

4 FØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR AUSTRHEIM KOMMUNESENTER. (JF PLAN OG BYGNINGSLOVA (PBL) § 26.

Vedteke i kommunestyret 29.06.05 sak 078/05.

§ 1

GENERELT

1.1 Føremål

Føremålet med planen er å gje rammer for utvikling av Austrheim kommunesenter til ein tettstad med gode kvalitetar med omsyn til møteplassar og natur- og bygningsmiljø.

1.2 Plangrense

Det regulerte området er vist med stipla strek som plangrense på kart i mål 1:1500, datert 01.12.2004.

1.3 Endring av gjeldane plan

Planen erstattar reguleringsplan for Sætremarka burettslag, vedteken 28.11.00 KS 127/00.

1.4 Reguleringsføremål

Areala i planområdet skal nyttast til desse føremåla:

Byggeområde:

- Bustader, B1 - B10
- Konsentrert småhusutbygging, KS1- KS2
- Offentlege bygningar, O1 - O5
- Bensinstasjon, Be
- Almennyttig føremål, A1
- Naust, N

Offentlege trafikkområde:

- Køyreveg
- Gang- /Sykkelveg/ Fortau
- Torg
- Parkering, OP1 - OP2
- Busshaldeplass
- Bussterminal
- Drosjehaldeplass
- Anna trafikkareal

Offentlege friområde:

- Park/ leik/ rekreasjon , F1 - F5
- Friområde i sjø, FS
- Småbåthamn, FSb

Fareområde

- Kraftline

Spesialområde:

- Friluftsområde på land, F11 - F17
- Parkbelte i industriområde, PI
- Privat småbåthamn, PS
- Privat veg
- Frisiktsone

Fellesområde:

- Felles køyreveg
- Felles fortau
- Felles parkering
- Felles leikeområde, Fe 1

Kombinerte føremål:

- Forretning/ kontor, F/K 1 – F/K 2
- Forretning/ kontor/ industri/ lager, F/K/I
- Offentleg bygningar/ kontor/ industri/ lager, O/K/I

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Generelt

2.1.1 Til søknad om rammeløyve skal det følgje ein situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis eigedomen eller eventuelt fleire eigedomar samla skal nyttast. Der det er kravd, skal situasjonsplanen vise løysing for utbygging av heile det aktuelle delområdet. Situasjonsplanen skal vise:

- bygningar med høgde
- støttemurar, trapper og gjerde
- areal for parkering/ biloppstilling/ garasje og eventuelt snuareal og varelevering
- tilkomst til offentleg veg der dette ikkje er vist i reguleringsplanen
- dokumentering av soltilhøve og utsyn for nye og eksisterande tilliggande bustader
- løysing for avfallshandtering.

2.2 Byggegrenser og byggelinjer

- 2.2.1 Langs riksveg 565 er det for den indre delen med miljøprioritert gjennomkøyring sett ei byggegrense 15 meter frå midtlina, medan det for den ytre delen av riksvegen er sett ei byggegrense 20 meter frå midtlina.
- 2.2.2 I bustadområda er byggegrense langs samlevegane sett til åtte meter frå midtlina i vegen.
- 2.2.3 Langs skulevegen er byggegrensa sett til 15 meter frå midtlina i vegen.
- 2.2.4 I senterområdet er det satt fastsett byggelinjer inn mot samleveg, felles parkering og torg. Bygningar som vert oppførde i desse felta skal ha fasadar som følgjer byggelinene.

2.3 Plankrav

- 2.3.1 For byggeområdet O5, skule- og idrettsanlegg, skal det utarbeidast ein utbyggingsplan (pbl § 28.2) før det vert gjeve rammeløyve til bygningsmessige tiltak. Jf. §5.4.1.
- 2.3.2 For området PS, privat småbåthamn, skal det utarbeidast ein utbyggingsplan (pbl § 28.2) før det vert gjeve rammeløyve til bygningsmessige tiltak. Jf. §12.2.1.

2.4 Overvatn

- 2.4.1 Oppsamla overvatn skal førast til resipient på ein kontrollert og godkjent måte. Det skal etablerast eige anlegg for samling av oppsamla overvatn innanfor det enkelte byggeområdet. Dersom det er teneleg kan det etablerast felles anlegg for fleire delfelt.

2.5 Terrenghandsaming

- 2.5.1 Alle terrenginngrep skal vere mest mogleg skånsame slik at hovudtrekk og kvalitetar i landskap og terreng vert ivareteke. Større trær og annan verdifull vegetasjon skal så langt råd vernast.
- 2.5.2 Ikkje- utbygde område skal haldast vedlike og vere visuelt tiltalande.

§ 3

BUSTADER

3.1 Generelt

- 3.1.1 Områda skal nyttast til bustader i form av frittliggjande eller konsentrert småhusutbygging.
- 3.1.2 Det skal sikrast private opphaldsareal ute.
- 3.1.3 Ved plassering av ny busetnad skal det takast omsyn til utsyn og soltilhøve for naboeigedomar.

3.2 Bustader B1 og B5 – B10

- 3.2.1 Maksimal tillate tomteutnytting er 20 % BYA. Til søknad om rammeløyve skal det følgje situasjonsplan med ev. ny tomtdeling for heile det aktuelle delområdet. For krav til situasjonsplan, jf. § 2.1.1.
- 3.2.2 Maksimal tillate gesimshøgde er 6 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 9 meter frå det lågaste terrengnivået.
- 3.2.3 Det skal sikrast minimum 50 m² privat opphaldsareal pr. bustadeining. For private opphaldsareal gjeld desse kvalitetskrava:
- Areal skal ha gode soltilhøve og være klimatisk skjerma.
 - Areal skal ha ein tenleg form. Terreng brattare enn 1: 3, samt restareal skal ikkje reknast.
 - Areal skal ikkje ha støynivå over 55 dBA.
- 3.2.4 Bygningar skal leggjast godt i terrenget og i størst muleg grad ta opp høgdesprang i terrenget med bygningsvolumet, ved bruk av sokkeletasje eller liknande.
- 3.2.5 Bygningar skal oppførast med saltak der møneretninga følgjer hovudretninga i terrenget, og ikkje går på tvers av terrenget.
- 3.2.6 Det skal opparbeidast parkering med minimum 1,2 plass for kvar bustadeining. Garasjar skal tilpassast bustaden med omsyn til form, farge og materialbruk.
- 3.2.7 Det er tillat å bruke gang- og sykkelveg som tilkomst for bustad i område B7. Tilkomsten skal vere frå samleveg i Sætre marka burettslag nord for B7.

3.3 Bustader B2, B3 og B4

- 3.3.1 Maksimal tillate tomtutnytting er 12 % BYA. Området skal nyttast til omsorgsbustader for Sætre marka burettslag.
- 3.3.2 Området skal leggjast til rette for uføre og funksjonshemma med omsyn til tilkomst og parkering.
- 3.3.3 Bygningar er tillate oppført som vist på plankartet. Utbygging skal ha form av punkthus og ikkje samanhengjande rekkjer. Bygningar skal oppførast med saltak.
- 3.3.4 Maksimal tillate gesimshøgde er 6 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 9 meter frå det lågaste terrengnivået.
- 3.3.5 Det skal sikrast minimum 50 m² privat opphaldsareal pr. bustadeining. For private opphaldsareal gjeld desse kvalitetskrava:
- Areal skal ha gode soltilhøve og være klimatisk skjerma.
 - Areal skal ha ein tenleg form. Terreng brattare enn 1: 3, samt restareal skal ikkje reknast.
 - Areal skal ikkje ha støynivå over 55 dBA.
- 3.3.6 For frittstående buer til lagring og renovasjon gjeld at maksimal tillate bygningshøgde er 3 meter og at dei er tillate plasserte innanfor byggjelina mot veg.
- 3.3.7 Det skal opparbeidast parkering med minimum 1 plass for kvar bustad. Carportar er tillate oppført med maksimal bygningshøgde 5 meter der det er vist på planen. Gjesteparkering skal leggjast til fellesthus som vist på planen.

§ 4

KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING

- 4.1 Områda skal nyttast til bustader i form av konsentrert småhusutbygging. Maksimal tillate tomteutnytting er 40% BYA.
- 4.2 For grupper av bustader med fleire enn fem bustader i eitt og same tiltak, skal det sikrast minimum 15m² privat uteopphaldsareal for kvar bustadeining. I tillegg skal det for kvar bustadeining sikrast minimum 25 m² felles opphaldsareal. Felles uteareal skal ha ein tenleg form og areal under 100 m² reknast ikkje.
- For opphaldsareal ute gjeld desse kvalitetskrava:
- Areal skal ha gode soltilhøve og være klimatisk skjerma. Areal skal ha sol på minst halvparten av arealet, ved jamdøgn kl. 15.00.
 - Areal skal ha ein tenleg form. Terreng brattare enn 1: 3, samt restareal skal ikkje reknast.
 - Areal skal vere skjerma mot forureining og mot trafikkfare.
 - Areal skal ikkje ha støynivå over 55 dBA.
- 4.3 Ved plassering av ny busetnad skal det takast omsyn til utsyn og soltilhøve for naboeigedomar.
- 4.4 Det skal opparbeidast parkering i form av felles parkeringsanlegg på eller under terreng med 1.2 plassar for kvar bustadeining. Garasjar skal tilpassast bustadene med omsyn til form, farge og materialbruk.
- 4.5 I område KB1 skal ikkje bygningar overstige kotehøgde 37 m. o. h. Bygningane kan plasserast på kotehøgde 30 m.o.h. og ha ein maksimal bygningshøgde på 7 meter. Utsikt frå toppen av friområde F2 skal haldast open.
- 4.6 I område KB2 er maksimal tillate gesimshøgde 6 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 9 meter frå det lågaste terrengnivået.

§ 5

OFFENTLEGE BYGNINGAR

5.1 Kommuneadministrasjon, helsesenter, bibliotek

- 5.1.1 Område O1 skal nyttast til bygg for kommuneadministrasjon, helsesenter, bibliotek og evt. andre publikumsaktivitetar som kommunen fastset. Maksimal tillate tomteutnytting er 50 % BYA.
- 5.1.2 Maksimal gesimshøgde er 11 meter og maksimal bygningshøgde er 16 meter. Maksimal kotehøgde for tak er 42,5 m.o.h.
- 5.1.3 Parkering for utbygging i område O1 løysast saman med område F/K 3.

5.2 Sjukeheim og legesenter

- 5.2.1 Områda O2 og O3 skal nyttast til sjukeheim og legesenter. Maksimal tillate tomteutnytting er 30 % BYA.
- 5.2.2 For O3 er maksimal tillate gesimshøgde 6 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 9 meter frå det lågaste terrengnivået.
- 5.2.3 For O2 er maksimal tillate gesimshøgde 8 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 11 meter frå det lågaste terrengnivået.
- 5.2.4 Parkering for bebuarar, tilsette og besøkande skal løysast innanfor delområda.

5.3 Undervisning/ Arbeidssenter

- 5.3.1 Område O4 skal nyttast til offentlege føretak innanfor undervisning, arbeidstrening eller liknande. Maksimal tillate tomteutnytting er 20 % BYA.
- 5.3.2 Maksimal tillate gesimshøgde er 6 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 9 meter frå det lågaste terrengnivået.
- 5.3.3 Parkering for verksemda skal løysast innanfor delområda.

5.4 Idrett og skule

5.4.1 Område O5 skal nyttast til idrett og skule. Det skal utarbeidast ein utbyggingsplan (pbl § 28.2) for heile delområdet før det vert gjeve rammeløyve til bygningsmessige tiltak. Jf. §2.3.1. I utbyggingsplanen skal desse tilhøva vere avklarte:

- Utnyttingsgrad for heile delområdet
- Arealfordeling mellom skule og idrettsanlegg, der ein tar omsyn til framtidig trong for utbygging.
- Bygningar med høgder.
- Plassering av løypebane, ballbaner, leikeområde og liknande.
- Plassering av støttemurar, trapper og gjerde.
- Areal for parkering/ biloppstilling/ garasjar og eventuelt snuareal.
- Tilkomst til offentleg veg der dette ikkje er vist i reguleringsplanen.
- Løysing for avfallshandtering.

§ 6

BENSINSTASJON

- 6.1 Område Be skal nyttast til bensinstasjon med tilhøyrande anlegg. Maksimal tillate tomteutnytting er 20 % BYA.
- 6.2 Maksimal tillate byggjehøgde er 9 meter.

§ 7

ÅLMENNYTTING INSTITUSJON

- 7.1 Område A1 skal nyttast til ålmennyttig føremål, fellesthus for Sætre marka burettslag. Maksimal tillate tomteutnytting er maksimalt 20 % BYA.
- 7.2 Maksimal tillate gesimshøgde er 6 meter frå det lågaste terrengnivået, medan maksimal tillate mønehøgde er 9 meter frå det lågaste terrengnivået.
- 7.3 Tilkomst til A1 skal skje frå samleveg aust eller sør for eigedomen.
- 7.4 Parkering for verksemda skal løysast innanfor delområdet. Gjesteparkering for Sætre marka burettslag skal vere ved fellesthuset. Jf. §3.3.7.

§ 8

NAUST

- 8.1 Område N skal nyttast til naust.
- 8.2 Sildebua som står på eigedomen er eit kulturminne. Bygningen skal takast vare på og kan ikkje rivast. Bygningen skal behalde sin hovudform og materialbruk.
- 8.3 Det skal opparbeidast ein gangveg/ sti gjennom området som vist på plankartet. Gangvegen/ stien skal vere offentleg tilgjengeleg.

§ 9

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Generelt

- 9.1.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med den inndelinga og utforminga som er vist på planen. Mindre justeringar av grense mellom ulike trafikkområde er tillate.

9.2 Offentleg køyreveg

- 9.2.1 Riksveg 565 skal opparbeidast som ein miljøprioritert gjennomkjøring, der vegstrekninga er delt inn i ein "indre" og ein "ytre" sone. Grenseliner er viste på plankartet.
- 9.2.2 Indre sone er vegstrekninga mellom innkjøring til Nordliheimen i sør og innkjøring til senterområdet i nord. I indre sone er vegbreidda 6 meter. I denne sona skal det nyttast fartsreducerande tiltak som opphøgde gangfelt.
- 9.2.3 Ytre sone er resten av vegstrekninga på riksveg 565 omfatta av denne reguleringsplanen, det vil seie eit strekk sør for og eit strekk nord for indre sone. I ytre sone er vegbreidda 6,5 meter.

9.3 Gang-/ sykkelveg/ fortau

- 9.3.1 Det skal opparbeidast gang- og sykkelvegar og fortau som vist på plankart.
- 9.3.2 Ved opparbeiding av gang- og sykkelvegar og fortau skal prinsipp viste i illustrasjonsplanen følgjast.

9.4 Torg

- 9.4.1 Torget skal opparbeidast til eit uterom med gode opphaldskvalitetar.
- 9.4.2 Det skal sikrast gode kommunikasjonsårar for gåande. Fysiske installasjonar som møbel og liknande samt aktivitetar på torget skal ikkje vere til hinder for gåande mellom Mastrevik senter, venterom for buss og område for kommunehus.

9.5 Parkering

- 9.5.1 OP 1 skal nyttast til kantparkering langs riksveg 565. Parkeringa skal utformast etter prinsippsnitt vist i illustrasjonsplanen.
- 9.5.2 OP 2 skal nyttast til parkeringsplass for idretts- og skuleanlegga i O5. Parkeringsplassen skal utformast slik at vegen rundt parkeringsanlegget fungerer godt for bil og buss. Vegen rundt parkeringsplassen skal ha einvegskjøring som vist på plankartet.

9.6 Busshaldeplass

- 9.6.1 Busshaldeplassar skal plasserast slik dei er viste på plankartet.

9.7 Bussterminal

- 9.7.1 I området kan det oppførast bygning for venterom og toalett på maksimalt 100 m².
- 9.7.2 Maksimal tillate gesimshøgde er 5 meter frå det lågaste terrengnivået,
- 9.7.3 Terminalområdet skal vere offentleg tilgjengelig. Det skal leggjast til rette for god kommunikasjon mellom busshaldeplass og torg.

9.8 Drosjehaldeplass

- 9.8.1 Det skal opparbeidast haldeplass for drosjer ved torget som vist på planen.

9.9 Anna trafikkareal

- 9.9.1 Områda skal opparbeidast som grøntareal.
- 9.9.2 Vegskjeringar og fyllingar skal formast som ein del av vegganlegget. Dei skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.

§ 10

OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

10.1 Park/leik/ rekreasjon

- 10.1.1 Områda F1, F2, F3, F4 og F5 skal opparbeidast til offentlege friområde med park, leik og rekreasjon som hovudføre mål.
- 10.1.2 Områda F1 og F2 er knytt opp mot området for kommunehus og er viktige for god kommunikasjon frå riksvegen til senterområdet, og mellom senterområdet og skule- og idrettsområdet. Framfor kommunehuset skal friområda opparbeidast som eit parkområde med gode kvalitetar knytte til opphald og tilgjenge for kommunehuset og senterområdet.
- 10.1.3 Område F5 skal opparbeidast til leik/ rekreasjon. Det skal sikrast god kommunikasjon og sikt mellom senterområdet og område for idretts- og skuleanlegg.

10.2 Friområde i sjø

- 10.2.1 Område FS skal haldast ope for ålmenn ferdsle.

10.3 Småbåthamn

- 10.3.1 Område SH skal nyttast som offentlig gjestebrygge.

§ 11

FAREOMRÅDE

- 11.1 Området skal nyttast til høgspenningsanlegg i form av luftleidningar. Det er ikkje tillate å føre opp bygning eller anlegg for varig opphald i området.

§ 12

SPESIALOMRÅDE

12.1 Friluftsområde på land

- 12.1.1 I områda ~~FL1, FL2, FL3, FL4~~, FL5, FL6 og FL 7 skal ikkje først opp bygningar eller anlegg som kan hindre ålmenn ferdsle.
- 12.1.2 I område Fl 2 skal det opparbeidast offentlege turveggar/ stiar som vist på plankartet.

12.2 Parkbelte i industriområde

- 12.2.1 Parkbeltet skal fungere som ein buffer mellom senterområdet med kombinerte føremål og bustadene nord for desse. I tillegg skal område gje ein visuell ramme til senterområdet der ein kan sjå kva for landskap ein er i. Alle terrenginngrep skal vere mest mogleg skånsame slik ein hovudtrekk og kvalitetar i landskap og terreng vert ivareteke. Område skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.

12.3 Privat småbåthamn

- 12.3.1 Området skal nyttast til privat småbåthamn. Før utbygging må det utarbeidast utbyggingsplan (pbl § 28.2). Jf. § 2.3.2.

12.4 Frisiksone

- 12.4.1 Ved kryss og avkjørsler skal det i frisiktsona mellom frisiktliner og trafikkområde vere fri sikt i ein høgde av 0,5 m over vegens planum.

§13

FELLESOMRÅDE

13.1 Felles køyreveg

- 13.1.1 Det skal opparbeidast felles køyreveg for områda F/K1, F/K2 og F/K3 som vist på plankartet.
- 13.1.2 Felles køyreveg sør for område F/K 3 skal vere einvegskøyrt som er vist på plankartet.

13.2 Felles fortau

- 13.2.1 Det skal opparbeidast felles fortau som vist på plankart med minimum breidde 2,5 meter.

13.3 Felles parkeringsplass

- 13.3.1 I senterområdet skal det opparbeidast felles parkeringsplassar som vist på plankartet. Parkeringa er felles for eigedomane i området F/K3 og for område O1.
- 13.3.2 Ved opparbeiding av parkeringsplassar sørvest for Mastrevik Torg, skal ein ta spesielle omsyn til friluftsområdet ned mot Åråsvågen og utsynet til område frå bustadene i Åråsfeltet på andre sida av Åråsvågen. Parkeringsplassane skal opparbeidast med ein best mogeleg terrengtilpassing og gode kvaliteta i murar og liknande.

13.4 Felles leikeområde

- 13.4.1 Området Fel skal nyttast til felles leikeområde for Sætremarka burettslag, delområda B2, B3 og B4.

§ 14

KOMBINERTE FØREMÅL

14.1 Forretning/ kontor

- 14.1.1 Områda F/K 1, F/K2, F/K3 og F/K4 skal nyttast til forretning og kontorverksemd.
- 14.1.2 Varelevering skal løysast innanfor delområda på ein slik måte at det ikkje er til fare for fotgjengarar eller anna trafikk.
- 14.1.3 For området F/K1 er maksimal tillate tomteutnytting 80% BYA. Maksimal gesimshøgde er 10,0 meter og maksimal mønehøgde er 12,0 meter. Parkering for F/K 1 og F/K 2 skal etablerast innanfor delområde F/K2. Til søknad om rammeløyve skal det følgje ein situasjonsplan som viser korleis områda F/K1 og F/K2 samla skal nyttast. Jf. § 2.1.1.
- 14.1.4 For område F/K 2 er maksimal tillate tomteutnytting 50% BYA. Maksimal tillate bygningshøgde er 12,0 meter. Parkering for F/K 1 og F/K 2 skal etablerast innanfor delområde F/K2. Til søknad om rammeløyve skal det følgje ein situasjonsplan som viser korleis områda F/K1 og F/K2 samla skal nyttast. Jf. § 2.1.1.
- 14.1.5 For område F/K 3 er maksimal tillate tomteutnytting 80% BYA. Maksimal bygningshøgde er 12,0 meter. Parkering skal etablerast i område Felles parkering. Jf. § 13.3.1. Parkering for utbygging i område O1 løysast saman med område F/K 3.
- 14.1.6 For område F/K 4 er maksimal tillate tomteutnytting 50% BYA. Maksimal tillate gesimshøgde er på 6,0 meter frå det lågaste terrengnivået medan maksimal mønehøgde er 9,0 meter frå det lågaste terrengnivået. Parkering skal opparbeidast innanfor delområde. Til søknad om rammeløyve skal det følgje ein situasjonsplan som viser korleis området samla skal nyttast. Jf. § 2.1.1.

14.2 Forretning/ kontor/ industri

- 14.2.1 Område F/K/I kan nyttast til forretning, kontor og industri/ lager med tilhøyrande anlegg. Brann og eksplosjonsfarleg verksemd vert ikkje tillate. Det er ikkje tillate å etablere verksemdar som vil vere til vesentleg ulempe for senterområdet eller for bebuarar i tilliggande område med omsyn til støy eller anna forureining.
- 14.2.2 Tilkomst til område F/K/I skal skje frå offentleg køyreveg som er vist på plankart.
- 14.2.3 Maksimal tillate tomteutnytting er 60% BYA. Maksimal tillate gesimshøgde er 10,0 meter og maksimal tillate mønehøgde er 12,0 meter.

14.2.4 Det skal utarbeidast ein felles situasjonsplan for F/K/I og O/K/I før det vert gjeve rammeløyve til bygningsmessige tiltak. I situasjonsplanen skal desse tilhøva vere avklarte:

- Ny plassering av eksisterande funksjonar slik som vaskehall for buss og brannstasjon. Desse funksjonane er tenkt plasserte i område O/K/I.
- Arealfordeling mellom dei ulike føremåla.
- Bygningar med høgder.
- Kjøremønster, parkering, varelevering og snuaral innanfor området.
- Areal for parkering og eventuelt snuareal.
- Opparbeiding av uteomhusareal, plassering av støttemurar, trapper og gjerde.
- Løysing for avfallshandtering.

14.3 Offentlege bygg/ kontor/ industri

14.3.1 Område O/K/I kan nyttast til offentlege bygningar, kontor og industri / lager med tilhøyrande anlegg. Brann og eksplosjonsfarleg industri vert ikkje tillate. Det er ikkje tillate å etablere verksemder som vil vere til vesentleg ulempe for senterområdet eller for bebuarar i tilliggande område med omsyn til støy eller anna forureining. Delar av arealet skal nyttast til brannstasjon og vaskehall /garasje for buss.

14.3.2 Tilkomst til område O/K/I skal skje frå offentleg køyreveg som er vist på plankart.

14.3.3 Maksimal tillate utnyttingsgrad er 60% BYA. Maksimal gesimshøgde er 10,0 meter og maksimal mønehøgde er 12,0 meter.

14.3.4 Det skal utarbeidast ein felles situasjonsplan for F/K/I og O/K/I før det vert gjeve rammeløyve til bygningsmessige tiltak. I situasjonsplanen skal desse tilhøva vere avklarte:

- Ny plassering av eksisterande funksjonar slik som vaskehall for buss og brannstasjon. Desse funksjonane er tenkt plasserte i område O/K/I.
- Arealfordeling mellom dei ulike føremåla.
- Bygningar med høgder.
- Kjøremønster, parkering og snuaral innanfor området.
- Areal for parkering og eventuelt snuareal.
- Opparbeiding av uteomhusareal, plassering av støttemurar, trapper og gjerde
- Løysing for avfallshandtering

AUSTRHEIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT

01.12.2004