drenering må den ligge 50 cm over høgste vasstand og over terrenghøgde elles, med steinplastring mot elv. Kopling mot eksisterande gangveg må ligge i gangvegfyllinga med ein sving mot nord, og ved bruk av duk, armeringsnett, bærelag og toppdekke med grus.

Vidare frå brua mot gravstaden må turvegen plasserast slik at det ikkje er fare for erosjon, og plassert med særleg omsyn til fuglelivet langs elva.

#### **6.4. Offentleg friområde, leikeplassar**

Område FRL1 – FRL15 er sett av til offentleg friområde for leik. Områda skal vere tilrettelagt for leik i grøne omgjevnader. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet med området. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, lyssetjing og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Områda skal utformast så langt det lar seg gjere etter prinsippa om universell utforming. Ingen tiltak kan setjast i verk utan brukarmedverking frå borna i området og plan godkjend av kommunen.

Leikeplassen FRL16 skal inngjerdas som naturleikeområde for barnehagen BO1. Utanom brukstida til barnehagen skal området vere opent for offentleg bruk.

#### **6.5. Offentleg friområde, ballplassar / idrettsanlegg**

Områda FRI1 – FRI2 er sett av til areal for ballspill og leik. På området kan det setjast opp eit garderobebygg med sanitær/dusjanlegg. Eit slikt bygg kan plasserast heilt i føremålsgransa mot friområdet.

Område FRI2 skal primært nyttast som skøytebane, men bana kan og tilretteleggast for sommarbruk til anna ballspel så langt det ikkje er til hinder for bruken av bana til skøytebane vinterstid.

Området FRI1 skal tilretteleggast som idrettsplass/fotballbane (60x100m) med sprintbane rundt. Bana skal fortrinnsvis anleggast som grasbane eller kunstgrasbane, men også ei grusbane kan godkjennast som ei mellombels løysing. Nord på området kan det byggast eit mindre tribuneanlegg mellom bana og parkeringsplassen P14.

#### **6.6. Friområde i sjø og vassdrag**

Området FRS1 er regulert som offentleg friområde i sjø. Det må ikkje setjast i verk tiltak i området eller tilliggande område som reduserer sjøen sin kvalitet som rekreasjons- og friluftsområde. Dette er ikkje til hinder for vanleg båtbruk knytt til eksisterande naust i nærleiken.

#### **6.7. Friområde i sjø og vassdrag, Badeplass**

Område FRSB1 er regulert til badeområde. I den delen av området som ligg inst i vika mot FR12 kan det skiftast ut masse med skjelsand og leggast til rette som sandstrand. Det er høve til å bygge ein pir ut i vika for å skjerme ei slik sandstrand mot erosjon frå bekkeutlaupet midt i vika.

## **7. SPESIALOMRÅDE**

### **7.1. Privat veg**

Området i forlenginga av den kommunale vegen mellom B24 og barnehagen BO1 er sett av til privat veg, og skal ikkje vere ope for vanleg ferdsel.

### **7.2. Friluftsområde (på land)**

Områda FLL2 og FLL3 er sett av til friluftsområde. Desse områda kan ikkje byggast på og skal vere ope for vanleg ferdsel til fots. Eksisterande vegetasjon og landskapsform skal takast vare på. FLL2 skal funger som ein buffer mot naturvernområdet NVS1.

### **7.3. Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Område FLS1 er sett av til friluftsområde i sjø og vassdrag.

### **7.4. Privat småbåtanlegg, landdelen**

Områda PSL2, PSL3, PSL4 og PSL5 er sett av til hamneområde på land for privat småbåthamn. Landareala og moloane kan ikkje sperrast av, og det skal vere tilgjenge for gåande og syklande. Imidlertid er dette ikkje til hinder for å sperre av flytande anlegg i sjødelen av småbåtanlegga. Det er ikkje lagt opp til areal for vedlikehald av båtar og liknande innanfor desse områda. På den nordlege delen av PSL2 kan det førast opp eit servicebygg med sanitærfasilitetar, lettare bevertning og liknande.

Eit vilkår for utviding av den eksisterande moloen på PSL5 er at det byggast ein kulvert på sjøbotnen over avlaupslina frå reinseanlegget før vidare utfylling, eventuelt at ei utviding gjerast i form av eit flytande anlegg.

### **7.5. Privat småbåtanlegg, sjødelen**

Områda PSS2, PSS3, PSS4 og PSS5 er sett av til hamne- og trafikkareal i vannet for private småbåtanlegg. I PSS2 og PSS5 skal det vere minst 20% gjestehamnplassar, for båtar på minimum 30 fot. Det er tillete å legge ut flyteelement for fortøyingar i desse områda.

### **7.6. Kommunaltekniske anlegg, generelt**

Områda SpK1, SpK2 og SpK3 er sett av til disponible område for kommunaltekniske anlegg som pumpestasjonar og liknande. SpK1 kan og nyttast som område for brannstasjon og kommunalt lager. Utelagring skal avgrensast til eit minimum, og skal gjerast på ein ryddig og tiltalende måte. Areal som får fast dekke av asfalt/grus skal ikkje gjerast større enn naudsam. Restareal skal plantast til for å unngå store ubrukte grå flater. Innanfor område SpK3 kan det og etablerast fyrings-/fjernvarmeanlegg.

### **7.7. Gravplass**

Område SpG1 er sett av til gravplass/urnelund.

### **7.8. Kommunaltekniske anlegg, reinseanlegg**

Område SpR1 er sett av til område for drift av silanlegg for kommunal avlaupshandtering.

### **7.9. Naturvernområde i sjø og vassdrag**

Område NVS1 (brakkvasspoll som omfattar munninga av Fiskåelva, vassstrengen i Fiskåelva innanfor planområdet, og strandflata utanfor) er sett av til naturvernområde. Området er den nordlege delen av ein lokalitet registrert som kategori B (viktig) i kommunen sin registrering av biologisk mangfald, og Fylkesmannen i Møre og Romsdal vurderar at lokaliteten har regional verneverdi.

Vernet etter denne reguleringsplanen er ikkje til hinder for vanleg ferdsel, inkludert riding og båtbruk, men det skal vere eit absolutt forbod mot tekniske inngrep og motorisert ferdsel i området. Rettar til uttak av skjelsand for eige bruk kan framleis nyttast, men slikt uttak kan bare skje i lite omfang og på eit berekraftig vis. Det er ikkje høve med andre inngrep i vassstrengen til Fiskåelva enn dei tiltaka som er naudsynt for rehabilitering av det biologiske mangfaldet og fisket i elva.

### **7.10. Bevaringsområde, bustad**

Områda gjeld eksisterande bustadareal sett av etter funn frå arkeologiske registreringar. Kulturminne er freda etter kulturminnelova § § 3 og 4 ( R2 steinalderbuplass – B16).

Det er ikkje tillete å gjere inngrep eller føre opp bygningar i desse bevaringsområda.

### **7.11. Bevaringsområde, naust**

Områda SpBN1-2 skal behaldast som ein del av det historisk viktige bygningsmiljøet i det gamle sentrum av Fiskå.

Det kan ikkje oppførast nye naust i desse områda. Det er ikkje tillete å rive bygg som inngår i bevaringsområda nemnt over. Endringar på bygga, slik som tilbakeføring til opphavelig utsjånad eller omfattande vedlikehald, skal på førehand godkjennast av kommunen, som skal innhente uttale frå kulturavdelinga i Fylket. Bygga kan vedlikehaldas og byggast til under føresetnad av at den opphavlege uttrykket vert ivareteken gjennom skala/proporsjonar, takform, utforming og materialval. Utvendig fargesetjing skal tilpassast det heilheitlege naustmiljøet.

### **7.12. Bevaringsområde, friområde**

Områda gjeld areal sett av etter funn frå arkeologiske registreringar. Det er ikkje tillete å gjere inngrep eller sette opp konstruksjonar i desse bevaringsområda.

Kulturminna er freda etter kulturminnelova § § 3 og 4.

(R3 Funnområde sein steinbrukande tid SpBF2,

R4 Busettingspor SpBF1,

R5 Eldstader / kokegrop SpBF3,

R6 Mogleg busettingsspor / fossilt dyrkingslag SpBF4)

#### 7.13. **Bevaringsområde, park**

Område SpBP1 er eit eksisterande parkareal og er sett av til bevaringsområde etter funn frå arkeologiske registreringar. Det er ikkje tillete å gjere inngrep eller sette opp konstruksjonar i desse bevaringsområda.

Kulturminna er freda etter kulturminnelova § § 3 og 4

(R1 Steinalderbuplass SpBP1)

#### 7.14. **Bevaringsområde, bustad/forretning/kontor**

Planen tar sikte på å bevare et historisk viktig bygningsmiljø i det gamle sentrum av Fiskå. Det gjeld bygga i følgjande område: SpB/F/K1-3. Dei fleste av bygga innanfor desse områda er SEFRAK-registrert. Dette bygningsmiljøet utgjer eit viktig historisk spor i den nye busetnaden omkring.

I områda SpB/F/K1-3 er største gesimshøgde sett til 6,5 meter, og største mønehøgde sett til 9 meter. Inntil 25 m<sup>2</sup> av kvar bueining kan ha gesimshøgde på 8 meter.

Maksimal utnyttingsgrad er vist på plankartet. Minste private uteopphaldsareal for kvar bueining er sett til 25 m<sup>2</sup>, derav minst 20 m<sup>2</sup> på terrengnivå.

Det er ikkje tillete å rive bygg som inngår i bevaringsområda nemnt over.

Fasadeendringar på bygga skal på førehand godkjennast av kommunen, som kan innhente uttale frå kulturavdelinga i Fylket. Bygga kan vedlikehaldas og byggast til under føresetnad av at den opphavlege stilen vert ivareteken gjennom skala/proporsjonar, takform, fasadar, dør-/vindaug-inndeling og utforming og materialval. Utvendig fargesetjing skal tilpassast bygget sitt opphavlege tidsepoke. Om den opphavlege byggestilen tidlegare er broten, kan bygget byggast om dersom endringane gjev eit meir korrekt bilete av den opphavlege byggestilen.

#### 7.15. **Bevaringsområde, kai / sjøhus**

Område SpBK1 er sett av til trafikkterminal for passasjerbåtar. Dette er den gamle dampskipskaia, og intensjonen i planen er å føre vidare historisk bruk inn i framtida. For alle tiltak i bevaringsområdet skal det innhentast fråsegn frå fylkeskonservator.

#### 7.16. **Bevaringsområde, jordbruk**

Området gjeld areal sett av etter funn frå arkeologiske registreringar. Det er ikkje tillete å gjere inngrep eller sette opp konstruksjonar i dette bevaringsområdet.

Kulturminna er freda etter kulturminnelova § § 3 og 4.

(R7 Ardspor /kokegrop SpBJ1)

#### 7.17. **Frisiktsone**

I område mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over nivået på dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon, anlegg og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

## **8. FELLESOMRÅDE**

### **8.1. Fellesareal for garasjar**

Område FA1 er sett av til felles private parkeringsplassar/garasjar for områda BK6 og BK7. Området kan og nyttast til parkering for område B4. Garasjar skal byggast som eit anlegg med bakside mot område FRP1. Bruksrett til området er ikkje gitt gjennom denne føresegna, men må etablerast i kontrakt i tillegg til reguleringsplanen.