



FLORA KOMMUNE
Sentrumsplanen

Føresegner og retningslinjer

**Kommunedelplan for Florø sentrum
(sentrumsplanen)**

2018 – 2022

Vedtatt i Bystyret 02.10.18

Dato	30.10.18
Status	Endeleg versjon etter vedtak i Bystyret 02.10.18
Utarbeidd av	Philip Dixon Sandberg
Kontrollert av	Anders Espeset og Heidi Dyrøy

Innhold

1	INNLEIING	6
1.1.	VERKNADER AV PLANEN (PBL. §§ 11-5 OG 11-6).....	6
1.2.	FORHOLDET TIL EKSISTERANDE PLANAR (PBL. § 1-5)	6
1.3.	FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER SI OPPBYGGING OG STRUKTUR	6
2	GENERELLE FØRESEGNER.....	7
2.1	PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1).....	7
2.2	UTBYGGINGSAVTALAR (PBL § 11-9 NR. 2).....	7
2.3	ENERGI (PBL § 11-9 NR. 3 OG NR. 8)	7
2.4	VASSFORSYNING OG AVLAUP (PBL § 11-9 NR. 3)	8
2.5	VEG OG TRANSPORT (PBL § 11-9 NR. 3)	8
2.6	REKKEFØLGJEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)	9
2.7	BYGGJEGRENSER MOT SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9 NR. 5).....	9
2.8	UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5).....	10
2.9	OMSYN TIL BARN OG UNGE SINE INTERESSER (PBL §§ 1-1, 11-9 NR. 5 OG NR. 8).....	11
2.10	KRAV TIL LEIKEAREAL/FELLES UTEOPPHALDSAREAL (PBL § 11-9 NR. 5)	11
2.11	PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5).....	12
2.12	KLIMA (PBL § 11-9 NR. 6)	14
2.13	ESTETIKK, BYFORMING OG ARKITEKTUR (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)	15
2.14	KUNST I OFFENTLEG ROM (PBL § 11-9 NR. 6).....	15
2.15	NATUR, LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-9 NR. 6)	15
2.16	STØY (PBL § 11-9 NR. 6)	16
2.17	RENOVASJON (PBL § 11-9 NR. 6)	16
2.18	BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9 NR.7).....	17
2.19	KONSEKVENSGREIING OG ROS-ANALYSE (PBL § 11-9 NR. 8).....	19
3	BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1)	20
3.1	BUSTADER (PBL § 11-7 NR. 1).....	20
3.1.1	<i>Generelt</i>	<i>20</i>
3.1.2	<i>Rekkjefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8).....</i>	<i>20</i>
3.1.3	<i>Stranda og områda vest for Fugleskjærgata.....</i>	<i>20</i>
3.1.4	<i>Hans Blomgate og kvartale nord for Michael Sarsgate.</i>	<i>24</i>
3.1.5	<i>Sør for Michael Sarsgate og området mellom skulen og sjukehuset</i>	<i>24</i>
3.1.6	<i>Sør for Lillevatnet</i>	<i>24</i>
3.1.7	<i>Hesteneset.....</i>	<i>24</i>
3.1.8	<i>Tua.....</i>	<i>25</i>
3.2	SENTRUMSFØREMAÅL (PBL § 11-7 NR. 1).....	26
3.2.1	<i>Generelt</i>	<i>26</i>
3.2.2	<i>Strandgata.....</i>	<i>26</i>
3.2.3	<i>Markegata.....</i>	<i>27</i>
3.2.4	<i>Hamneområdet</i>	<i>27</i>
3.2.5	<i>Busstasjonen.....</i>	<i>27</i>
3.2.6	<i>Hestnesgata.....</i>	<i>27</i>
3.3	OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTYTING (PBL § 11-7 NR. 1)	28
3.3.1	<i>Generelt</i>	<i>28</i>
3.3.2	<i>Flora ungdomskule og idrettsanlegget</i>	<i>28</i>

3.3.3	Kyrkja og kyrkjebakken.....	28
3.3.4	Eldresentret	29
3.3.5	Florø omsorgssenter.....	29
3.3.6	Florø barneskole, SMS, Samfunnshuset, Sjukehuset, Docen og Neppjarhaugen bhg.	30
3.4	NÆRINGSBYGG (PBL § 11-7 NR. 1).....	31
3.4.1	Generelt	31
3.4.2	Stranda	31
3.4.3	Slakteriet.....	31
3.4.4	Hesteneset.....	32
3.4.5	Evja og verftsområde	32
3.5	ANDRE TYPAR BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1).....	34
3.6	Kombinert byggje- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1).....	35
4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7NR. 2).....	36
4.1	VEG (PBL § 11-7 NR. 2)	36
4.2	HAMN (PBL § 11-7 NR. 2)	36
4.3	KOLLEKTIVKNUTEPUNKT (PBL § 11-7 NR. 2)	37
4.4	PARKERING (PBL § 11-7 NR. 2).....	37
4.5	TURVEG "BLÅ PROMENADE"	38
4.6	KOMBINERTE FØREMÅL (PBL § 11-7 NR. 2).....	38
5	GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR.3)	39
5.1	GRØNTSTRUKTUR	39
5.2	NATUROMRÅDE (PBL § 11-7 NR.3)	39
5.3	TURDRAG (PBL § 11-7 NR.3).....	39
5.4	FRIOMRÅDE (PBL § 11-7 NR.3).....	39
5.5	PARK (PBL § 11-7 NR.3).....	40
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6)	41
6.1	FERDSEL (PBL § 11-7 NR. 6).....	41
6.2	FARLEI (PBL § 11-7 NR. 6)	41
6.3	FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 NR. 6)	41
6.4	SMÅBÅTHAMN (PBL § 11-7 NR. 6)	41
6.4.1	Nordnes	41
6.4.2	Sentrum	42
6.4.3	Gaddevågen	42
7	OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	43
7.1	RASFARE (PBL § 11-8A).....	43
7.2	FORVENTA HAVNIVÅSTIGNING (PBL § 11-8 A).....	43
7.3	OMSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 A).....	43
7.4	BEVARING AV KULTURMILJØ (PBL § 11-8 C).....	44
7.5	BANDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL (PBL § 11-8 D)	45
7.6	KRAV OM FELLES PLANLEGGING (PBL § 11-8 D)	45
7.7	REGULERINGSPLAN SKAL FRAMLEIS GJELDE (PBL § 11-8 F)	45

VEDLEGG	46
DEFINISJONAR.....	46
ANNA LOVVERK OG FORSKRIFTER SOM VEDKJEM PLANLEGGINGA	48



1 Innleiing

1.1. Verknader av planen (pbl. §§ 11-5 og 11-6)

Kommunedelplanen for Florø sentrum viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.

Plankartet er datert 03.04.2018 i målestokk 1:5000. Føresegnene er datert 03.04.2018. Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.

Tiltak som ikkje er i samsvar med føresegnene og plankartet må handsamast som plansak eller dispensasjonssak med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningslova § 19-2, fjerde ledd.

1.2. Forholdet til eksisterande planar (pbl. § 1-5)

Sentrumsplanen med føresegner og retningslinjer skal gjelde framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av sentrumsplanen. Der kor det er motstrid skal sentrumsplanen gjelde foran reguleringsplanen.

Godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist som omsynssoner H910 i plankartet, jf. pbl § 11-8 bokstav f.

Kommunedelplan for universell utforming, kommunedelplan for sykkel og kommunedelplan trafikk og parkering i Florø sentrum skal framleis gjelde, jf. pbl § 1-5, andre ledd.

1.3. Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur

Tekst som ligg i grå tekstboks er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og i geografiske føresegner. Dei generelle føresegnene gjeld for alle område innanfor kommunedelplanen uavhengig av planformål. Dei geografiske føresegner gjeld for det enkelte området. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i dei generelle føresegnene. Unntak eller tillegg kjem under dei enkelte områda.

Retningslinjer, som ikkje har juridisk verknad, står utanfor grå tekstboks. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si sakshandsaming og kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngeving for vedtak.

2 Generelle føresegner

2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1, som ikkje har gjeldande reguleringsplan, er det krav om ny detaljreguleringsplan dersom det skal byggjast meir enn 2000 m² nytt areal (BRA), eller ved bruksendring/ombygging av eksisterande areal på meir enn 1000 m² (BRA).
- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 og 20-2 med mindre enn 1000 m² nytt areal (BRA) eller bruksendring/ombygging av nytt areal på mindre enn 1000 m² (BRA) krev ikkje ytterlegare plan, dersom det kan dokumenterast at forholdet til transportnett og lovverk er ivaretatt, og at generelle og geografiske føresegner i kommunedelplanen vert oppfylt.
- Kommunen kan, uavhengig av storleiken på tiltaket, likevel krevje utarbeiding av reguleringsplan der dette er nødvendig for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av tiltaket, fleirbruk og vern i forhold til råka private og offentlege interesser, jf. Pbl § 12-1.
- For verksemdar der samlokalisering kan utgjere fare skal det gjerast ei vurdering av risiko i samband med reguleringsplan.

Følgjande område krev utarbeiding av detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak:

- Bustad felt B8, B9, B10 og B11
- Sentrumsformål felt K2 og K09
- Offentleg/privat tenesteyting felt OP2, OP4, OP7 og OP9
- Næringsområde felt N4 og N7
- Andre typar bygningar og anlegg felt AB4
- Kombinert byggje og anleggsformål felt KB1
- Veg felt o_V1
- Kollektivknutepunkt o_IN1

2.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)

- Utbyggingsavtale skal utformast i samsvar med gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar, jf. vedtak i bystyret 06.10.2009, sak 091/09.

2.3 Energi (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8)

- I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggjeområde. Reguleringsplanar skal gjennom føresegner etter § 12-7 nr 8 ta stilling til spørsmålet om vassbåren varme.

- I område med krav om reguleringsplan eller ved oppføring av nye bygg, skal alle nybygg oppfylle krav til energikarakter grøn B eller betre i energimerkesystemet.
- Krava i TEK 17 om energiforsyning er faste og kommunen vil ikkje gje unntak dersom kravet fører til meirkostnader over bustadbygningars livsløp.

Retningslinje:

- Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggjeområde bør jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

2.4 Vassforsyning og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3)

- Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsipppløysingar for området, samheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.
- Overvatn skal fortrinnsvis handterast gjennom lokal infiltrasjon i grunnen og i opne vasstrengar.
- Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevann, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.
- Kommunen sin VA-norm skal leggjast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak.

2.5 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 3)

- Kommunedelplan for sykkel skal leggjast til grunn for val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak.
- For område avsett til sentrumsformål, kjøpesenter, forretning, tenesteyting og næring skal det dokumenterast tilfredsstillende forhold for varelevering og transport.
- Det skal leggast til rette for god intern gang- og sykkeltransport.
- Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.
- Rammeplan for avkjørsle gjeld.

Retningslinje:

- Statens vegvesens vegnormalar og kommunen sin veg-norm bør leggjast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak.

2.6 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1 kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før infrastruktur er sikra etablert og det er dokumentert at moment som er avdekket i ROS-analyse er teke omsyn til.
- Ved tiltak i sjø, skal det uansett gjerast undersøkingar kring mogleg ureina grunn i samband med regulering eller byggesak.
- Kommunen skal vurdere konsekvensane av reguleringsplanar for bustader når det gjeld kapasitet på skule- og barnehage. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysningar kan ikkje reguleringsplanen bli godkjent.
- Før det vert gitt løyve til igangsetting må følgjande vere etablert:
 - kommunaltekniske anlegg, vassforsyning og avlaup
 - el-forsyning
 - trafiksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande. Når det gjeld fortetting kan, dersom ikkje noka anna tilseier det, gjeldande infrastruktur for tilkomst nyttast.
- Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for nye bustadområde må følgjande vere etablert:
 - leikeplassar og andre felles uteområde
 - busstopp
 - fortau/gang- og sykkelveg i samsvar med reguleringsplan og krav sett i byggjeløyve
 - fortau/gangveg langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg fram til tilfredstillande infrastruktur for gang/sykkel
- Nye byggeområde kan ikkje takast i bruk før tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet er etablert.
- For tiltak som gjer vesentleg konsekvensar for riks- og fylkesvegnettet vert det stilt krav om trafikkanalyse.
- Dersom det kan dokumenterast at intensjonane i rekkefølgekrava blir oppfylt på andre måtar enn det som er beskrevet her, kan kommunen vurdere å godkjenne planar og tiltak med utgangspunkt i denne dokumentasjonen, utan at det må søkast om dispensasjon frå krav sett i kommunedelplanen.

Retninglinje:

- Kommunen kan sikre gjennomføring av bestemte tiltak gjennom utbyggingsavtalar.

2.7 Byggjeregrensar mot sjø og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare sjø enn følgjande avstand frå strandlinja, målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvasstand, jf. pbl §§ 1-8, 2. og 3. ledd og 11-11 nr. 5:
 - Bustadområde, B 15 meter

• Bustadområde Stranda, B8, B9, B10	3 meter
• Sentrumsformål, K	3 meter
• Næring, N	3 meter
• Andre bygg og anlegg, AB	3 meter
• Hamn, H	0 meter
• Kollektivknutepunkt, IN	0 meter
• Andre arealformål	100 meter

- I B8, B9 og B10 kan tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd tillatast nærare sjø enn byggjegrensa fastsett over dersom minst 3 meter offentleg tilgjengeleg areal/passasje er ivaretatt på bakkeplan.
- Nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag innanfor 100-metersbeltet langs sjøen kan tillatast med tanke på landbruk, fiske, akvakultur, fangst og ferdsel til sjøs, jf. Pbl § 11-11 nr. 4.
- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare strandlinja i Store- og Litlevatnet enn 30 meter, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- Med mindre anna følgjer av andre føresegner, er det ikkje tillat å plassere tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrensene fastsett over. Forbodet gjeld ikkje ved frådelling av bygd del av eigedom. Ved frådelling av ubygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare enn byggjegrensa.

2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

- Universell utforming (UU) skal ivaretakast i all planlegging og utbygging i samsvar med krav sett i plan- og bygningslova med forskrifter, i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings – og tilgjengelighetsloven) og Flora kommune sin kommunedelplan for universell utforming.
- Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmenntytige formål) skal ha universell utforming av publikumsretta bruksareal.
- Offentlege uterom (gater, plassar, allmenningar og parkar) skal ha universell utforming med vekt på tilgjenge for alle.
- Det skal dokumenterast korleis krav til UU vert oppfylt i all planlegging og søknad om tiltak, opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert tilkomst og uteområde.
- I indre sone skal 15% av bustadene i nye bustadprosjekt være universelt utforma.

*Indre sone er: B13, B8, B9 og B10. K1, K08, K09, K10, K11, K12, K18, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43.

Retningslinje:

- Der det er moglege konfliktrar mellom universell utforming og verneverdiar, kulturmiljø og historisk bymiljø må det gjerast ein vurdering i kvart einskild tilfelle.

2.9 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8)

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggjast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. plan- og bygningslova § 1-1.
- Det skal takast spesielt omsyn til snarvegar, gang- og sykkelvegar og gode og varierte aktivitetsområde. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, storleik og kvalitetar, i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
- Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og areala skal planleggast slik at areala til leik vert prioriterte.
- Der det ligg føre barnetråkk-registreringar skal desse takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.
- Områderegulering for bustadområde skal enten vise leikeplassar som arealføremål i plankartet eller ha planføresegn etter § 12-7 nr. 11 med krav om detaljregulering. Detaljregulering skal vise leikeplass som arealføremål i plankartet. Det må gå fram av planføresegner etter § 12-7 nr. 14 om ein leikeplass skal vere offentleg eller felles for fleire eigedomar.

2.10 Krav til leikeareal/felles uteopphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

I bustadområde skal det setjast av felles leikeareal og uteopphaldsareal som vist i tabellen under ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Delar av arealet kan etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggjande park, natur- og friluftsområde, men skal ikkje overstige følgjande avstandskrav: småbarnsleik maks 100m, nærleikeplass 300m, større leikeområde maks 500m frå hovudinngang.

MINIMUMSKRAV TIL..	GRUNNLAG PR.	INDRE SONE*	YTRE SONE
..samla uterom	100 m ² BRA til bustadføremål.	30 m ²	50 m ²
.. del av samla uterom som skal setjast av til felles bruk når prosjektet er større enn 400 m ² BRA til	100 m ² BRA til bustadføremål.	15 m ²	25 m ²

bustadføremål og omfattar minst 4 bustader			
--	--	--	--

*Indre sone er: B13, B8, B9 og B10. K1, K2, K08, K09, K10, K11, K12, K13, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43.

Krav til areal for felles leik:

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av leikeareal/felles uteopphaldsareal på eigen grunn kan inngåast utbyggingsavtale for å nytte nærliggande grøntareal til formålet jf. avstandskrav over. Slik avtale må tinglysast.
- Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken.
- Tilkomstveggar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8 (TEK 17).
- Leikeareala skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8 (TEK 17).
- Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- Støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes vere eigna til akebakke.

Retningslinje:

- Det er mogleg, dersom det kan dokumenterast at det kan gje gode uteomhusareal å vurdere avstandskriteria i særskilt avtale.
- Leikeareal på tak kjem evt. i tillegg til desse krava og kan ikkje erstatte leikeareal på grunn.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

<ul style="list-style-type: none">• Parkeringsdekning og –løysing skal dokumenterast ved all planlegging og alle søknader om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l. Alle omsøkte tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under.• Minst 5 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflytningshemma i TEK 17.• Det er krav til opparbeiding av parkering på eigen tomt ved nye byggjearbeid og ved
--

ombygging/bruksendring og påbygging. Det er mogleg å kjøpe og tinglyse rettar til parkering i offentlege parkeringssanlegg maks 500 meter frå bygg.

- For nye leilighets- og næringsbygg skal parkering som hovedregel lokaliserast i kjeller/under terreng og ikkje på gateplan. Det kan gjerast unntak for HC- parkering som skal plasserast tett på hovedinngang. I tilfeller der det er skrånande terreng med stor høgdeskilnad frå eine sida av bygget til andre sida, så skal konkret løysing vurderast i kvart enkelt tilfelle. For endring, påbygg og hovedombygging av eksisterande bygg, så kan eksisterande parkering på gateplan behaldast, men det skal ikkje etablerast fleire slike.
- Sykkelparkering skal leggjast nær inngang til publikumsbygg jf. krav til sykkelparkering under.
- I samband med samlokalisering av administrasjon i Bankhola skal det opparbeidast ei offentleg/felles parkeringsordning i underetasjane.
- Krav til parkeringsplassar er eit minimum pr. eining (bustader) eller pr. begynt BRA på tomta.

Type verksemd	Eining	Tal p.plassar		Tal sykkel-plassar
A.		Bustad		
		Sentrum	Utanfor sentrum	I heile plan-området
Einebustad	Pr. bustad	1	1	3
Rekkehus		0.5	1	3
Leilighet		0.25	1	3
Hyblar		0	0	1
Omsorgsbustadar		0.2	0.5	1
B.		Næringsverksemd*		
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	0.5	0.5	3
Kjøpesenter	Pr. 100 m ² BRA	0.2	0	3
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	0.5	0.5	3
Industri og verkstad	Pr. 100 m ² BRA	0.5	0.5	0.5
Lager	Pr. 100 m ² BRA	0	0.5	0.5
Hotell og restaurant	Pr. 100 m ² BRA	0.2	0.5	0.5
C.		Anna verksemd		
Kultur (kino, forsamlingslokale, kyrkje)	Pr. 100 m ² BRA	0.2	0.2	3
Småbåthamn	Pr. båtplass	0.2	0.3	0.5
Undervisning (skule, barnehage)	Pr. 100 m ² BRA	0.2	0.2	3

Idrettsanlegg	Pr. 100 m ² BRA	0.1	0.1	5
*Dersom utbyggerar av næringseigedom får godkjent å nytta felles parkeringsordning, vert parkeringskravet redusert med 25%.				
Sentrum er: N2, N3 og N4. B13, B8, B9 og B10. K1, K08, K09, K10, K11, K12, K13, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43.				

Felles parkeringsordning – frikjøpsordning

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av parkeringsplassar på eigen grunn eller fellesareal, vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet. Prisen justerast i samband med årleg fastsetting av kommunale avgiftar og gebyr. Innbetalt beløp kan berre nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsanlegg.

2.12 Klima (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved planlegging av nye byggjeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras er ivaretatt.
- Omsyn til ekstemvær skal ivaretakast ved prosjektering av bygg og uteopphaldsareal.
- Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand, jf. TEK17. Sjå punkt 7.2.
- Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadene.
- Overvann skal fordrøyast lokalt innanfor byggjeområdet. I plan- og byggesaker skal ulike tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann vurderast, til dømes permeable flatar, grønne tak, grønne vegger, regnbed og vannspeil.

2.13 Estetikk, byforming og arkitektur (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Innanfor område B13, B14, K1, K08, K09, K10, K11, K12, K18, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K35, K36, K37, K39, K40, K41, K42 og K43 skal eksisterande by- og gatestruktur og siktlinjene til sjø bevarast.
- Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafør kvart byggjeområde og prinsippet om god arkitektur skal følgjast og dokumenterast i alle plan- og byggjesaker.
- Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form, og ta omsyn til Florø sin særeigne bystruktur. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- Tiltak etter anna lovverk skal vurderast ut frå same kriteria som andre plan og byggjesaker.
- Nye tiltak skal dokumentere og grunngje forholdet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande tomte- og byggjestructur. Tiltak skal dokumenterast med fasadeoppriss i høve omgjevnadene og omkringliggende bygg og anlegg. Det skal det utarbeidast ei estetisk grunngjeving for valde løysingar. Det skal gjerast greie for plassering av tiltaket i forhold til tilstøytande busetnad, gateløp, terreng og siktlinjer. Grunngjevinga skal supplerast med illustrasjonar som visuelt viser tilpassing til eksisterande bygningsmiljø, gate/veg, uterom, siktlinjer og terreng.

Retningslinje:

- Sjå arkitektur- og byromsveilederen (vedlegg) for utfyllande informasjon.

2.14 Kunst i offentleg rom (pbl § 11-9 nr. 6)

- Blå promenade, Torggata, Strandgata og byparken skal vere prioriterte område for kunst i offentleg rom. Ved val og plassering av fast kunst i det offentlege rom skal det settast ned eit kunstutval for utveljing av kunstverk/kunstnar og plassering av verket.
- Kunstutvalet sin tilråding skal vere rådgjevande for den kommunale sakshandsaminga.

Retningslinjer:

- Offentleg rom blir rekna som uterom som er opne for alle og er prega av frivillig opphald.
- Kunst blir rekna som faste eller temporære prosjekt eller installasjonar som stimulerer til ei særleg oppleving.

2.15 Natur, landskap og grøntstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

- All planlegging og tiltak skal skje med omsyn til og dokumentasjon av landskaps-, natur- og friluftinteresser.
- Biologisk mangfald skal takast vare på med grunnlag i prinsippa i Naturmangfaldslova.

Der kunnskap om biologisk mangfald ikkje er tilfredstillande, gjeld føre var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar for å forbetre kunnskapsgrunnlaget for vurdering av plan og tiltak.

- Planlegging og tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk. Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapsilhuettar og horisontlinjer. Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet kan bryte med eksisterande karaktertrekk i landskapet. Forholdet mellom tiltaket og omkringliggende landskap skal dokumenterast og grunngjevast.
- Naturgjevne og kulturskapte element som fungerer som blikkefang i landskapet (landemerke) skal bevarast og styrkast. Frå sjøen skal det bakenforliggende bylandskapet være synlig og lesbart.
- Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert mot sjø.
- Det skal planleggjast og leggjast til rette for ein samanhengande grøntstruktur.
- Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som dokumenterer god terrengtilpassing, terrengendringar og murar. Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.
- Jord frå lokalitetar med svartelista planter skal handsamast får å unngå ytterligere spreiding.

2.16 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

- "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442" skal leggjast til grunn i all arealplanlegging og ved planlegging av ny verksemd eller busetnad. Verksemdar skal lokaliserast slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i T-1442. Støysituasjonen og eventuelle tiltak skal dokumenterast i samband med regulering og søknad om tiltak.
- Ved planlegging av ny støyande verksemd, utviding av slik verksemd eller nye støyømfintlege bruksformål nær støykjelder, vert det stilt krav om dokumentasjon av støysituasjonen og eventuelle tiltak for å sikre at grenseverdiane for støy i T-1442 vert følgt. Kommunen kan påleggje tiltakshavar å utarbeide støysonekart.

2.17 Renovasjon (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved utbygging av nye område skal det settast av tilstrekkeleg og eigna område for

renovasjon, som oppfyller krav i gjeldande vedtekter/forskrift for renovasjon i Flora kommune.

- Detaljreguleringsplan eller situasjonsplan skal vise oppsamling- og hentestad for renovasjon, sjå § 13 i vedtektene for Flora kommune.

Retningslinje:

- Innanfor sentrumsføremåla kan det, i samarbeid med kommunen, i samband med reguleringsplan eller byggesak finnast fram til løysningar for renovasjon som er tilpasse den aktuelle tomte/byggjeprojekt, sjølv om det ikkje er i trå med gjeldande forskrift for renovasjon.

2.18 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr.7)

For omsynssone H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8 og H570_9:

- Innanfor område avmerka med områdeavgrensing på "illustrasjonskart omsynssone for vern av kulturmiljø, bygningar, bygningsmiljø og krigsminne" skal eksisterande by- og gatestruktur bevarast.
- For bygningar og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjeld reguleringsplanens føresegn foran sentrumsplanen.
- Alle nybygg og tilbygg skal innordnast verneverdige miljøobjekt og særskilt verneverdig bygningsmiljø på "illustrasjonskart omsynssone for vern av kulturmiljø, bygningar, bygningsmiljø og krigsminne", med omsyn til etablert utbyggingsstruktur (kvartalsstruktur), plassering på tomt, tilpassa byggehøgder og proporsjonar.
- Ved nybygg og tilbygg skal det leggest vekt på kvalitet og at historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som knytter seg til eit byggverks ytre, har ein opplevingsverdi.
- Innan omsynssonene kan det opnast for ny arkitektur som tilpassar seg det eksisterande miljøet. Nye bygningar og tilbygg på ubebygde tomter eller som erstatning for rivne bygg i omsynssonane, skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til bystruktur, plassering på tomt, byggehøgde og proposjonar.
- Nybygg og tilbygg innan omsynssonane på "illustrasjonskart for omsynssone for vern av kulturmiljø, bygningar, bygningsmiljø og krigsminne" skal leggest vekt på å ivareta uterom med god brukskvalitet.
- Tiltak som berører bygg eller næraste omgjevnader til objekta i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse eller verneverdige miljøobjekt skal utformast med omsyn til bygningane si hovudform og fasadeuttrykk.
- Ved utvendig rehabilitering av bygningar eldre enn frå 1900 skal kommunen gjevast høve til å uttale seg før rehabiliteringsarbeid vert sett i verk.

- Ved nødvendig fornying kan bygningsselement tilpassast opphavleg byggestil og materialbruk.
- Om ikkje bygg i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse blir vedlikeheldt kan Flora kommune sette i verk tiltak ovanfor grunneigar(e).
- Tiltak som bryt med føresegnene i NB!-området, skal sendast regional kulturminnemynde til uttale.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

H570_4 NB!-området:

- Delområdet er av nasjonal interesse da det har bevart mykje av si opphavlege karakter, autensitet og bystruktur frå 1860. Rutenettmønsteret, gatene og "kamstrukturen" mellom Strandgata og sjøen er viktige og skal vidareførast.
- Opplevelsesverdiane som er knytt til det historiske bymiljøet og gateløpene i NB!-området, skal vektleggast, ivaretakast og vidareførast ved nye tiltak.
- Heilheita i miljøet og integriteten til dei gamle husa skal vidareførast ved nye tiltak.
- Fasadane mot gatene skal ivaretakast eller vidareførast ved nye tiltak.
- Nye bygningar og tilbygg på ubebygde tomtar eller som erstatning for rivne bygg i omsynssona, skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til bystruktur, plassering på tomt, byggehøgde og proporsjonar.
- Ved nødvendig fornying skal bygningsselementer tilpassast husets opprinnelege byggestil og materialbruk.

H570_5 Haffen, Torget, Hellesebua og Stensethbua:

- Heilheita i miljøet og integriteten til dei gamle husa skal vektleggast, ivaretakast og vidareførast ved nye tiltak.

H570_6 Hans Blomgate:

- Heilheita i miljøet og integriteten til dei gamle husa skal vektleggast, ivaretakast og vidareførast ved nye tiltak.

Retningslinjer:

- I heilskaplege, homogene områder bør kontrasterande uttrykk som ikkje vidarefører kulturmiljøets kvalitetar unngås.

2.19 Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (pbl § 11-9 nr. 8)

- Krav som er opplista i konsekvensvurdering av nye arealformål i kommunedeplanen og i ROS –analysen skal avklarast nærare i reguleringsplan, ev. byggesak, jf. §11-9, nr. 8.
- For Stranda felt B8, B9 og B10 skal det i felles områderegulering gjennomførast konsekvensutgreiing og ROS-analyse, utover det som er gjort i kommunedeplanen, for følgjande tema; mikroklima, geofysiske høve i sjø, ureina grunn og biologisk mangfald i sjø.
- ROS-analyse skal utarbeidast etter gjeldande akseptkriterier for ROS-analyser vedtekne av kommunestyret.

3 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1 Bustader (pbl § 11-7 nr. 1)

3.1.1 Generelt

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til heilårsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal.
- I eksisterande byggjeområde for bustad kan fortetting på enkelte tomter skje på gitte vilkår knytt til kvart einskilt område, om krav til utnyttingsgrad, parkeringsdekning og uteopphald vert oppfylt.
- I eksisterande bustadområder, der ikkje reguleringsplan seier noko anna, vert det gjeve høve til å byggja garasje kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen kan førast opp i inntil ein etasje og kan i tillegg være underbygd med kjellar når terrengtilhøva tilseier det. Krav til utnyttingsgrad og uteopphaldsareal gjeld før høvet til å byggje garasje.

3.1.2 Rekkjefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

- Kommunal veg med tilkomst for gåande, sykkel og bil frå Fugleskjærgata skal vere opparbeid før det blir gitt løyve til tiltak innanfor B8, B9 og B10.
- Sti frå Kvalvågen i B3 og B4 skal vere opparbeid før bruksløyve vert gitt for B7.
- Sentrum, B16: Tilkost som er universelt utforma og som av kommunen blir vurdert til å vere god nok med omsyn til trafikktryggleik, for gåande mot SMS, samfunnshuset og Strandgata/Amfi skal vere på plass før bruksløyve kan bli gitt.

3.1.3 Stranda og områda vest for Fugleskjærgata

I område B8, B9 og B10 gjeld følgjande:

- Reguleringsplan skal innehalde tiltak for klimatisk skjerming mot sjøen; mot nord, nordvest og vest.
- Innanfor kvart enkelt delområde skal det vere variasjon i storleik på bustadane.
- Det skal leggjast til rette for småbåthamn/hamner.
- Maks byggjehøgde er 4 etasjar.
- Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grøntstruktur. Det skal vere ein høg standard for dette.
- Det skal leggjast opp til felles parkeringsløysningar.
- Det skal leggjast til rette for offentleg tilgjengeleg strandpromenade som del av samanhengande turveg "Blå promenade".
- Det er tillate med anna verksemd, som handverk, barnehage og kulturell/sosial aktivitet i maks 20% av BRA i kvart område. Kva område, og kor i området skal visast i reguleringsplan. Det er tillate med mindre butikkar (maks 150 kvm pr. butikk). Det er ikkje tillate med storhandel.

- Det skal framførast nytt vatn- og avløpsanlegg til området ved nye tiltak. Nye bygg kan ikkje takast i bruk før slikt anlegg er ferdigstilt.

Spesielt for dei ulike delområda:

B1

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BRA på inntil 40%.
- Maks etasjetal er kjeller og to etasjar.
- Det er ikkje tillate med meir enn fire bueingar i kvar bygning.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve.

B2

- Område kan ha ein maks % BRA på inntil 50 %.
- Området kan byggjast ut med einebustader med maks etasjetal kjeller og to etasjar.
- Før byggjesøknad kan godkjennast skal det vere laga ein situasjonsplan som viser korleis turveg frå Nordnesvegen til Håvågen i grøntområde T1 langs sjøen skal plasserast.
- Før ferdigattest for B2 kan bli gitt skal det vere inngått og tinglyst avtalar om turveg, og turvegen skal vere ferdig opparbeid.

B3

- Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomta, kor også vegetasjon skal vere med.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

B4

- Området kan ha ein maks % BYA på inntil 30 %.
- Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomta, kor også vegetasjon skal vere med.
- Grøntstruktur/sti frå Kvalvågen til Havrenesvegen i område T2 skal vere ei grøn akse.

B5

- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 120 %.
- Området kan byggjast ut med rekkehus eller lågblokk med maks 5 etasjar.
- Bygningar og anlegg skal tilpassast terrenget og ikkje bryte silhuettar. Krav til terrengtilpassing overstyrer maks tal etasjar og maks BRA.
- Gang/sykkelveg til grøntområdet F2 i sør, og til OP1 ungdomsskulen og idrettsanlegget skal inngå i området.
- Området ligg inntil del av Storåsen som er brattare ca. 30 grader og er innafor omsynssone for ras- og skredfare. Det skal visast korleis området skal sikrast mot ras.

B6

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BRA på inntil 40 %.
- Maks etasjetal er kjeller og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

B7

- Område kan ha ein maks % BRA på inntil 50 %.
- Bygg skal utformast som rekkehus eller einebustad.
- Maks etasjetal er kjeller og to etasjar.
- Det skal lagast ein situasjonsplan som vise bruken av heile området før byggjesøknad kan godkjennast. Grøntstruktur/sti i frå Kvalvågen til Havrenesvegen i område T2 skal vere ein del av situasjonsplanen.

B8

- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 80 %.
- Det skal vere ein bebyggelse som er tilpassa bygg og omgjevnadar i vest og mot ny bebyggelse i aust og nord.
- Det kan vere hamn og tilknytning til sjøen i området.
- Det kan vere sjørelatert næringsverksemd i området.
- Det skal vere felles parkeringsanlegg.
- Maks etasjetal er 2.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

B9

- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 80 %.
- Det skal vere blokkbebyggelse.
- Det skal vere felles parkeringsanlegg.
- Det kan vere hamn og tilknytning til sjøen i området.
- Det kan vere sjørelatert næringsverksemd i området.
- Maks etasjetal er 4.
- Dersom det gjennom reguleringsplanen kan dokumenterast at høgare bygg vil gje betre arkitektonisk utforming og betre utsikt og soltilhøve for omgjevnadane, kan det vurderast å tillate enkeltbygg i området som er høgare enn fire etasjar.
- I den delen av området som ligg rett nord og vest for B8 skal byggehøgder trappast ned.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

B10

- Område kan ha ein maks % BRA på inntil 80 %.
- Det skal vere variasjon i storleik og form.
- Det skal vere felles parkeringsanlegg.
- B10 skal ha tilgang til sjø og eigna kai.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

B11

- Området kan ha ein maks % BRA på inntil 65 %.
- Bygningsmiljø skal utformast som rekkehus.
- Maks etasjetal er kjellar og tre etasjer.
- Reguleringsplanen skal vise korleis ein skal få til kvalitativt gode uteareal.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Parkering skal ikkje vere på terrengnivå.
- Det skal vere variasjon i bustadstorleiken og livsfasetilrettelegging.
- Reguleringsplan skal fastsette tal på bustader.

B12:

- Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomte, kor også vegetasjon skal vere med.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

Retningslinjer:

- B8, B9 og B10 er eit byutviklingsområde der sjøfront, kvalitet og moderne arkitektur er i fokus. Dette skal gjerast på ein slik måte at Florø sin identitet som kystby ikkje blir øydelagt. Stranda bør ikkje stå fram som eit lager og industriområde, men ha stor del bustad, lettare næringsverksemd, rekreasjon og kaier/hamn.
- B8, B9 og B10 kan brytast opp i mindre einingar og prinsipp vist i rapporten "Byutvikling Stranda" Asplan viak datert november 2011. Rapporten skal og nyttast som grunnlag i utforminga av reguleringsplan, detaljplanar og tiltak innanfor heile området.
- Reguleringsplan kan finne løysingar for korleis den eksisterande slippet kan takast vare på eller flyttast innanfor område B9.
- I B3 bør området sitt særpreg, med frittliggande einestader og store hagar blir teke vare på. Dette representerer ein viktig grøntstruktur og kvalitetar for barn og unge.
- B11 bør utformast spesielt med tanke på barnefamiljar. Det bør søkjast særleg etter løysingar som appellerer til unge i etableringsfasen. Det bør opnast for nye og alternative løysingar for redusert bilbruk til og internt i området.
- Alle rettar knytt til strandeigedommar i området skal i all planlegging bli omsynstatt, men det kan vere at lokalisering og utforming av desse blir endra gjennom vidare planlegging, avtalar, utfylling og øvrig tilrettelegging i området.

3.1.4 Hans Blomgate og kvartale nord for Michael Sarsgate.

B13

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 60%.
- Maks etasjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Gjennom reguleringsplan er det mogleg å vurdere utnyttingsgraden ut i frå BRA av planområdet. Med dokumentasjon av sol, utsiktstilhøve og tilpassning til omgjevnadane kan det vere mogleg, for delar av bygget som er tilbaketrekte frå Jens Helmersgate, å tillate bygg som er høgare enn hovedregelen for området.

3.1.5 Sør for Michael Sarsgate og området mellom skulen og sjukehuset

B14 og B16

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%.
- Maks etasjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Det er ikkje tillate med nye bueiningar utover hyblar i områda.

Retningslinjer:

- Dette er eit etablert bustadområde i byen og det er viktig å ta vare på området sitt særpreg. Søknader om tiltak i området skal vurderast i høve til eksisterande bystruktur og strøkets karakter.

3.1.6 Sør for Lillevatnet

B15

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 60%.
- Maks etasjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikt og soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.

3.1.7 Hesteneset

B17:

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks byggjehøgde er tre etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.

Retningslinjer:

- Dette er eit godt etablert bustadområde tett innpå sentrum av Florø. Det er viktig at området sitt særpreg består, samstundes som det blir opna for fortetting.
- Det er viktig å ta vare på veg- og grøntstrukturen i området.

3.1.8 Tua

B18

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 50 %.
- Maks etasjehøgde er tre etasjar.

B19

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 35 %.
- Maks byggjehøgde er to etasjar.
- Eksisterande tomtestruktur skal bevarast.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er tillate å lage hybel over garasje.
- Tilkomsvegar skal utbetrast før det kan fortettast innfor området.

B20

- Innafor området kan det oppførast bygg med maks BRA inntil 800 m².
- Maks byggjehøgde er tre etasjar over kote + 10.0.
- Gesimshøgde skal ikkje overstige kote + 20.5.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.

B21

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 35 %.
- Maks byggjehøgde er to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.

Retningslinjer:

- Dette er eit godt etablert bustadområde tett innpå sentrum av Florø. Det er viktig at området sitt særpreg og struktur består, samstundes som det blir opna for fortetting.
- Det er viktig å ta vare på veg- og grøntstrukturen i området. Særlig blir det viktig at sikre god nok felles grøntstruktur om private hagar blir tettare utnytta/bygd på enn i dag, og sikre barn og unge sine interesser.

3.2 Sentrumsføremål (pbl § 11-7 nr. 1)

3.2.1 Generelt

K1 – K41

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, offentleg tenesteyting og kulturtilbod. Kombinasjonsbygg for kontor/forretning/bustad er tillate. Det er ikkje tillate med arealkrevjande næring.
- Kvartalsstrukturen og siktlinjer til sjø og fjell skal bestå.
- I søknad om tiltak/plan skal søkjaren dokumentere dei bymessige arkitektoniske konsekvensane av prosjektet, med referanse til kommunedelplanens føresegner, retningslinjer og bakgrunnsmateriale.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo og havnivåstigning.

Spesielt for dei ulike delområda:

K08, K09, K42 og K43

- Desse kvartala er unnateke frå kravet om publikumsfunksjonar i første etasje.

K25

- Innanfor heile arealet avsett til føremål "framtidig sentrumsføremål" skal det kunne oppførast ny bygningsmasse. '
- Nybygg innanfor føremål-, areal- og høgderammer i denne planen og strukturkrava i gjeldande reguleringsplan (20060137) skal tillatast utan at plankrava i 2.1 vert gjort gjeldande.
- Der dei godkjende høgde- og volumkrava i reguleringsplanen (20060137) overstig krava i denne planen, skal krava i reguleringsplanen gjelde.
- Det skal etablerast parkering (bil og sykkel) i nybygg.

3.2.2 Strandgata

Nordsida av kvartal 08, 12, 25, 28 og 36 - sørsida av kvartal 09, 10, 11, 27, 28, 37 og 41

- Maksimal byggehøgde på sørsida av gata er 4 etasjar eller 14.5 m gesimshøgde mot gata. Mot nord er den maksimale byggehøgda i 3 etasjar, eller 11.0 m til gesimshøgda målt frå gata. Ny bebyggelse skal så langt råd er ha gesimshøgde tilpassa nabobygningane. Det er aktuelt å vurdere høgare bygg, bakanfor gesimsen dersom dette er dokumentert ikkje vil gje vesentleg negative verknader for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane på gateplan.
- Bygningar skal følgje byggeline mot gata. Unntak frå dette er innregulerte smau og opningar på maksimalt 3m bredde for innkøyring til eigedomane.
- Bygningane skal utformast med publikumsfunksjonar vendt mot gata i første etasje.
- Struktur og skala mot gata skal takast vare på. Det er mogleg å opne bakanfor fasaden for større samanhengande flater i bygg.

Retningslinje:

- Det er viktig å bygge oppunder Strandgata som ei gate med aktivitet, opplevningar, levende lokalar, handel og publikumsfunksjonar.

3.2.3 Markegata

Nordsida av kvartal 13, 24, 29 og 35 mot gata - sørsida av kvartal 08,12, 25, 28 og 36

- Maksimal byggehøgde på sørsida av gata er 4 etasjar eller 14.5 m gesimshøgde mot gata. Mot nord er den maksimale byggehøgda i 4 etasjar, eller 14.5 m til gesimshøgda målt frå gata. Ny bebyggelse skal så langt råd er ha gesimshøgde tilpassa nabobygningane. Det er aktuelt å vurdere høgare bygg, bakanfor gesimsen dersom dette er dokumentert ikkje vil gje vesentleg negative verknader for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde, volum og verneverdig kulturmiljø i Hans Blomgate.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen vil krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Bygningane skal utformast med publikumsfunksjonar/næringsverksemd vendt mot gata i første etasje på nordsida av gata, det er ikkje krav om dette på sørsida av gata.
- Bygningar og tiltak skal tilpassast Markegata som er hovudtrafikkåre gjennom byen, og tiltak skal innordne seg krav og lov som ivaretek dette.

3.2.4 Hamneområdet

Nordsida av kvartal 09, 10, 11, 26, 27 og 37

- Framtidig utnytting av hamneområda mot sjøen og nordsida av kvartal 09 skal ta omsyn til det etablerte bebyggelsemønsteret og verneverdige enkelte bygningar i områda.
- Den maksimale byggehøgda i området er 4 etasjer, eller 14 meter til gesimshøgda målt frå kaiplanet/gateplanet. Det er aktuelt å vurdere høgare bygg, bakanfor gesimsen dersom dette er dokumentert ikkje vil gje vesentleg negative verknader for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane.

3.2.5 Busstasjonen

K2

- Området kan ha ein BRA på inntil 150%.
- Området kan byggjast ut med blokker inntil 5 etasjar målt frå nordsida av kvartalet.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Det vert stilt krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak.

3.2.6 Hstenesgata

K42 og K43

- Maksimal byggehøgde i området er 4 etasjar eller 15m gesimshøgde målt frå gateplanet.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve.
- Krav om detaljregulering.
- Desse kvartala er unnateke frå kravet om publikumsfunksjonar i første etasje.

3.3 Offentleg eller privat tenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1)

3.3.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Byggeområde merka i plankartet skal vere til offentlege føremål, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

3.3.2 Flora ungdomskule og idrettsanlegget

OP1

- Området er sett av til skule, idrett og friluftsliv/rekreasjon/oppleving.
- Det skal ikkje gjerast tiltak i område som vil endre området sin karakter vesentleg når det gjeld bruk.
- Utvikling som høyrer inn under føremålet, herunder påbygg av eksisterande bygg og anlegg, er tillate.
- Det skal leggjast til rette for universelt utforma gang- og sykkelveg gjennom området som sikrar godt tilrettelagt tilkomst frå parkeringsplass til grøntområda i Lilleåsen og Storåsen og kring Lillevatnet.
- Lysmaster på og rundt Florø stadion kan ha ei høgd på inntil 40 meter målt frå banenivå.

OP2

- Området er sett av til idrett, friluftsliv/rekreasjon/oppleving.
- Det skal utarbeidast detaljregulering før tiltak kan gjerast.
- Ved regulering og søknad om tiltak vert det kravd fjerning av ureigna grunn frå den gamle skytebana.
- Tiltak skal realisere tursti på sørsida av Lillevatnet og tilpassast landskapet på ein god måte.
- Det skal leggjast til rette for universelt utforma gang- og sykkelveg gjennom området som sikrar godt tilrettelagt tilkomst frå parkeringsplass til grøntområda i Lilleåsen og Storåsen og kring Lillevatnet.

Området ligg inntil del av Storåsen som er innafor omsynssone for ras- og skredfare. Det skal visast korleis området skal sikrast mot ras.

Retningslinjer:

- Området er ein del av grøntstrukturen i byen, og ferdselsårane gjennom og til området bør utformast på ein slik måte at dei oppmodar til bruk og held høg standard når det gjeld universell utforming.

3.3.3 Kyrkja og kyrkjebakken

OP3

- Området skal ha ein parkmessig opparbeiding og nyttast til kyrkje og park. Endringar skal vere med på å styrkje eller forsterke føremålet.
- Det kan opparbeidast fortau langs Michael Sars gate dersom det kan dokumenterast at dette ikkje får negative verknader for området som heilskap.
- Gangveg gjennom kyrkjeparken til Michael Sars gate og gangveg gjennom kyrkjeparken

til Rv5 Markegata skal oppretthaldast.

OP4

- Området er avsett til kyrkjelydshus, parkering og park.
- Den delen av området som blir omtala som «Framplassen», dvs vest for stien som deler området, kan det som ein del av reguleringsplanen leggjast til rette for parkeringhus og kyrkjelydshus. Høgda på eit slikt hus kan maks vere ein etasje over grunnplanet til kyrkja.
- Gangveg gjennom kyrkjeparken til Rv5 Markegata skal oppretthaldast.
- Området er omfatta av omsynssone kulturmiljø og skal ha ein parkmessig opparbeiding med høg standard.
- Ved regulering og søknad om tiltak vert det kravd dokumentasjon av konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø, by- og grøntstruktur, siktliner, veg- og avkøyrslø.

Retningslinje:

- Området må sjåast i heilskap og tiltak i området må samordnast. Det må leggast stor vekt på den estetiske utforminga og nærleiken til kyrkja.

3.3.4 Eldresentret

OP5

- Området skal nyttast til offentlege føremål.
- Område kan ha ein BRA på inntil 80%. Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.
- Området skal byggjast ut med blokkbebyggelse og knytte seg til kvartalsstrukturen.

3.3.5 Florø omsorgssenter

OP6

- Området skal nyttast til omsorgstenester.
- Område kan ha ein % BRA på inntil 80 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Nye parkeringsareal skal ikkje vere på terrengnivå.
- Parkering og trafikk til omsorgssentret skal skje via Kinnvegen.

OP7

- Området skal nyttast til omsorgstenester.
- Område kan ha ein % BRA på inntil 175 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Nye parkeringsareal skal ikkje vere på terrengnivå.
- Parkering og trafikk til omsorgssentret skal skje via Kinnvegen.
- Overvatn skal styrast mot Storevatnet.

Retningslinje:

- Det skal takast omsyn til grøn infrastruktur i området slik at området fungerer som eit godt inngangsparti for turstiar i Lilleåsen og kring Lillevatnet.

3.3.6 Florø barneskole, SMS, Samfunnshuset, Sjukehuset, Docen og Neppjarhaugen bhg.

- Området er avsett til offentleg område for helse, omsorg, skule, kultur og park.
- Alle tiltak/planar i dette område skal byggje opp under eit heilskapleg preg når det gjelder infrastruktur, offentleg tilbod, parkering og estetikk.
- Det skal vere ferdselsårar for gåande og syklende langs etablerte aksar i området. Desse skal sikrast på best mogleg måte i høve til trafikktryggleik.
- Tiltak i området skal vere med på å revitalisere byparken som møteplass. Formålsgrensene mot grøntstruktur skal liggje fast.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

OP8

- Området skal kunne nyttast til samfunnshus, anna offentleg teneste, kultur og møtestad.
- Området kan ha ein % BRA på inntil 120 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar målt frå Markegata.
- Samfunnshuset skal vere utforma slik at det vender seg mot og fungerer som fondmotiv og endepunkt/start for Strandgata.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt.
- Parkering skal vere i tilknytta parkeringsanlegg på området eller rett ved.

OP9

- Området skal nyttast til utviding av Florø barneskole sitt uteområde. Området har svært gode naturkvalitetar og skal ha naturpreg også etter at det er blitt ein del av skuleområdet. Det skal opprettast vegetasjonsskjem mot B16 Prestegarden i vest.

OP10

- Området skal nyttast til Florø barneskule.

OP11

- Området skal nyttast til legesenter.

OP12

- Området skal nyttast til bustader, omsorgsbustader og barnehage og kan ha ein % BRA på inntil 120 %.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar vest og nord i området og maks 2 etasjar aust i området mot eksisterande privathus.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Parkering skal vere i tilknytta parkeringsanlegg på området eller rett ved.

Retningslinjer:

- Områda bør ha eit heilskapleg preg som byggjer opp under dei offentlege formåla i nærleiken og samlar tenestene i byen.

- Områda er sentrale i den grønne infrastrukturen i byen. Det skal leggjast til rette for ferdsselsårar langs dei sentrale aksane. Det skal vere stort fokus på gode høve for gåande og syklande og store og mindre møteplassar.
- Det er eit mål å revitalisere parken som møteplass og hjerte i det offentlege tenesteområdet. Dei offentlege byggjeområda må sjåast i samanheng med parken, trafikk, grøntstruktur, sykkelruter og dei ulike verksemdene som ligg kring parken.
- OP8: Brannstasjonen kan bestå inntil den får ny lokalisering.

3.4 Næringsbygg (pbl § 11-7 nr. 1)

3.4.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.
- Føremålet omfattar ikkje forretnings- og handelsverksemd.
- Det er krav om reguleringsplan i det området ny brannstasjon endeleg skal lokaliserast.

3.4.2 Stranda

N1, N2 og N3

- Området skal nyttast til næringsføremål.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager.
- Det skal vere ein maks BRA på 100%
- Det skal vere maks tre etasjar.
- Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg nyare bygningar innanfor N3 når det gjeld arkitektur, skala og volum.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

N1

- Området skal utformast slik at det er med på å lage ein buffer mellom hamna og bustadområde i sør og vest.
- Sikringssone tankanlegg.

3.4.3 Slakteriet

N4

- Dersom eksisterande verksemd blir avvikla eller flytta skal området nyttast til sentrumsføremål.
- Ved avvikling av dagens verksemd skal område utformast på ein slik måte at det tilfører byen kvalitetar. Det skal vere fokus på sjøfront til allmenn bruk og tidsriktig arkitektur.
- Området skal nyttast til næringsføremål så lengje eksisterande verksemd ynskjer å vere der.

- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

3.4.4 Hesteneset

N5 og N6

- Området skal nyttast til næringsføremål, ny brannstasjon kan lokaliserast her.
- Maks høgde skal ikkje vere høgare enn bakkenivå på Fjordgata (kote 13,5).
- Maks BRA er 80%.
- I samband med byggjesøknad kan det komme krav om tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema.
- Det skal settast av areal til drivstoffylling/lager. Ved etablering av slik verksemd, skal det gjerast ei kartlegging av risiko, jf pbl §4-3.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

Retningslinjer:

- I dette området skal det vere kai med bakenforliggende næringsareal. Dette gjer ein kaifront på over 420 meter og eit næringsareal på over 20 mål. Det er utarbeidd ein skisseplan for området. Denne er utarbeidd i samarbeid mellom kommunen og Flora Hamn.
- Vegtilkomst vil vere forbi Hestenesgata og ned til området ved SFE.
- Den austlege delen av området bør nyttast til fiskeriføremål.
- Heile kaifronten bør vere offentleg og styrt av Flora Hamn.
- Næringsarealet bør nyttast til næringsføremål som har trong for kaitilgang og servicenæringar til båtar/maritim verksemd.

3.4.5 Evja og verftsområde

N7, N8, N9, N10, N11 og N12

- I dette området skal arealkrevande næringsverksemd vere prioritert. Verksemd som på søknadstidspunktet eller på lang sikt, kan vere til hinder eller komme i konflikt med dette vert ikkje tillat.
- Det vert ikkje opna for arealintensiv næringsverksemd.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

N7

- Området skal primært nyttast til næringsføremål. Gjennom reguleringsplan kan ein tilete blanda føremål. Fyrste etasje skal uansett ha næringsføremål.
- Maks byggjehøgde er 8 etasjar. Innanfor en BYA på 500 kvm.
- Maks BRA er 150%

N10

- Dette området skal nyttast til industri.
- I nærleiken, men ikkje sør for eksisterande verftshall kan det settast opp bygg som er like høge som verftshallen. Elles i området er maks byggehøgde 5 etasjar.
- Det er ikkje tillat med bustad innafor området. Anlegg for tidsavgrensa hyblar kan vurderast tillat etter søknad.
- Det vert ikkje stilt krav om reguleringsplan for tiltak innanfor området så lenge ein ikkje legg opp til å endre føremålet. Ved søknad om tiltak skal konsekvensar av eventuell nyskapt trafikk dokumenterast. Det vert stilt rekkjefølgjekrav om tilstrekkeleg kapasitet knytt til trafikkavvikling i kryss med RV5 og internvegar, samt trafikktryggleik .
- Kommunen kan etter særskilt vurdering, t.d. miljøomsyn, vesentleg verkand for omgjevnadane, uansett krevje reguleringsplan for tiltak innanfor området.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

N11

- Området skal nyttast til næringsføremål, ny brannstasjon kan lokalisast her.
- Maks byggjehøgde er 3 etasjar.
- Det vert ikkje stilt krav om maks BRA innanfor området.
- Før søknad tiltak etter plan og bygningslova vert handsama skal det utarbeidast ein situasjonsplan som vise utnyttinga av eigedommen og korleis den held seg til naboeigedommar når det gjeld infrastruktur, bygningsmasse med meir.
- Det er ikkje tillat med bustad innafor området. Anlegg for tidsavgrensa hyblar kan vurderast tillat etter søknad.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

N12

- Dette området skal nyttast til industri, ny brannstasjon kan lokalisast her.
- Det er tillat med maks fire etasjar.
- Det er ikkje tillat med bustad innafor området. Ved søknad om plan eller tiltak skal tilkomst til eksisterande båthamn sikrast.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.

Retningslinjer:

- Dette er eit område som ligg til innfarten av byen. Det er litt blanda føremål i dette området i dag. På sikt er det viktig å "rydde" litt i dette slik at ein unngår konflikter mellom ulike føremål. Vegen utgjer eit naturleg skilje mellom nord og sør.
- Heile området skal ha preg av næringsverksemd. Langs RV5 er det i dag opna for blanda føremål, dvs bustad og næring. For framtid skal dette avgrensast. Det er heller ikkje ynskjeleg med ei vidareutvikling av detaljhandelen i dette området. Men heller å leggje til rette for arealkrevande verksemdar som til dømes bilforretningar og trelast.
- I utkast til plan er heile området nord for RV5 og aust for Hjellegata sett av til industri. Adkomst er via Hjellegata. Det er viktig å sikre dette området til industri. Dette inneberer at det ikkje blir lagt til rette for anna verksemd for tett innpå området.

- Langs RV5, på nordsida vil det være mogeleg med anna type næring, t.d. bilforretningar, kontor, og liknande. Dette gjeld felt N11. For felt KB2 er det allereie etablert detaljhandel og bustad. Det er ikkje ynskeleg å utvide området for denne type verksemd.
- Dersom søkjar kan dokumentere at det ikkje vil vere til hinder får næringsverksemd er det innanfor område sett av til næring i dette området, opna for at det kan etablerst midlartidige hybelhus.
- Område N7 bør utviklast, slik at arealutnyttinga blir vesentlig betre. Ved omlegging av RV5 og etablering av nye tiltak her bør det leggjast stor vekt på å finne fram til gode utenomhusareal og at ein knytte seg til sentrum og planlagt grøntstruktur i nærliggande område.

3.5 Andre typar bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

AB1

- Området kan nyttast til næring og naust.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan vere ein maks BRA på 60%
- Det kan vere maks to etasjar.

AB2

- Området kan nyttast til næring, bustad og tenesteyting.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan vere ein maks BRA på 80%.
- Det kan vere maks tre etasjar sør i område.
- Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg eksisterande skala og volum i nærleiken.
- Det er ikkje tillete med aktivitet som vil generere meir trafikk over land til området. Aktivitet som genererer meir trafikk frå sjø er tillete.
- Tilkomsveg skal utbetrast før det kan fortettast innfor området.

AB3

- Området kan nyttast til næring, bustad og tenesteyting.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan vere ein maks BRA på 60%
- Det kan vere maks tre etasjar sør i område, nord i området kan det vere maks 2 etasjar.
- Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg eksisterande skala og volum i nærleiken.
- Det er ikkje tillete med aktivitet som vil generere meir trafikk over land til området. Aktivitet som genererer meir trafikk frå sjø er tillete.
- Tilkomsveg skal utbetrast før det kan fortettast innfor området.

AB4

- Området kan nyttast til hamn, næring, kontor, bustad, kultur og tenesteyting, ny brannstasjon kan lokalisrast her.
- Det skal ikkje vere tyngre industri og lager/arealkrevjande næring.
- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om

tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining, marint biologisk mangfald og maritime kulturminne).

- Siktlinja frå Samfunnshuset og nord gjennom Hestenesgata skal bestå og ikkje på nokon måte byggast igjen.
- Nye tiltak skal etablerast med sikring mot stormflo.
- Tiltak som vil medføre høg grad av risiko for øydelegging/skade av oppvekst og beiteområde og gyteområde for kysttorsk/torsk og lokal sildestamme skal utgreiast før det vert gitt løyve til igangsetting.

AB5

- Området kan nyttast til næring, kontor og tenesteyting.
- Dersom eksisterande verksemd blir avvikla eller flytta skal området nyttast til sentrumsføre mål.
- Ved avvikling av dagens verksemd skal området ryddast for ureina grunn og farleg avfall og utformast på ein slik måte at det tilfører byen kvalitetar.

3.6 Kombinert bygge- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1)

KB1

- Området kan nyttast til bustad , omsorg, offentlege føremål, idrettshall til barneskulen og kan ha ein BRA på inntil 120%.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 4 etasjar. Eksisterande byggjehøgda mot Hans Blom gata kan ikkje aukast.
- Det skal etablerast gang/sykkelveg gjennom området frå krysset Kinnvegen/Michael Sarsgate og i rett austleg linje til Florø barneskole.

KB2

- Området skal nyttast i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dette gjeld både utnyttingsgrad og byggevolum.
- Det skal ikkje vere meir detaljhandel og bustader i området enn det som allereie er etablert pr. februar 2012.

Retningslinjer:

- Langs RV5 bør det først og fremst vere næringsverksemd, t.d bilforretningar, grossistar, trelast, kontor, og liknande. For felt KB2 inneberer det at allereie etablert detaljhandel og bustad kan bestå, men at det ikkje kan påreknast å utvide denne type verksem/føremål i området. Dette for å gjennomføre sentrumsplanen si målsetting om at detaljhandel skal knytast til sentrumsområda. Det er også viktig for å unngå framtidige konflikhtar mellom næringsverksemd og auka bustadmasse.

4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§ 11-7nr. 2)

4.1 Veg (pbl § 11-7 nr. 2)

- Føremålet gjeld område sett av til veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.
- Byggegrense frå senterlinje veg der ikkje anna går fram av reguleringsplan:
 - Kommunale vegar 15 meter
- For riks- og fylkesvegar skal avvik frå avstandskrava i Veglova for byggegrense frå riksvegen (Rv5) og fylkesvegane i planområdet der denne ikkje er fastlagt i reguleringsplan, fastleggast i ny reguleringsplan eller omsøkast som dispensasjon med høyring til Statens Vegvesen. Byggegrensa skal vurderast i høve til utbyggingsstruktur (kvartalsstruktur) og strøkkarakteren i utbyggingsområdet. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.
- Innanfor planområdet skal det etablerast samanhengande gang- og sykkelvegnett til skule. Nye fortau og gang/sykkelvegar skal etablerast med minst 3 meter bredde + 50 cm vegskulder og sideareal på kvar side av veg/fortau.
- Det skal etablerast trygge kryssingspunkt for gåande og syklistar der gang- og sykkelvegar må krysse køyreveg.
- Trafikk skal sjåast i samanheng med grøntstruktur og gang- og sykkelvegnettet.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

o_V3

- Ny/oppgradert trasé for RV5 skal gå gjennom Markegata i heile si lengde.
- Det skal utarbeidas detaljregulering før tiltak kan gjerast.

Retningslinje:

- Et langsiktig mål er at alle kan sykle/gå trygt til og frå skule og arbeid innanfor heile planområdet.
- Vurderingar og framlegg til løysningar i rapporten "Veg og trafikk", datert 10.6.2011. bør leggast til grunn for konkrete tiltak.

4.2 Hamn (pbl § 11-7 nr. 2)

- Føremålet gjeld område sett av til hamn og skal primært nyttast til offentlege hamneføremål.
- Sjøfronten og kaianlegg bør hevast i takt med auka havnivå.

Spesielt for dei ulike delområda innanfor området:

H1 Fugleskjærskai

- Området skal nyttast til stykkgodshandtering og passasjertrafikk. Kaifront og nødvendig bakanforliggende område skal sikrast etter gjeldande regelverk. Hamnerelatert bygningsmasse kan tillatast.
- Containertrafikken skal fjernast frå Fugleskjærskai innan planperioden er over.

H2 Hesteneset

- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining og maritime kulturminne).

H3 Westconområdet

- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om tilleggsutgreiingar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining og maritime kulturminne).
- Hamnerelatert bygningsmasse kan tillatast.

Retningslinjer:

- Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgang til hamner og kaiar ved lokalisering av tiltak i nærleiken av hamneområda.

4.3 Kollektivknutepunkt (pbl § 11-7 nr. 2)

IN1 Fugleskjærskai

- Området skal nyttast til kollektivknutepunkt. Innanfor området kan oppførast lagerbygg og terminalbygg for passasjerhandtering, kontor- og driftsfunksjonar som del av knutepunktet. All publikumsretta aktivitet skal vere på bakkeplan. Det kan byggjast inntil 5 etasjar.
- Reguleringsplan og søknad om tiltak skal omfatte samla plan som syner heilskapen i knutepunktet med bygg, trafikkareal og trafikkavvikling, båt-, bil- og bussoppstilling, og gangareal.
- Terminalen skal vere tidsmessig og serve alle operatørar som nyttar området, slik at det står fram som heilskapleg overfor publikum.
- Det skal lagast løysingar for god og fleksibel avvikling av passasjertrafikken.
- Siktlinja frå Fugleskjærgata til sjø og Årebrot skal ikkje byggast igjen.

Retningslinjer:

- Det bør vere mogeleg å gå under tak til og frå båtar/buss/taxi.

4.4 Parkering (pbl § 11-7 nr. 2)

Føremålet gjeld område sett av til parkering. Det kan leggast til rette for parkeringsplassar under bakkenivå/parkeringsanlegg på følgjande stader i planområdet: K2, K09, K24, K25, K42, K43, B13, Pa2 og RV5.

4.5 Turveg "Blå promenade"

- Samanhengande turveg langs sjøområda frå Hesteneset til Nordneset er vist med trase som eksisterande og framtidig turveg.
- Strekninga frå Hesteneset til Stranda skal opparbeidast i tråd med prinsippa om universell utforming. Frå Stranda og vestover er det ikkje krav om universell utforming.
- Plan og tiltak for område eller eigedom omfatta av trase for turvegen skal inkludere planlegging og opparbeiding av "Blå promenade". Standard skal avtalast nærare med kommunen.

Retningslinje:

- Plan for tiltak i samband med Blå promenade skal utarbeidast med grunnlag i rapporten *"GRØN RUTE OG BLÅ PROMENADE, Grunnlag for utvikling av strandpromenade og turvegar kring Litle- og Storevatnet. Sentrumsplanen, Kommunedelplan for Florø sentrum"*.

4.6 Kombinerte føremål (pbl § 11-7 nr. 2)

KT 1 og KT2 Haffen/Amtskaia

- Området skal ha blanda føremål og funksjon som kai, bytorg og ungdomshus. Området er omfatta av omsynssone kulturmiljø H570_5.

KT3 Torggata

- Området skal ha blanda føremål og funksjon som bytorg.
- Eksisterande funksjon, arealbruk og utforming skal endrast.
- Parkeringsplassane på austsida av gata skal fjernast når byromsskapande tiltak blir bygd.
- Det skal etablerast teknisk infrastruktur som legg til rette for gjennomføring av arrangement. Til dømes strømuttak, vannkilde, monteringspunkt på grunn og i vegg.
- Torggata skal sikras som byens allmenning og siktlinja frå Haffen til Storevatnet skal ikkje byggast igjen.

Retningslinje:

- Tiltak og tilrettelegging for auka bruk av Torggata bør prioritere aktivitet i gata. Til dømes opplevningar og gode urbane kvalitetar som bondens marked, julemarked, konsertar, forestillingar og lignande.
- Torggata kan stengast for trafikk ved ulike arrangement i kortare og lengre periodar.
- På sikt kan Torggata stengast heilt for trafikk. Men det bør først legges godt til rette for aktivitet og opplevningar på forhånd.

5 Grøntstruktur (pbl § 11-7 nr.3)

5.1 Grøntstruktur

- Areal avsett til grønntstruktur skal vere vegetasjonsprega, tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i friområda kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.
- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilretteleggingstiltak, skogsavvikling og skjøtselstiltak i område som er brattare enn naturleg rasvinkel i Storåsen kan gjennomførast.
- Det skal gjerast vurderingar i høve til naturmangfaldslova og dei miljørettslege prisnipa i alle saker som rører ved grønntstrukturen. Dersom det er mangelfull dokumentasjon i høve til dette, skal det gjennomførast nødvendig faktainnhenting før tiltak kan vurderast og evt godkjennast.

5.2 Naturområde (pbl § 11-7 nr.3)

o_Na1 og o_Na2, Lille- og Storevatnet

- I grønntstruktur med hovudformål naturområde kan det ikkje gjerast tiltak som grip inn i eller endrar eksisterande terreng og vegetasjon. Kantvegetasjon langs vatnet skal bevarast.
- Enkel tilrettelegging i samsvar med føremålet kan tillatast. Dette inkluderer mindre bygg.

Retningslinje:

- Mindre tiltak for å gje tilkomst til strandlinje og vatn i enkeltpunkt, som badebryggje eller annan konstruksjon over terreng og vatn, kan gjennomførast etter løyve frå kommunen dersom omsynet til terreng, vegetasjon og fugleliv er ivaretatt.

5.3 Turdrag (pbl § 11-7 nr.3)

o_T1, o_T2 og o_T3

- I areal avsett til turdrag skal det leggjast til rette for offentleg tilgjengeleg turveg eller sti for allmenn bruk.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området.
- For T3 er det krav om regulering i felles plan med bustadområde B10. Området skal opparbeidast med turveg/snarveg mellom Havrenesvegen og Stranda.
- I T1 og T2 skal det opparbeidast turveg som inngår som del av samanhengande turveg/strandpromenade frå Sentrum til Nordnes. Heimel: pbl § 11-10 nr. 1, 2 og 3.

5.4 Friområde (pbl § 11-7 nr.3)

o_F1 "Friheten"

- F1 er felles for eigedomane gnr. 27, bnr. 313 og 49.

- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i område kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.

o_F2 – o_F4

- Areal avsett til områda skal vere tilrettelagt for allmenn bruk og vere offentleg tilgjengelege.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for friluftsliv, rekreasjon, allmenn bruk, tilkomst til, opphald og/eller ferdsel i friområda kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.
- Motoriserte aktivitetar som medfører støy er ikkje tillate i friluftsområda på og ved Storevatnet og Litlevatnet. Kommunen kan ved spesielle arrangement gjere tidsavgrensa unntak frå forbodet.
- Enkel tilrettelegging i samsvar med føremålet kan tillatast. Dette inkluderer mindre bygg.

o_F3 Lilleåsen og Lillevatnet

- Samanhengande turveg kring Lillevatnet skal opparbeidast i samsvar med prinsipp om universell utforming (UU).
- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilretteleggingstiltak, skogsavvikling og skjøtselstiltak i område som er brattare enn naturleg rasvinkel i Store- og Lilleåsen kan gjennomførast, jf. omsynssone H310_1.

5.5 Park (pbl § 11-7 nr.3)

o_Pa1, o_Pa2 og o_Pa3

- Areal avsett til park skal vere tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege. Prinsipp om universell utforming (UU) skal leggjast til grunn. Parkareala skal ha høg kvalitet i opparbeiding, materialbruk og vedlikehald.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje betre til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i parken kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen. Tilrettelegging for aktivitet og opphald for barn og unge skal ha prioritet.

Retningslinje:

- o_Pa1 og o_Pa2. Det er eit mål å revitalisere Byparken som møteplass og hjerte i det offentlege tenesteområdet. Byparken skal tilretteleggast for leik, opplevningar og kulturelle arrangement. Paviljong for bevertning, utsal og kulturarrangementer kan tillatast etter nærare plan og med løyve frå kommunen.
- Plan for tiltak i grøntstruktur, naturområde, turdrag, friområde og parkområda i sentrum skal utarbeidast med grunnlag i rapporten "*GRØN RUTE OG BLÅ PROMENADE, Grunnlag for utvikling av strandpromenade og turveggar kring Litle- og Storevatnet*".

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr.6)

6.1 Ferdsele (pbl § 11-7 nr. 6)

FE1

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

FE2

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.
- Inntil det er aktuelt å flytte anlegget til lakseslakteriet kan dette anlegget liggje der det ligger i dag. Det kan ikkje utvidast.

FE3

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

FE4

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

FE5

- Brygger, flytebrygger og fortøyningar til eigedommane kan tillatast innanfor området.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som vil øydelegge for gjeninnføring av sjøaure på F4.

6.2 Farlei (pbl § 11-7 nr. 6)

FA1

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.
- Det vil vere tillat å lage installasjon knytt til Fugleskjærskai med tanke på fortøyning av større fartøy.

FA2

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.

6.3 Friluftsområde (pbl § 11-7 nr. 6)

FV1 og FV2, Lille- og Storevatnet

- Enkel tilrettelegging og installasjonar som sikrar tilgang og allmenn bruk kan tillatast.

6.4 Småbåthamn (pbl § 11-7 nr. 6)

6.4.1 Nordnes

SB1

- På innsida (aust) av moloen kan det lagast småbåthamn.
- Gjennom reguleringsplan skal det visast korleis hamna skal utformast slik at den ikkje er til hinder for fiskerihamna som er etablert på søraustsida av Nordnesmoloen.

- Gjennom reguleringsplanen kan det også vurderast å forlenge moloen mot aust.
- Hamna skal utformast slik at den skjermar området innanfor mot vind og sjø frå nord og nordvest.
- Det må påreknast å gjere konsekvensvurderingar utover det som ligg i denne planen når det gjeld geotekniske høve i sjø, miljø og kulturminne.
- Maks tal båtplassar er 50.

SB2

- Området skal planleggjast saman med område AB2 og AB3, jf. kap 3.5. Dette inneberer at småbåthamna må knytte seg til desse områda når det gjeld tilkomst frå land.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til SB1, AB1, B1, T1 og T2.
- Maks tal båtar for heile området er 40.

6.4.2 Sentrum

SB3

- Området skal nyttast til taxibåtar og lignande sjøtransport.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til IN1 og K10.

SB4

- Her kan det etablerast gjestehamn og inntil 11 faste båtplassar.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til kvartal K11
- Som ein del av søknad om byggeløyve for etablering av permanent kai skal det visast korleis parkeringskrava er løyst jf. kap 2.11.
- Dei faste båtplassane er dei som pr. 2011 er seld som faste plassar. Dvs. at det ikkje kan etablerast nye faste båtplassar innanfor området.

SB5

- Her kan det etablerast kai for kulturhistoriske båtar og inntil 10 faste båtplassar. Det vil vere krav om parkering knytt til dei faste båtplassane jf. Kap 2.11.
- Kaia kan også nyttast til gjestehamn.
- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til kvartal K26 og K27.

SB6

- Utforminga av hamna må ikkje hindre sjøtilkomst til KT1, KT2 og K37 og K41.
- Kaia kan også nyttast til gjestehamn.

6.4.3 Gaddevågen

SB7

- Hamna skal ha den størrelse og omfang den har pr. 2011.
- Tilkomst skal løysast over N12

7 Omsynssoner (pbl § 11-8)

7.1 Rasfare (pbl § 11-8a)

H310_1

- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilrettelegging knytt til rekreasjon og friluftsliv, skogsavvikling og skjøtselstiltak.
- Fagkyndig utgreiing av reell rasfare skal utførast før igangsetting av tiltak.
- Ved reell fare skal det utførast sikringstiltak jf. krava i TEK 17.

H310_2

- Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilrettelegging knytt til rekreasjon og friluftsliv, skogsavvikling og skjøtselstiltak.
- Fagkyndig utgreiing av reell rasfare skal utførast før igangsetting av tiltak.
- Ved reell fare skal det utførast sikringstiltak jf. krava i TEK 17.

7.2 Forventa havnivåstigning (pbl § 11-8 a).

H320_1

Nivå for stormflo vert sett til kote 3,0 (NN2000) for bygg i tryggleiksklasse F3. Denne kotehøgda er førande, og kan fråvikast i den einkilde plansak/byggesak dersom det vert dokumentert at andre verdiar kan leggjast til grunn. Det skal då gå fram av saka kva høgde som er lagt til grunn for dei einkilde tryggleiksklassane i TEK17. Ved berekning av stormflo-nivå er det 95-persentilen for år 2100 i RCP8.5 senarioet som skal leggjast til grunn. Planerte flater og kaier må etablerast på ein slik måte at toppnivå kan hevast i takt med nivå for havstigning. Det må takast omsyn til havnivåheving ved plassering av tekniske installasjonar.

Stormflo skal reknast ut i frå følgjande formel:

Stormflo = Returnivå for stormflo + Havnivåstigning 95 persentil – korreksjon for NN2000 +signifikant bølgehøgde.

Retningslinje:

- Det bør gjerast ei oppdatering av forventa havnivåstigning ved nye tiltak innanfor sona.

7.3 Omsynssone naturmiljø (pbl § 11-8 c).

Gjeld H560_1

Retningslinjer:

- Tiltak som grensar til gyteområde for torsk og lokal sildestamme skal ikkje medføre høg grad av risiko for øydelegging/skade av gyte-, oppvekst- og beiteområdet.
- Interesser knytt til fiskeri og marint biologisk mangfald skal utgreiast før det vert gitt løyve om igangsetting.
- Det skal vurderast og dokumenterast i kvar enkelt plan/søknad kva for tiltak som kan og ikkje kan gjerast innanfor denne sona med omsyn til fiskeri og marint biologisk mangfald.
- Tiltak bør gjerast i ein periode der det ikkje kjem i konflikt med fiskeri og marint biologisk mangfald.

7.4 Bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

Gjeld areal omfatta av omsynssone H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8 og H570_9.

Retningslinjer:

- Hovudstrategien er vern gjennom bruk.
- Dokumentet "Grunngjeving for arkitektur og bevaring av kulturmiljø" v/Kolbjørn Nybø og "Arkitektur og bygningshistorisk kartlegging" v/Nordplan bør nyttast som rettleiar for alle tiltak i områdene, og bør også leggest til grunn der tiltaksomfang medfører krav til utarbeiding av reguleringsplan.
- Alle bygg i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse bør vedlikehaldast i eksisterande form eller kunne vidareførast i nært slektskap til originalen, utan at identiteten går tapt. Hovudprinsippet for vedlikehald og videreføring av desse bygningane er vern gjennom bruk og å ta vare på deirast hovudform, volum og fasadeuttrykk (kledning i tre).
- Eit jamnleg tilsyn og vedlikehald er den beste forma for vern av bygningar, og i lengda også den billegaste. Dersom ein tek vare på bygningane, vil ein kunne behalde bygningen sin autensitet; dvs det "ekte" og opphavelge som gjer ei opplevelsesverdi.
- Alle bygg i kategorien særskilt verneverdig bebyggelse kan også restaurerast. Å restaurere betyr å tilbakeføre ein bygning heilt eller delvis til opprinneleg utsjånad eller tilstand. Hovudprinsippet for vedlikehald og restaurering av desse bygningane bør være å ta vare på opphavleg kledning, vindauge, dører, listverk og anna overflatehandsaming som er synleg frå gata.
- Alle bygg i kategorien verneverdige miljøobjekt kan endrast i større grad enn dei særskilt verneverdige bygga. Føremålet er likevel også her å ta vare på mest mogleg av antikvarisk og arkitektonisk verdi. Bygg i denne kategorien bør i si hovudform og fasade behaldast som del av bystrukturen.
- Rehabilitering av ein bygning er ei istandsetting for notidas bruk og føremål, eller for å rette opp forsømt vedlikehald. Føremålet er framleis å ta vare på mest mogeleg av antikvarisk og arkitektonisk verdi.
- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket verdien av viktige kulturmiljøer, kan det gjennomføres byreparasjon. Dette kan være tilbake- føring eller oppføring av nye bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken og ivaretar miljøets egenart og opplevelsesverdi.
- Verneverdige miljøobjekt bør også behaldast som del av bystrukturen og kan ikkje utan kommunens samtykke rivast. Storleiken på bygningane bør ha ein samanheng med eksisterande.

- Eksisterande bygg i omsynssona som ikkje inngår i kategoriane særskilt verneverdig bebyggelse eller verneverdig bebyggelse, bør så langt mogeleg behaldast som del av bystrukturen.
- Bygningar bør i utgangspunktet berre kunne rivast når materielle skader eller når nye prosjekt som erstattar bygningen kan tilføre betre bykvalitetar enn eksisterande bygg som vert rivne.
- Søknader som gjeld tiltak utanfor NBI-området kan sendast til fylkeskommunale kulturmyndigheiter for rådgevande uttale, om ikkje einigheit ikkje vert oppnådd lokalt.

7.5 Bandlegging for regulering etter PBL (pbl § 11-8 d)

H710_1 og H710_2

- Områda er bandlagt med tanke på framtidig vegløyising frå Florø sentrum til Rota og ny trase for RV5 gjennom Markegata. Det er ikkje tillate med tiltak i sona som kan vere til hinder for slik vegløyising.

7.6 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 d)

H810_1 og H810_2

Det er krav om felles planlegging for alle eigedommar innanfor følgjande område:

- Stranda felt B8, B9 og K09.

7.7 Reguleringsplan skal framleis gjelde (pbl § 11-8 f)

Følgjande reguleringsplanar skal fortsett gjelde, saman med føresegner og retningslinjer i sentrumsplanen.

Pl.id.	Pl.namn:
20020109	Storåsen, gbnr. 27/5, Høgdebasseng
20060130	Fugleskjærskai/Strandavegen, gbnr. 202/151 mfl, Foretning/Kontor mm, endring (BIS)
20060137	Florø sentrum, Kvartal 25, Forretning, kontor, bustad med mer.
20070104	Sentrum, Fjordgata 10-12, gbnr. 202/362, 364, bustad, endring.
20080107	Sentrum - Kvartal fra Trovikegedomen til Strandgata 15
20120107	Detaljreguleringsplan – Fugleskjærskai. Kollektivterminal
20120101	Privat detaljreguleringsplan - Notøbakken, Gbnr.27/33 m.fl., Bustad

Vedlegg

Definisjonar

Arealdelen av kommunedelplanen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Arealdelen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

God **arkitektur/estetikk** er arkitektur som speglar tida, og tek omsyn til naturgjevne og bygde omgjevningar. Bygningar, anlegg og omgjevnananes form, funksjon og innbyrdes samanheng er avgjerande for vår trivsel. Arkitekturen har direkte verknad på menneskes tryggleik, helse og oppleving. Arkitekturen skal såleis søkje løysingar som gjev vakre og velfungerande omgjevningar, tilgjengeleg for alle. Arkitekturen skal ivareta miljømessig bærekraft, kor fornuftig materialbruk, energibruk og avfallsreduksjon er sentrale tema.

Arkitekturen skal vere seg bevisst vår kultur og bygningsarv, og forvalte, respektere og vidareføre desse verdiar på ein forsvarleg måte, og samtidig skape nye kvalitetar av verdi for ettertida. Omsyn til estetisk utforming av omgjevningane skal takast i vare i planlegging og tiltak, jf. plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd.

Arealintensiv næringsverksemd – Ulike former for kontor, konsulentfirma eller tilsvarande verksemdar med mange tilsette. Bør lokaliserast i sentrumskjernen, i gangavstand til kollektivknutepunkt og nær tilsvarande verksemdar.

Arealkrevjande næringsverksemd – Gods og logistikk, industri- og lagerverksemd, "big-box" verksemdar, varehus eller bilbaserte verksemdar med behov for nærleik til overordna vegnett. Bør lokaliserast utanfor sentrumskjernen då dei til dømes fører med seg støy eller anna ulempe og risiko som ikkje passar i lag med fortettings- og bustadsområder, skuler, barnehagar m.m.

Bygd areal (BYA) er det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar/ bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 26 og Teknisk forskrift § 5-2.

Bruksareal (BRA) gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 33 og Teknisk forskrift § 5-4.

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet).

Folkehelse er befolkningas helsetilstand og korleis helsa fordeler seg i ei befolkning.

Gesimshøgde er ein måte å definere høgde på eit bygg på. Målemetode og korleis ein oppgir gesimshøgde vert definert i TEK 17 § 5-9 og § 6-2-1.

Grad av utnytting regulerer bygningars volum over terreng og bygningars totale areal sett i forhold til trong for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgjevnadene, jf. teknisk forskrift § 5-1. Grad av utnytting vert fastsett ved bygd areal (BYA), prosent bygd areal (%BYA), bruksareal (BRA) eller prosent bruksareal (%BRA).

Kjøpesenter er detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, drive eller står fram som ei eining. Som kjøpesenter vert også rekna handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innafor eit område, som til dømes ein handelspark.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing vert styrt av Forskrift om konsekvensutredningar gitt med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6.

Leikeareal er areal som er sett av til lek.

Leikeplass skal opparbeidast til lek for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal angitt i kvadratmeter per bygning/eining. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den enkelte buening (hage, ikkje overbygd del av balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueningar. Areal avsett parkering og køyring kan ikkje inngå i MUA. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 23 og Teknisk forskrift § 5-6.

Næringsområde er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i plan- og bygningslova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

Områdeleikeplass er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar, og skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

Område for offentleg eller privat tenesteyting. Den nye plan- og bygningslova skil ikkje mellom kven som driv med tenesteyting. Ein skule kan vere privat eller offentleg, men kan syne spesifisert som areal til undervisning i kartet. Om arealet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette gå klart fram av føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

Prosent bygd areal (%BYA) angir forholdet mellom bygd areal (BYA) og tomtestorleik, jf. Teknisk forskrift § 5-3. % BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 32.

Prosent bruksareal (%BRA) angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtestørrelse, jf. Teknisk forskrift § 5-5. % BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 40.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnadar i bestemte område. Reguleringsplan gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommunedelplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging, jf. plan- og bygningslova § 12-2.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommunedelplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er krav om planskildring og risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2, andre ledd og 4-3. For reguleringsplanar som vesentleg fråvik frå overordna plan er det krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 12-2, tredje ledd og § 12-3, tredje ledd, jf. § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har noko å seie for om arealet er eigna til utbyggingsføre mål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Ved utarbeiding av plan skal det i planarbeidet gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse med tilhøyrande framlegg til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Samfunnstryggleik og beredskap Ved utarbeiding av plan skal omsyn til samfunnstryggleik og beredskap takast i vare, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Sentrumsområde i tettstader. Tettstaden er ofte kjernepunktet i eit lokalsamfunn. Gode fellesrom, lett tilgjengelege møteplassar og trivelege sentrumsarenaer er viktig både for innbyggjarar og tilreisande. Målet er trivsel i varierte, heildøgnslevande og menneskelege sentra med høg kvalitet.

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, så langt råd, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar/utbyggjar om utbygging av eit område, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jf. plan- og bygningslova § 17-2. Kommunestyret fattar vedtak om i kva tilfelle det skal inngåast utbyggingsavtale, og kva forventningar kommunen har til ein utbyggingsavtale, jfr plan- og bygningslova § 17-2.

Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga

Kommunelova

Formålet med denne lov er å legge forholda til rette for eit funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for ein rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale og fylkeskommunale fellesinteresser innafor ramma av det nasjonale fellesskap og med sikte på ein berekraftig utvikling. Lova skal også leggje til rette for ein tillitskapande forvaltning som byggjer på ein høg etisk standard.

Kulturminnelova

Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda kulturminne, jfr kulturminnelova § 9, fyste ledd. Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast i alle byggeområde, også i sjøen. Om kulturminne kan verte råka skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene, jfr kulturminnelova § 9, andre ledd.

Hamne- og farvatnlova

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyvet frå hamnemynda, jfr hamne- og farvatnslova § 27. Som tiltak reknast mellom anna fortøyingsinstallasjonar, kaiar, bryggar, buer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jfr. havne- og farvannslova § 27.

Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannslova § 27 første ledd, men mynde kan delegerast etter havne- og farvannslova § 10. Kven som til ei kvar tid er delegert hamnemynde for Florø kommune går fram av delegasjonsreglement for Florø kommune.

”Den internasjonale loven ”The International Ship and Port Facility Code” (ISPS) er gjort gjeldande ved norsk forskrift, - ”Forskrift om særlige sikkerhets- og antiterroriltak i norske havner” frå 1. juli 2004.

Jordlova

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidd busetnad (LNF-SB) er tillate. Tiltak på landbrukseigedom, som råkar dyrka eller dyrkbar mark, må handsamast etter jordlova § 9.

Naturmangfaldslova

Lov om forvaltning av naturens mangfald gjev reglar om bærekraftig bruk og vern av naturen. *”Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.”*

Friluftslova

Formålet med denne lova er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel, opphald m.v. i naturen, slik at muligheita til å utøve friluftsliv som ein helsefremjande, trivselskapande og miljøvennleg fritidsaktivitet bevarast og fremjast. Friluftslova regulerer all ferdsel i utmark og den så kalla ”allemannsretten”.

Veglova

Lova regulerer mellom anna byggjegrænse mot veg. Byggjegrænse skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedommen, jf. veglova § 29, første ledd. Byggjegrænse mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan. Byggjegrænse mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan, jf. veglova § 29, andre ledd.

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport planlegging

(Rundskriv T-5/93) skal leggjast til grunn ved alle planlegging.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Formål med lova er å fremje likestilling og likeverd, sikre like moglegheiter og rettar til samfunnsdeltaking for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapte funksjonshemmande barrierar og hindre at nye vert skapte.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven har føresegner om universell utforming som gjeld sidestilt med plan- og bygningslovea med forskrifter.

Helseovgjeving

Kommunehelsetenestelova regulerer arbeidet for betre helse i kommunen. Folkehelse er omtalt i plan- og bygningslova § 3-1 f: "*fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller...*". Det er frå sentralt hald sett i gang ein helsereform som kjem til å endre kommunen sine oppgåver innafor helse.

Matrikkelova

Lov om eigedomsregistrering, eller Matrikkelova, skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

SAK 10 (Byggesaksforskrifta)

Forskrifta skal bidra til å sikre gjennomføring av lovas formål gjennom krav til søknader, sakshandsaming og godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn og kontroll, og føresegner om sanksjonar for lovbrøt.

TEK 17 (Byggteknisk forskrift)

Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagd, prosjektert og utført ut ifrå omsynet til god visuell kvalitet, og universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.