

## 5 Planbestemmelser og formelle virkninger av vedtatt plan

### 5.1 Juridisk bindende bestemmelser

Etterfølgende bestemmelser gjelder i tillegg til de rettsvirkninger som følger direkte av plankartet. Hjemmelen for disse bestemmelsene er gitt i plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd. Den nærmere angivelsen av hjemmelsgrunnlaget for hver enkelt bestemmelse er angitt i parentes.

1. **Støy** (§ 20-4, 2. ledd, pkt. b)

Ved etablering av ny støyende virksomhet skal støynivå ved boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (kap. 3, tabell 2).

2. **Utbygging på Bjønnahaugen** (§ 20-4, 2. ledd, pkt. b)

Dersom ervervsområdet på Bjønnahaugen ned mot Melkvika forutsetter atkomst fra framtidig firefelts vei over Bjønnahaugen, kan området ikke utbygges før en gjennom stadfestet reguleringsplan kan vise atkomstløsning fra de alternativene for firefelts vei som kan være aktuelle mellom Vikansvingen og Bjønnahaugen.

3. **Skilting** (§ 20-4, 2. ledd, pkt. b)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter plan- og bygningslovens kapittel XVII. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt og mindre reklameinnretninger o.l. inntil 1,0 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg for egen virksomhet. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som skal plasseres på samme fasade. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret, jfr. plan- og bygningslovens § 74-2.

4. **Reguleringsplan for utvidelse av golfbanen** (§ 20-4, 2. ledd, pkt. b)

Utvidelse av golfbanen kan ikke igangsettes før det foreligger stadfestet reguleringsplan som skal omfatte både utvidelsen og det eksisterende golfbaneområdet.

5. **Rekkefølgebestemmelser for utbygging** (§ 20-4, 2. ledd, pkt. b)

For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging ikke finne sted før tilfredsstillende tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert. For boligområder skal lekeareal og felles uteoppholdsareal opparbeides og ferdigstilles, samtidig med at bebyggelsen tas i bruk. For områder avsatt til kontor, forretning, service, industri og offentlig formål skal uteområder og parkering ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Før området avsatt til masseuttak, -deponi og erverv øst for Storbakken tas i bruk til ervervsformål, skal det tilliggende ervervsområde mot sør være utnyttet til formålet.

6. **Estetikk** (§ 20-4, 2. ledd, pkt. b)

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved fradeling og nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.

## **7. Utbygging i LNF-områder (§ 20-4, 2. ledd, pkt. c)**

a. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller ervervsbebyggelse som ikke har direkte tilknytning til landbruksvirksomhet. Fiske som del av landbruksvirksomhet, inngår i LNF-formålet. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting av tomter til annet formål enn fiske- og landbruksvirksomhet.

b. Innenfor etterfølgende områder gis det adgang til spredt boligbebyggelse. Der hvor det oppstår gruppebebyggelse, stilles det krav til bebyggelsesplan (maksimal tillatt utbygging i planperioden er angitt i parentes):

- |                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Gjengstøa - Bjerkalia (6) | 6. Flatsetøya (6)                   |
| 2. Kvalvågdaalen (3)         | 7. Flatsetsundet (5)                |
| 3. Bjerkestrand (5)          | 8. Vestre Flatset – Møstavaågen (5) |
| 4. Or (5)                    | 9. Amundøya – Brattøya (6)          |
| 5. Flatset (6)               | 10. Vadsteinvika (6)                |

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- Kunne tilknyttes tekniske anlegg (veg, vann og avløp)
- Ligge mer enn 100 m fra sjø (kortere avstand kan aksepteres der ny bebyggelse skjer i tilknytning til etablert bebyggelsesmiljø og der ny bebyggelse ikke vil svekke strandsonevernet utover det etablert bebyggelse evt. representerer).
- Ligge mer enn 50 m fra jordbruksareal
- Ligge mer enn 50 m fra automatisk fredete kulturminner
- Lekemuligheter for barn i nærmiljøet skal være sikret

## **8. Lek og opphold – utearealer**

For byggeområder skal det avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> areal/bolig som er egnet til utendørs-opphold, lek og rekreasjon. Arealene skal ha trafiksikker atkomst og tilfredsstillende kvalitet i forhold til sol, lys, støy og luftforurensning.

## **9. Fritidsbebyggelse (§ 20-4, 2. ledd, pkt. e)**

Fritidsbebyggelse er tillatt på avgrensede områder der det er konsentrasjoner av slik bebyggelse fra før og i særskilt avsatte områder for fritidsbebyggelse. Vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt, med unntak av gårdsturisme.

## **10. Kjøpesentre og andre servicefunksjoner**

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides innenfor område avsatt til sentrumsareal. Utenom sentrumsarealene er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m<sup>2</sup>. Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike denne bestemmelsen dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

## **11. Universell utforming**

Ved utbygging av nye boligfelt og vesentlig utvidelse av eksisterende skal minimum 20 % av boenhetene være universelt utformet. Bestemmelsen gjelder ikke for områder tilrettelagt for selvsbyggere.

## **12. Etablering av avkjørslers langs riksvei**

Avkjørslers skal legges, brukes og utformes i samsvar med Vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsel.

### 13. Lokalisering av ny bebyggelse

Større bebyggelsesområder etableres minst 200 m fra jordbruksarealer.

## 5.2 Retningslinjer

### Virkeområde

Disse retningslinjene gjelder for hele kommunen med unntak for Sentrumsplanområdet.

### Arealutvikling

Ved fremtidig arealutvikling skal det legges opp til god helhetsløsning mellom utbyggingsområder, kommunikasjonssystem og områder som ikke skal utbygges.

### Byggeområder

#### Estetisk og landskapsmessig tilpassing

Bebyggelsen skal utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. I dette ligger bl.a. følgende:

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Det skal legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- og plassrommet blir understreket og forsterket.

Bebyggelsen skal i hovedsak underordne seg byens viktige landskapstrekk: høydedragene i sørvest - nordøst retning med de tverrgående sprekkesoner, strandsonens svaberg og bratte bergstrender, sammenhengende vegetasjonsbelter, trær med silhuettvirkning, markante enkeltrær og alléer.

#### Sikring av grøntområder og opparbeidelse av turstier

Ved utarbeidelse av større regulerings- og bebyggelsesplaner bør det gjennomføres en grønnstrukturanalyse. Ved utbygging av mer enn ti boliger bør naturområder sikres og grønne korridorer med stier som gir tilgjengelighet internt i området og/eller rundt området og til etablerte turområder/-stier i området, bør opparbeides i takt med utbyggingen/fortettingen.

#### Eksisterende bybebyggelse

I byggeområder for eksisterende bybebyggelse skal det bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsens særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter, ref. rundskriv H-7/97 fra Kommunal- og regionaldepartementet.

#### Gjenreisningsbebyggelsen:

- Nye hus, tilbygg til bolig eller uthus/garasje skal tilpasses helheten i strøket med hensyn til lokalisering på tomta, størrelse, form, materialbruk og farge. Det samme gjelder inngjerding av tomt.
- Påbygg og tilbygg skal bevare og tilpasses hovedhusets volum, takform og materialvalg. Som hovedregel skal husets opprinnelige form være tydelig etter endringen.
- Der det tillates takoppbygg eller – nedskjæringer må disse ikke dominere takflaten, og de bør være tilpasset eksisterende bygning og strøkets bygningsmiljø.
- Ved nybygg, tilbygg og ombygginger skal bygningens materialbruk og fasadeuttrykk harmonere med materialvalg og fasadeuttrykk i strøkets opprinnelige bygningsmiljø. I sentrumsområdet skal takene være tekket med skifer.
- Det utarbeides en formingsveileder for sentrumsbebyggelsen.

### Landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-områdene)

- Eksisterende spredt boligbebyggelse i disse områdene tillates opprettholdt, og kan utvides innenfor lovens generelle bestemmelser.
- Eksisterende boligbebyggelse kan etter tillatelse normalt gjenoppbygges etter brann.
- Ved utvikling av gårdsturisme vurderes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for bygging av utleiehytter i LNF-område lokalisert til utmark og/eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Lokalisering og formgivning skal tilpasses eksisterende landskap og bebyggelse. Gårdsturisme må være en vesentlig del av næringsgrunnlaget.
- Med "vesentlig endring" av bestående fritidseiendom menes for eksempel en dobling av arealet på bygningen, en ny boenhet eller bruksendring.
- Ved oppføring av naust skal det legges vekt på tradisjonell utforming, som tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser. Naust skal ikke ha innretninger med tanke på lengre opphold og overnatting, samt ha minimalt med vindu.
- Omdisponering av brygge kan tillates dersom det kulturelle aspektet får førsteprioritet.
- Kaianlegg bør være felles for et område, og tilpasses omgivelsene. Utsprengninger og utfylling bør unngås.
- Det må ikke gjøres terrenginngrep i strandsonen som i vesentlig grad endrer den stedege flora og fauna, eller på sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.

Der spredt boligbebyggelse kan tillates, gjelder følgende retningslinjer:

- Tillatt tomteutnyttelse: TU=30 %. Garasje skal være underliggende boligen i uttrykksform.
- Der det tidligere er gitt dispensasjon fra plan, vurderes saken som kurant.
- Fritidseiendommer kan omdisponeres til boligformål når vei, vann, avløp og teknisk standard gjøres tilfredsstillende.

### Lokalisering av handelsvirksomhet med plasskrevende varer

Handelsvirksomhet skal søkes lokalisert til område avsatt som sentrumsareal. Der det er dokumentert behov for salg av særlig plasskrevende varer (motorkjøretøy, fritidsbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, trær og planter i hagesenter), kan slik virksomhet etableres i områder avsatt til ervervsformål (Kvennbergmyran, Frei sentrum, Sødalen eller Storbakkenområdet).

### Naust- og fritidsbebyggelse

Ny naust- og fritidsbebyggelse skal i utgangspunktet skje i områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. I tillegg kan slik bebyggelse tillates i områder der det er slik bebyggelse fra før.

### Skilting

På bygninger må størrelsen på veggskilt tilpasses husets størrelse og harmonere med bygningen for øvrig. Det bør benyttes enkeltbokstaver festet på fasaden i horisontale tekstfelt. Skiltbokstavene tillates oppført med bakgrunnsbelysning eller indirekte belysning. Skilt som sammenhengende bånd i hele fasadens lengde, eller som på annen måte forsterker skillet mellom etasjene, tillates ikke.

### Eksisterende terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal disse lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

### Lek og opphold – utearealer

Ved regulerings- og bebyggelsesplaner og byggesaker for boliger bør det foreligge en analyse og forslag til tiltak som viser nødvendige tiltak for sikker og variert lek og rekreasjon for barn og ungdom.

### Universell utforming

Anlegg og bygninger, med tilliggende uteområder, herunder parkanlegg/opparbeidede turstier mv., skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

### **Det indre havnebassenget**

Havnebassenget er en svært viktig del av Kristiansunds historie og identitet, og er uten tvil byens viktigste byrom. Kommunen har utarbeidet egne retningslinjer for havnebebyggelsen, vedtatt av bystyret i mai 2007. Nedenfor gjengis et utsnitt fra disse retningslinjene:

- Kommunen bør legge til rette for aktivitet som styrker forholdet mellom byen og havnebassenget.
- Utfyllinger som svekker havnebassengets rolle i bybildet bør ikke tillates.
- Masseuttak i terrenget som vender inn mot havnebassenget, bør ikke tillates. De gjenværende bergknausene mot havnebassenget bør vernes mot ytterligere utbygging.
- Kommunen bør legge til rette for aktivt bruk av bebyggelse og arealer langs sjøen, og særlig bygge opp under aktivitet som knytter virksomhet på land til virksomhet i sjøen. Generelt bør strekninger der strandsonen er naturlig, bevares. Der strandsonen er fylt ut, bør det settes krav til bearbeiding av strandkanten.
- Strandsonen bør i størst mulig grad gjøres allment tilgjengelig.
- Knutepunktene som referansepunkter i bybildet bør styrkes.
- Landmerkene og siktlinjene sin posisjon i bybildet bør bevares. De er med på å definere havnebassenget som rom og Kristiansund som sted.
- Man bør ta vare på de typiske trekkene i bebyggelsen langs sjøkanten, og særlig ta vare på mangfoldet og den lesbare historien. De gamle bryggene bør bevare sin fasade i sjøfronten, mens ny bebyggelse bør trekkes litt inn slik at bryggene får en framskutt posisjon. Større anlegg bør brytes opp i flere volumer slik at man ikke sprenger skalaen i området. Nye prosjekter kan gjerne være "moderne" i sitt uttrykk så lenge volumoppbygging, skala og fargebruk harmonerer med omgivelsene.
- Man bør ta vare på egenart og mangfold i byens detaljer og utvikle dette videre slik at Kristiansund får et eget formspråk som kjennetegner byen.

### **5.3 Virkninger av vedtatt plan**

Arealdelen av kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i gjeldende arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike planer som senere blir gjort gjeldende. Reguleringsplanen for Vågen har en detaljeringsgrad og en kombinasjon av formål som er vanskelig å få vist på oversiktsplannivå og denne reguleringsplanen gjelder foran den arealbruk som er vist i den reviderte planen.

Eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner supplerer og utfyller kommuneplanens arealdel der det ikke er motstrid mellom disse.