

TOKKE KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNEN TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
HØYDALSMO SENTRUM, sist godkjent 28.04.97.

Dato for endringane: 19.03.01.

REV.01: 20.05.01

REV.02: 28.08.01

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. ~~Der reguleringsgrense ikkje er vist, følger planen vannkant i Oftevatn og langs Ofteåi.~~ Reguleringsplanen omfattar både plankart og føresegner.

1. Byggeområde.

1.1. Bustader.

I området skal det vere bustadbygging med tilhøyrande anlegg.

Bustadhus kan med samtykke av vedkomande vegstyresmakt plasserast inntil 3 m frå regulerte adkomstvegar i dei bustadgatene som er 7 m eller smalare og der byggegrense ikkje er vist på plankartet.

Garasje og uthus kan med samtykke av vedkomande vegstyresmakt plasserast inntil 1,5 m frå regulert adkomstveg, felles avkøyrsla eller gangveg dersom innkøyrsla ligg parallelt med vegen og byggegrense ikkje er vist på plankartet.

I bustadområda skal hus ikkje oppførast med større grunnflate medrekna terrasse, garasje/uthus m.m. enn 25 % av tomtas nettoareal.

1.2. Bygningar og fritidsføremål.

Eksisterande hytter innanfor planområdet kan med samtykke av kommunen tillatast innreidde til bustadføremål.

Avkøyring til hytte på eigedomen 47/67 skal vere frå ny G/S-veg når riksveg 45 vert lagt om.

1.3. Forretningar, område F 1.

I området skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar med naudsynte lagerlokale, kontor, hotell- og restaurantverksemd med tilhøyrande parkeringsareal.

I den utstrekning det etter kommunen sitt skjøn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene, kan det gjevast løyve til innreiing for mindre verkstader o.l.

Lokale til sosiale og kulturelle føremål kan innreiast med samtykke frå kommunen.

I forretningsområda skal areal som er bygd på ikkje overstige 35 % av tomtearealet.

~~Innanfor forretningsområdet F 1 skal det vera bilfrie sonar mellom forretningsbygningar og kjøreveg. Dei bilfrie sonane skal visast i eigen plan.~~

1.4. Forretningar/bustader, område F/B 1, F/B 2, F/B 3, F/B 4.

I områda skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar med naudsynte lagerlokale, hotell- og restaurantverksemd med tilhøyrande parkeringsareal og bustader med tilhøyrande anlegg. For bustadtomtene gjeld reglane under punkt 1.1. For forretningstomtene gjeld reglane under punkt 1.3.

I områda skal det vera bilfrie sonar mellom forretningsbygningar og kjøreveg. Dei bilfrie sonane skal visast i eigen plan.

1.5. Industri, område I 1, I 2.

I områda I 1 og I 2 skal det vere bygningar for industriføremål.

I industriområda vert det ikkje gjeve løyve til etablering av verksemdar som etter kommunen sitt skjøn vil vere til vesentleg ulempe for busetnaden i sentrum. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillatt i området.

Det er ikkje tillatt å føre opp bustadbygg i industriområdet. Kommunen kan gjere unntak for innreiing av vaktmeisterhusvære. Kommunen kan, dersom tilhøva ligg til rette for det med omsyn til adkomst og parkering, gje løyve til forretningsverksemd som har direkte tilknytting til den einskilde verksemd i området.

I industriområda skal bygd areal ikkje overstige 35 % av tomtearealet.

I området I 2 kan det ikkje byggast før det ligg føre ein byggeplan (PBL bebyggelsesplan) som er godkjent av kommunen.

Innanfor industriområda kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemdar sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

1.6. Industri/forretning, område I/F 1.

I områda I/F 1 skal det vere bygningar for industri og forretningsføremål.

I området vert det ikkje gjeve løyve til etablering av verksemdar som etter kommunen sitt skjøn vil vere til vesentleg ulempe for busetnaden i sentrum. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillatt i området.

Det er ikkje tillatt å føre opp bustadbygg i industri/forretningsområdet. Kommunen kan gjere unntak for innreiing av vaktmeisterhusvære.

I området skal bygd areal ikkje overstige 35 % av tomtearealet.

I området kan det ikkje byggast før det ligg føre ein byggeplan (PBL bebyggelsesplan) som er godkjent av kommunen.

Innanfor området kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemdar sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

1.7. Offentlege føremål, O 1, O 2.

I område O 1 skal det vere barneskule og barnehage med tilhøyrande anlegg.

I område O 2 skal det vere aldersbustader med tilhøyrande anlegg. Naudsynte trafo-kioskar skal plasserast i samråd med kommunen.

På tomtene innanfor områda O 1 og O 2 skal bygd areal ikkje overstige 35 % av tomtearealet.

1.8. Ålmennyttige føremål.

I området skal det vere bedehus med tilhøyrande anlegg for pinsemenigheten ELIM.

2. Trafikkområde.

Trafikkområda skal opparbeidast med same inndeling av køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og parkeringsareal som vist på plankartet.

Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Når ny riksveg 45 er bygd skal eksisterande riksveg 45 stengast for all trafikk til E134. Vidare skal den nye avkøyringa/krysset til europavegen frå bustadfeltet stengast og ny tilkomst må etablerast frå ny riksveg 45.

3. Friområde.

3.1. På friområde G 1 skal det vere idrettsanlegg/skiarena med tilhøyrande anlegg. Friområde G 2 skal nyttast til park. Naudsynte byggverk og anlegg i friområdet som ikkje er til hinder for bruk av dette, kan oppførast etter godkjenning av kommunen.

3.2. Skiløyper er innanfor planområdet vist med prikksymbol. Løypene kan variere i bredde frå 5 til 10 meter.

3.3. Bygging av gangbru mellom område S1 og G2 kan vere aktuelt tiltak for å betre friluftslivet langs vassdraget.

4. Spesialområde.

4.1. Parkbelte i industriområde.

Parkbelta er skjermingsbelte mot omkringliggende areal/vegar.
Eksisterande vegetasjon skal skjøttast for å oppnå ein best mogleg skjermingseffekt. Det skal gjennomførast naudsynt planting av ny naturprega vegetasjon i parkbelta.

4.2. *Campingplass, område S 1, S 2.*

Områda S 1 og S 2 skal nyttast til campingplass med tilhøyrande anlegg.

Før løyve til vidare utbygging av campingområda vert gjeve, kan kommunen kreve at det vert utarbeidd ein detaljert plan for disponeringa av heile campingområdet. Ein slik plan skal godkjennast av kommunen.

4.3. Restriksjonsområde for drikkevatt.

I området skal det ikkje vere aktivitet eller gjerast tiltak som kan forureine drikkevasskjelda.

4.43. —Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg.:

Områda skal nyttast til vassforsyning, pumpestasjonar og kloakkrenseanlegg.

4.5. Friluftsområde i vassdrag.

I friluftsområdet kan det leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar for å kunne drive friluftsliv i vassdrag.

4.64. Frisiktsone

I frisiktsoneane er det ikkje tillatt med sikthindringar over 0.5 m over tilstøytande vegbane.

5. Andre tilhøve i reguleringsplanen.

5.1. —Vegetasjon

Vegetasjon som er vist på plankartet skal takast vare på.

5.2. Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs Oftevatn og Ofteåi skal i størst mogleg grad takast vare på, jfr. § 11 i lov om vassdrag og grunnvatn.

6. Fellesføresegner.

6.1. Bygga skal utformast som frittliggande bygningar. Dei skal ha saltak og takvinkelen

skal vere mellom 22 og 38 grader. For industribygg vert takvinkelen fastsett av kommunen.

- 6.2. Ved handsaming av byggesøknader skal kommunen sjå til at bygga får ein god form og materialhandsaming og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ein harmonisk utforming.
- 6.3. Innanfor planområdet kan bygga oppførast i 2 høgder. I forretningsområda F 1 og i område for kombinera føremål forretning/bustad F/B 1, F/B 2, F/B 3 og F/B 4 kan kommunen gje løyve til innreiing av rom for varig opphald på loft over 2. høgda i forretningsbygg.
- 6.4. Gesimshøgda for hus i 2 høgder skal ikkje vere over 6,5 meter over planert terrengs gjennomsnittlege nivå. Gesimshøgda for hus i 1 høgde skal ikkje vere over 3,5 meter over planert terrengs gjennomsnittlege nivå.
- 6.5. Gesimshøgda for industribygg skal ikkje overstige 8,0 m over planert terrengs gjennomsnittlege nivå.
- 6.6. Garasjar skal vere i 1 høgde med gesimshøgde maks. 3,5 m over planert terrengs gjennomsnittlege nivå.
- 6.7. For hus på 1 høgde kan kommunen, der terrenget ligg til rette for det, gje løyve til innreiing av sokkelhøgde og ei gesimshøgde på 6,5 meter over planert terreng målt på den sida av bygningen der sokkelhøgda har sin fasade.
- 6.8. Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan kommunen kreve at det skal utarbeidast teikningar som viser bygget si tilpassing med omsyn til høgde og utforming i høve til omkringliggende bygningar.
- 6.9. Den endelege plasseringa av bygg på tomte vert fastsett av kommunen. Møneretninga vert rekna i huset si lengderetning.
- 6.10. Plassering av garasje og bodar skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset sjølv om dei ikkje skal oppførast samstundes med dette.
- 6.11. I bustadområda skal det på kvar eigedom vere 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.
- 6.12. I forretningsområde F 1, og på forretningstomtene i områda F/B 1, F/B 2, F/B 3, F/B 4 og i industriområda I 1 og I 2 skal det på eigen grunn byggast 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m² lager, samt plass for av- og pålessing.
- 6.13. Mynde til å gje unntak frå planen i samsvar med § 7 i pbl. vert lagt til teknisk utval.

Dalen, 19.03.01, rev 1. 20.05.01, rev 2: 28.08.01