



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Kommunedelplan for sentrum

Planbestemmelser



VARM

SMART

MODIG

KLOK



Vedtatt av bystyret 26.8.2021

1. PLANENS HOVEDINTENSJONER	3
2. PLANENS RETTSVIRKNING	3
3. FELLES BESTEMMELSER	3
3.1. PLANKRAV.....	3
3.2. PARKERINGSBESTEMMELSER	3
3.3. BEVARING AV LANDSKAPSFORM, STØRRE TRÆR OG BEBYGGELSESSTRUKTUR.....	4
3.4. SKILT.....	5
3.5. STØY.....	5
3.6. OFFENTLIGE OMRÅDER	5
3.7. SAMFUNNSSIKKERHET.....	5
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
4.1. BYGGEGRENSE MOT SJØ.....	5
4.2. GENERELLE BESTEMMELSER	5
4.3. UTEOPPHOLDSAREALER OG LEKEPLASSER.....	6
4.4. BOLIGBEBYGGELSE (1110).....	7
4.5. SENTRUMSFØRMÅL (1130).....	7
4.6. OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING (1160)	7
4.7. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL OG NÆRINGSBEBYGGELSE.....	8
4.8. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG - EKSISTERENDE(1800).....	8
4.9. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG - FRAMTIDIG (1800)	8
4.10. HENSYNSSONER	8
5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	10
5.1. VEI- OG PARKERING.....	10
5.2. HAVN.....	11
6. GRØNNSTRUKTUR.....	11
7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	11

1. Planens hovedintensjoner

Planarbeidet skal legge et nødvendig faglig og legalt grunnlag for at Kristiansund sentrum skal videreutvikles som et attraktivt og framtidsrettet regionbysentrum med et pulserende folkeliv.

I dette ligger følgende:

- Handels- og sørvisnæringa skal ha en positiv utvikling.
- Parkerings- og trafikksituasjonen skal oppfattes som god av beboere, besøkende og næringsdrivende
- Nye utbyggingstiltak og endringer i den etablerte bygg- og bystruktur må ta hensyn til gjenreisningsarkitekturens formuttrykk
- Framkommelighet og trygghet skal være god for alle grupper
- Et mangfold av kulturaktiviteter skal gi besøkende og beboere rike opplevelser
- Den kommersielle havnetrafikken er velkommen i bybildet
- Rv. 70 som stamvei og stamnetthavna på Området mellom Nordmørskaia og Astrups gate opprettholdes
- Det nye opera- og kulturhuset skal innpasses i bylivet
- Det er ønskelig med flere boligprosjekter i sentrum, der også barns bomiljø er ivaretatt
- Vedlikeholdet av sentrale gater og byrom skal forsterkes
- Kommunen skal stimulere til flere arbeids- og skoleplasser i sentrum
- Bysentrum skal utvikles til en regional attraktiv, tett og urban bolig-, handels- og kulturby med gode bymessige kvaliteter.
- Det skal tilrettelegges nye attraktive bolig- og næringsarealer i tilstrekkelig omfang, samtidig som eksisterende bebyggelse omformes etter nye behov.

2. Planens rettsvirkning

1. Foreliggende bestemmelser er knyttet til plankartet med PlanID: K-201201, sist revidert 2.2.2021.
2. Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser ^m/4 kartvedlegg og planbeskrivelse.
3. Ved motstrid gjelder denne planen foran eldre arealplaner.

3. Felles bestemmelser

3.1. Plankrav

Nye tiltak etter § 20-1 bokstav a, k og l, kan ikke gjennomføres uten hjemmel i reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal planområdet omfatte hele kvartalet utbyggingen inngår i.

Hjemmel: § 11-9 nr. 1

3.2. Parkeringsbestemmelser

Parkeringsdekning skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om byggetiltak etter § 20-1 bokstav a, b, d, g, j og l. Parkeringsdekning skal være i samsvar med krav i parkeringstabellen nedenfor, eller andre krav hjemlet i reguleringsplan.

Det skal utarbeides en parkeringsplan vedlagt søknad om tiltak. Denne skal redegjøre for parkering for biler og sykler for bebyggelsens behov, jf. 1. ledd. Planen skal vise lokalisering av parkeringsplasser, bruksordninger og

eventuelle stedlige forhold som har betydning for den valgte løsningen, herunder også sikker hente- og bringeløsning etter bebyggelsens behov. Retningslinjer om utforming av parkering er grunnlag for vurdering av parkeringsplanen.

Sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere. Der parkeringsplasser for sykkel må ventes å bli benyttet i lengre tidsrom (f.eks. ved arbeidsplasser, skoler og kjøpesentre) skal disse i størst mulig grad utformes med ly for nedbør og vind og slik at en begrenser sykkeltyveri.

Arealbruksformål	Beregningsgrunnlag	Sykel	Bil
Bolig	100 m ² BRA	2	1
kjøpesenter	1000 m ² BRA	9	5
Forretning, handel,	100 m ² BRA	2	0,5
Kontor	1000 m ² BRA	10	2
Industri / verksted	1000 m ² BRA	3	2
Lager / engros	1000 m ² BRA	3	2
Restaurant / pub / kafé	1000 m ² BRA	0	0
Treningssenter	1000 m ² BRA	6	0
Fysioterapilokaler eller behandlingslokaler	1000 m ² BRA	6	3
Hotell	10 gjesterom	3	3
Bensinstasjon (betjente), gatekjøkken	Årsverk	0,3	0
Sykehjem	10 senger	3	3
Barnehage/barnepark	10 barn	3	3
Skoler (grunn- og videregående)	10 årsverk	45	5
Forsamlingslokale (kino/teater, kirke)	10 sitteplasser	2	1

Tabellen viser krav til antall sykkel- og parkeringsplasser basert på planlagt arealbruk og bruksomfang (beregningsgrunnlag).

- Parkeringsplasser for bevegelsehemmede kommer i tillegg.
- Av krav til boligparkering regnes 80 % som egenparkering og 20 % som gjesteparkering.

Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Kristiansund kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2020 NOK 360 000 per oppstillingsplass for bil og NOK 41 000 per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen. Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen "Fond til parkeringsformål for Kristiansund kommune". Fondets midler med renter disponeres av Kristiansund kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Kristiansund Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende. Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må framlegge for kommunen underskrevet egenerklæring om at kommunedelplanens bestemmelser for frikjøp av oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettningstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

Hjemmel § 11-9 nr. 5

3.3. Bevaring av landskapsform, større trær og bebyggelsesstruktur

Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhuetter. Fra sjøen og andre bydeler skal det bakenforliggende landskapet være synlig og lesbart.

Større trær skal bevares ved nye utbyggingstiltak. Med større trær menes stammeomkrets over 120 cm, målt 1,3 meter over terreng. Det skal sikres plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone.

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen.

Hjemmel § 11-9 nr. 6 og 7

3.4. Skilt

Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt og mindre reklameinnretninger o.l. inntil 1,0 m² som monteres flatt på vegg for egen virksomhet. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som 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 omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret, jf. plan- og bygningslovens § 29-2. Skilt og reklame skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen og tilpasses bygget i størrelse, utforming og farger. Takreklame er ikke tillatt. I områder med vernehensyn kan det stilles bestemte krav til utforming og størrelse.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

3.5. Støy

«Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)» skal legges til grunn ved planlegging og behandling av reguleringsplaner (kart og bestemmelser) og andre saker etter plan- og bygningsloven.

3.6. Offentlige områder

Følgende arealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal være offentlige:

- Offentlig eller privat tjenesteyting vist med o_BOP

Følgende arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige:

- Veier vist med o_SV
- Havnearealer vist med o_SHA

Følgende arealer avsatt til grønnstruktur skal være offentlige:

- Grønnstruktur vist med o_G

Hjemmel § 11-10 nr. 3

3.7. Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides ROS-analyser ved nye planer eller større byggetiltak. Dette innebærer bl.a. kartlegging av ustabil grunn og dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet i samsvar med gjeldende tekniske krav ved utbygging i og mot sjø.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø (jf. pbl. § 1-8, 3. ledd) følger formålsgrensen for *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* mot land.

Hjemmel § 11-9 nr. 5

4.2. Generelle bestemmelser

1. Tilhørende og nødvendige utearealer, herunder uteoppholdsareal, internveger og parkering, inngår i arealformål for bebyggelse og anlegg.

2. Parkeringsareal medregnes i %-BYA med 18 m² pr. biloppstillingsplass. Parkeringsareal under terreng eller under lokk med opparbeidet uteoppholdsareal regnes ikke med i %-BYA.
3. Faste bygningsdeler som stikker ut over fortau (takutstikk, balkong, baldakin o.l.) skal ha minimum 3,0 m fri høyde.
4. Mot offentlig gate tillates ikke balkonger å stikke mer enn 120 cm utenfor veggiv.
5. Baldakiner og takutstikk kan ikke stikke ut mer enn 3,0 meter, eller maksimalt til fortauskant. Baldakiner skal ha en visuelt lett utforming. Markiser kan stikke ut over hele fortausbredden.
6. Tekniske anlegg skal være innebygd og utformet som en del av den arkitektoniske helheten til bebyggelsen. Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg kan utgjøre inntil 10 % av underliggende etasjeplan, og stikke opp over maksimal tillatt gesimshøyde med inntil 3,0 m. Installasjonene skal trekkes tilbake fra fasaden mot offentlig gate.
7. Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med restriksjonsplanen/bygge-restriksjonskartet (ENKB-P-10) for Kristiansund lufthavn, dvs. ikke over kote 107 meter over havet. Høyde-restriksjonskravet gjelder også for kraner, skip eller rigger som befinner seg innenfor sjøarealene, enten midlertidig eller permanent. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 107 meter over havet, skal Avinor Kristiansund lufthavn kontaktes på forhånd og godkjenne kranbruken.

Hjemmel §11-9

4.3. Uteoppholdsarealer og lekeplasser

4.3.1. Uteoppholdsarealer

Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal for boliger. Alle boenheter skal ha tilgang til private og felles uteoppholdsareal i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

4.3.1.1. Private uteoppholdsarealer (eks. private balkonger, terrasser og utenomhusarealer)

- Minimum 25 m² pr bolig der hvor boligen har separat inngang fra terreng (eks eneboliger, rekkehus)
- Minimum 4 m² pr boenhet med inngang fra felles trappeoppgang (eks. leilighetsbygg)
- Intet krav for boenheter i bygninger i nummerert hensynssone bevaring av kulturmiljø (Gjenreisningsbebyggelsen H570_200-299)

Lekeplass inngår ikke i private uteoppholdsareal.

4.3.1.2. Felles uteoppholdsareal (eks. felles bakgårdsareal, takterrasser, m.m.)

- Minimum 50 m² (for 2 - 4 boenheter) med tillegg av 10 m²/boenhet (fra 5 boenheter og mer).

Kvalitetskrav:

- Felles uteoppholdsarealer skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke/takterrasse. I områder hvor kravet til felles uteoppholdsareal vanskelig lar seg gjennomføre, kan kommunen tillate at inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. Summen av slike arealer (areal på dekke/tak og i nærliggende offentlige arealer), kan maksimalt dekke 75 % av totalarealkravet for felles uteoppholdsareal.
- Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 150 m fra byggets hovedatkomst.
- Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Arealene skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt (dette kan nyanseres i store prosjekter og planområder).

Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.

4.3.1.3. Rekkefølgekrav

Ved utbygging av og bruksendring til nye boenheter, der det i reguleringsplanen eller byggesaken, er stilt krav om opparbeidelse av felles uteoppholdsareal, skal dette være ferdigstilt før første boenhet gis brukstillatelse.

4.3.2. Lekeplasser

4.3.2.1. Krav til nærhet og størrelse

Ved regulering eller omdisponering av kvartalsbebyggelse og tett trehusbebyggelse i sentrum, skal det innenfor en avstand på 50 m avsettes minimum 12 m² per boenhet >55 m². For boenheter <55 m² skal det for hver 10. boenhet settes av 12 m² til lek. Arealet skal ligge på bakkeplan.

For områder som ikke ligger i hensynssone kulturminne stilles det krav til min. 120 m² stor lekeplass der det blir etablert 5-20 nye boenheter.

Fra den 21. boenheten skal det minimum settes av ytterligere 36 m²/boenhet til lekeplass.

Retningslinje:

Nødvendig lekeareal skal avsettes på egen grunn eller regulert fellesareal. Der arealkravet ikke kan dekkes innenfor 50 meter, kan kommunen etter konkret vurdering godkjenne at lekearealet opparbeides innenfor eksisterende, kommunale grøntområder, se eget kartvedlegg. Kommunen skal kunne kreve at utbygger bidrar til utvikling av vedkommende grøntområde som lekeområde.

4.3.2.2. Funksjons- og innholdskrav

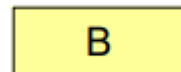
Nærelekeplass skal etableres på en solrik, lun plass og ha 3 ulike typer utstyr/leikeapparater beregnet på aldersgruppen 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.

4.3.2.3. Rekkefølgekrav

Lekeplass skal være ferdigstilt før første boenhet gis brukstillatelse.

4.4. Boligbebyggelse (1110)

Områdene skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg og uteareal.



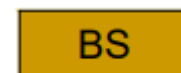
Det tillates ikke å etablere ensidig belyste boligheter mot nord eller nordøst.

Mindre virksomheter som forretning og servering er tillatt som sekundærfunksjon.

Hjemmel: § 11-10

4.5. Sentrumsformål (1130)

Områdene skal benyttes til sentrumsformål med tilhørende anlegg og uteareal. Formålet omfatter boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og fritids- og turistformål.

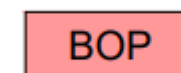


Arealer på bakkeplan som vender mot offentlig gate skal ha åpne fasader og være tilrettelagt for publikumsrettet aktivitet.

Hjemmel: § 11-10

4.6. Offentlig og privat tjenesteyting (1160)

Områdene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og skal brukes til tjenesteyting, undervisning, kulturaktiviteter, samlingslokaler eller institusjons- og administrasjonsbebyggelse.



Hjemmel: § 11-10

4.7. Fritids- og turistformål og Næringsbebyggelse

4.7.1. Fritids- og turistformål (1170)

Områdene skal benyttes til hotell og andre overnattings- og serveringsbedrifter.



4.7.2. Næringsbebyggelse (1300)

Områdene skal benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet eller bensinstasjon.



4.8. Kombinert bebyggelse og anlegg - Eksisterende(1800)

Områdene skal nyttes til bolig-, tjenesteytings-, nærings- og/eller sentrumsformål.



4.9. Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig (1800)

Områder for transformasjon



Områdene skal nyttes til bolig-, tjenesteytings-, nærings- og/eller sentrumsformål.

Innenfor de definerte NB!-områdene (se pkt. 4.10.1.) er følgende områder pekt ut som aktuelle for fortetting.

- Del av BKB5 – Hollendergata, 4 etasjer.
- Del av BKB4 – Fosnagata, 3 etasjer mot kaia, 5 etasjer innenfor.
- Del av BKB3 – Haggata, 3 etasjer mot gata, 4 etasjer innenfor.
- Del av BKB1 – Langveien x Skolegata, 5 etasjer.
- Del av BKB2 – Langveien x Helsings gate, 5 etasjer.

Utenfor NB!-området foreslås tilsvarende fortetting for

- BKB6 – Helsehuset – 2 nye etasjer
- I tillegg gjelder tidligere godkjent utbygging/fortetting i Storgata 15

Synlige deler av bygningskroppen skal ha en materialbruk, utforming og farge som harmonerer med øvrig bebyggelse.

4.10. Hensynssoner

Felles retningslinjer for behandling av byggesaker i hensynssonene for bevaring, jf. pkt. 4.10.1. – 4.10.4

Byggesaker som berører bebyggelsens eksteriør i vesentlig grad, skal forelegges fylkeskommunen for vurdering og tilråding før endelig vedtak fattes. Med vesentlig grad menes f.eks. takopplett, tilbygg, dører, vindu og veranda. Unntatt er fasadetiltak på bygg oppført etter 1970.

Riving er ikke tillatt. For bygninger som er sterkt skadet av brann eller utsatt for langt fremskredet forfall kan det gis unntak.

4.10.1. Bevaring av NB!-områdene i Kristiansund, hensynssonene H570_1 og 2

De to sonene omfatter NB!-område Kristiansund sentrum og søndre del av NB!-område Vågen.

Retningslinjer for NB!-område Kristiansund sentrum, H570_1

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Brente Steders Regulering (BSR) (reguleringsplan R-007, stadfestet 1946) og gjenreisningsarkitekturen skal utgjøre hovedtrekk i bymiljøet. Gater, plasser og bygningsmiljøer med utgangspunkt i denne historiske perioden skal fortsatt være lesbare som en planlagt, helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.

I husrekker med fluktende gesims, skal fluktlinjen ivaretas. Langs havnefronten skal kontrasten mellom høyere hovedhus med gavlmotiv og lavere mellombygg ivaretas.

Retningslinjer for NB!-område Vågen, H570_2

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Gater, plasser og bygningsmiljøer skal fortsatt være lesbart som en planlagt, helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.

4.10.2. Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssonene H730_1-3

Gjelder anleggene:

- Brodtkorbgården/Christiegaarden med Fjøset og Bårstua
- Fosnagata 20B (Lysthus fra Brodtkorbgården/Havestua)
- Hauggata 26

I disse sonene er det kulturminner fra nyere tid som er vedtaksfreda etter kulturminneloven. Byggesaker som berører vedtaksfreda kulturminner, sendes kulturminnemyndigheten for behandling etter kulturminneloven.

Retningslinjer

Dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold, må ingen rive, flytte, påbygge, endre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold. Tiltak ut over vanlig vedlikehold krever tillatelse av vedkommende myndighet etter kulturminnelovens § 15a. Dersom interiøret er fredet, gjelder kravet om tillatelse også fast inventar.

4.10.3. Bevaring av førkrigsbebyggelsen, hensynssonene H570_100–199

Sonen omfatter areal med kulturhistorisk verdifull **bebyggelse fra før andre verdenskrig**.

Retningslinjer

1. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.
2. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.
3. Takopplett og takarker kan aksepteres i bygninger der slike allerede finnes, under forutsetning om at disse får en dimensjon i tråd med tradisjon. Samla bredde på takoppløft og arker skal ikke overstige 50 % av fasadelengden. Utforming og materialbruk skal være i tråd med eksisterende arker og takopplett. Inndeling og plassering av takopplett skal være samstemt med fasaden slik at denne er symmetrisk eller på annet vis fremstår balansert og harmonisk.
4. Taknedskjæringer tillates ikke ut mot gaten. Nedskjæring på bakfasaden kan ikke overskride 40 % av takflaten. Det må være bevart takflate på alle fire sider av nedskjæringen.
5. Balkonger på trehus skal ha materialbruk og farge som bygningen. Balkonger på murhus skal ha rekkverk i mur, eventuelt grått eller svart metallrekkverk uten glass.

4.10.4. Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen, hensynssonene H570_200-299

Sonen omfatter areal med kulturhistorisk verdifull **gjenreisningsbebyggelse**.

Retningslinjer

1. Takopplett og takarker kan aksepteres i bygninger der slike allerede finnes, under forutsetning om at disse får en dimensjon i tråd med tradisjon. Samla bredde på takoppløft og arker skal ikke overstige 50 % av fasadelengden. Utforming og materialbruk skal være i tråd med eksisterende arker og takopplett.
2. Taknedskjæringer tillates ikke ut mot gaten. Nedskjæring på bakfasaden kan ikke overskride 40 % av takflaten. Det må være bevart takflate på alle fire sider av nedskjæringen.
3. Balkonger på trehus skal ha materialbruk og farge som bygningen. Balkonger på murhus skal ha rekkverk i mur, eventuelt grått eller svart metallrekkverk uten glass.
4. Material- og fargebruk skal følge mønsteret i gjenreisningsarkitekturen.
 - a) Alle trehus skal ha malt trekledning med samme hovedutforming og kantprofilering som den eksisterende trekledningen. Fargen skal velges fra BSR sin fargepalett for trehus.

- b) Taktekkingen skal være skifer eller skiferlignende materiale. Skiferlignende solcellepanel tillates.
- c) Vinduer skal ha tradisjonell utforming. Alle trehus skal ha malt trekledning. Kledningen skal ha fargebruk fra BSR sin fargepalett for trehus.
- d) Murhus skal ha pusset og malt fasade med farger fra BSR fargepalett for murbygg. Mineralittpuss skal bevares, og tilbakeføring til mineralittpuss er tillatt.

4.10.5. Aktsomhetssone med mulig fare for løsmasseutglidning, H310_1.

Sonen er vist i eget kartvedlegg, og omfatter areal der det foreligger mulig fare for løsmasseutglidning/undervannsskred.

Reell fare skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan som hjemler ny eller utvidet bebyggelse i sonen.

4.10.6. Aktsomhetssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning, H320_1

Sonen er vist i eget kartvedlegg, og omfatter areal som er eller vil kunne bli flomutsatt som følge av forventet havnivåstigning år 2090 kombinert med økt vannstands nivå som følge av 200-års stormflo slik dette arealet er avgrenset i Kystverkets havnivåkart (kartverket.no/sehavniva).

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som hjemler ny eller utvidet bebyggelse i sonen, skal det for vedkommende område foreligge en vurdering/beregning av vannstands nivå som følge av forventet havnivåstigning år 2090, 200-års stormflo og bølgepåvirkning.

4.10.7. Aktsomhetssone for støyømfintlig bruk, H220

Sonen er vist i eget kartvedlegg og viser områder som er utsatt for støy fra veitrafikken. Sonen omfatter både områder der etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal unngås (rød sone), og områder hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold (gul sone), jf. de statlige støyretningslinjene T-1442.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1. Vei- og parkering

Omfatter:

- o_SV1 – Gater med kjøretrafikk
- o_SV2 – Kongens plass nord
- o_SV3 – Kongens plass sør
- o_SV4 – Gassverktomta
- o_SV8 – Rådhusplassen
- o_SV9 – Kirketomta
- o_SV10 – Gågata
- o_SV11 – Parkering ved Allanengen skole

Områder avsatt til veiformål er offentlige trafikkområder og inkluderer kjørevei, fortau, torg, byrom, gatetun, gateparkering, parkeringsplasser og annen veigrunn.

Kommunal hovedplan for sykkel skal legges til grunn for utformingen av trafikkområdene.

Gater som er siktakser, skal holdes åpne.

Avkjørsler til riks- og fylkesveier skal behandles i tråd med «Rammeplan for avkjørsler i Møre og Romsdal».

Hjemmel: § 11-10

5.2. Havn

Omfatter tre områder:

- o_SHA1 – Holmakaia
- o_SHA2 – Piren
- o_SHA3 – Storkaia

Det tillates bebyggelse og anlegg som er tilknyttet havnevirksomhet, rutegående båttrafikk, sjøtilkomst og annen båttrafikk.

Områdene kan gjerdes inn, unntatt o_SHA2 (Piren) som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Hjemmel: § 11-10

6. Grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun oppføring av bygg eller anlegg som understøtter grønnstrukturformålet.

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

Anlegg og installasjoner til arrangementer, lek, rekreasjon og fysisk aktivitet, samt kulturell aktivitet er tillatt.

Hjemmel: § 11-10

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

To eksisterende områder tilrettelagt for småbåter og gjestebrygger, er avsatt som *Småbåthavn* og betegnet VS.

Det øvrige sjøarealet er vist som *Ferdselsområde*, betegnet VFE. Her skal større båter og rutegående trafikk kunne ferdes uhindret, samt legge til kai. Det kan ikke etableres anlegg som hindrer båter å legge til kai eller å ferdes i området.

Hjemmel: § 11-10