

RETNINGSLINJER KNYTTET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2001-2012

Vedtatt av bystyret 27.03.03. Revidert av bystyret 25.09.2003.

Retningslinjer om plankrav fastsatt i bestemmelsenes § 3:

Krav om ny reguleringsplan i byggeområde framtidig bybebyggelse:

- 1.1 *For framtidig bybebyggelse skal det som hovedregel utarbeides kommunedelplan eller planleggingsprogram som sikrer helhetlige løsninger i samsvar med intensjonene i arealdelen. Kommunedelplan kan bestemme andre plankrav enn det som er fastsatt i §3.*
- 1.2 *Byggetiltak som omfattes av reguleringsplaner som er vedtatt etter 21.06.1995 og mindre tiltak, kan tillates uten krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltakene ikke vanskeliggjør framtidig utnytting av arealene i samsvar med arealdelens intensjoner.*

Krav om ny reguleringsplan i byggeområde framtidig grønnstruktur:

- 1.3 *Ny reguleringsplan som omfatter byggområde framtidig grønnstruktur skal ikke vise byggetiltak innenfor område vist som grønnstruktur. Byggeområde grønnstruktur kan i reguleringsplan være vist som utbyggingsformål etter pbl § 26.1, 1. ledd. Avgrensning av grønnstruktur forutsettes da på reguleringsplan fastsatt med byggegrense.*
- 1.4 *Dersom det kan dokumenteres, ut fra en samlet gjennomgang for et større område, at sammenhengende grøntdrag/landskap opprettholdes og at grønne verdier ivaretas i henhold til temaplaner og temakart, kan reguleringsplanen avvike fra retningslinje 1.3.*

Estetisk og landskapsmessig tilpassing

- 2.1 *Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Det skal legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket. Alle reguleringsplaner skal angi tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder i koter.*
- 2.2 *Bebyggelsen skal underordne seg byens viktige landskapstrekk: Høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, åsene, skrentene, det åpne jordbrukslandskapet, sammenhengende vegetasjonsbelter, trær med silhuettvirkning og markante enkeltrær.*

Kulturminner

- 3.1 *Tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd, inklusive inngrep i grunnen, som kan berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. kulturminnelovens §§ 8, 9, 15, 15a, 19 og 20. Temakart for automatisk fredede kulturminner skal legges til grunn. Regulerings- og bebyggelsesplaner må sendes fylkeskommunen som høringsinstans for behandling og uttalelse.*

- 3.2 *Bygninger og anlegg med historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi fremgår bl.a. av antikvarisk klassifikasjon av bebyggelsen, Byantikvaren 1991 (sentralt) og 1994-99 (øvrige areal). Ved planlegging og iverksettelse av tiltak som vil berøre slik bebyggelse gjelder pbl § 92, 3. ledd og vedtatt vedtekt, og klassifiseringen skal legges til grunn og tillegges vekt.*
- 3.3 *Klassifiserte kulturminner som er del av landbrukets kulturlandskap, og der bevaring ikke medfører vesentlig konflikt med bruken av arealene, bør vurderes regulert til bevaring.*

Grønne verdier

- 4.1 *Ved tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd skal hensynet til landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon, være vurdert og dokumentert ivaretatt i henhold til temaplaner/temakart.*
- 4.2 *Ved byggetiltak skal det skal legges vekt på økologiske arealprinsipper ved at grønne areal tilstrebes en rund form og at det vektlegges sammenhengende grøntdrag med variasjon i naturtyper.*
- 4.3 *I områder med verdi svært viktig (A) for biologisk mangfold, jfr temakart for naturtyper og vilt, skal det ikke tillates tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd.*
- 4.4 *I områder svært viktig for vilt (A) eller med verdi viktig (B), svært viktig lokalt (C), viktig lokalt (D) for biologisk mangfold, samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, jfr temakart for naturtyper og vilt, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.*

Lek og opphold - utearealer

- 5.1 *I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon, skal det i nye regulerings- og bebyggelsesplaner, og før det tillates deling eller videre utbygging, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formål. Kommunens vedtekt for krav til avstand, størrelse kvalitet og egnethet på lek- og rekreasjonsareal må ivaretas i regulerings- og bebyggelsesplaner.*
- 5.2 *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjennomføres en totalvurdering av lekeplasssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning dersom vurderingen tilsier det. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.*
- 5.3 *Alle lek- og rekreasjonsområder skal ha trafiksikker adkomst og være tilgjengelige og tilrettelagt for orienterings_ og bevegelseshemmede når dette er terrengmessig mulig. Leke- og flerbruksområder bør legges i tilknytning til turdrag eller andre større grøntområder.*
- 5.4 *Ved tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise*

dagens situasjon, situasjon i anleggsperioden og framtidig situasjon. For arealer utover 200 m² skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.

- 5.5 *Ved regulerings/bebyggelsesplaner og byggesaker i sentrale byområder skal det alltid foreligge en analyse og forslag til tiltak som viser nødvendige tiltak for sikker og variert lek og rekreasjon for barn og ungdom. Nødvendige tiltak skal gjennomføres før bygninger tas i bruk.*

Turveger (viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 nr 6))

- 6.1 *Turveg bør tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser med grønne omgivelser, lav trafikkmengde og særlig gode trafikksikkerhetstiltak. Turdraget som turvegen følger bør videre:*
- *ha en minimum bredde på 30m*
 - *ha større utvidelser av hensyn til variert aktivitet og opplevelse samt biologisk mangfold*
 - *opparbeides og videreutvikles på en måte som muliggjør skiløype om vinteren der dette er naturlig.*
 - *ha begrenset bredde bare over kortere strekninger.*
- 6.2 *Framtidig turveg skal ha avstand fra senterlinje til byggegrense mot annet utbyggingsformål på 5 meter eller mer, der fysiske forhold tillater det.*
- 6.3 *Adkomster til turdrag og snarveger skal ivaretas i regulerings- dele- og byggesaker og sikres/eventuelt erstattes.*
- 6.4 *Turveg vist i LNF skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turvegen.*

Sjø og vassdrag (§ 20-4 nr.5)

Strandsonen langs sjø

- 7.1 *Det skal ikke tillates byggetiltak i 100-metersbeltet utenfor tettbygd strøk dersom ikke tiltaket fremmer det allmenne friluftslivet og har forankring i helhetlig regionalt perspektiv.*

Nidelva og de vernede vassdragene Gaula og Vikelva

- 7.2 *Tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd i vannstrengen bør ikke tillates uten at hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftssinteresser er ivaretatt. Hensynet til helhetlig elvelandskap og biologisk mangfold skal ivaretas før tilrettelegging for friluftsliv.*

Nidelvkorridoren

- 7.3 *Innenfor deler av Nidelvkorridoren som ikke omfattes av byggeforbudet i 100m-beltet, skal retningslinje 4.1 vektlegges særskilt. Utbyggingstiltak i strid med dette bør ikke tillates. I LNF- områder innenfor Nidelvkorridoren skal dispensasjoner behandles i tråd med retningslinje 14.5 og 14.6.*

Felles retningslinjer for alle byggeområder (§ 20-4 nr.1)

Lokalisering av virksomheter - generelt

- 8.1 Virksomheter skal lokaliseres i byggeområde for virksomhet og byggeområde for bybebyggelse, eventuelt i byggeområde for tettbebyggelse hvor det ut fra dagens bruk kan dokumenteres at næringsvirksomhet lar seg forene med omgivelsene.
- 8.2 Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivtrafikktilgjengelighet, primært innenfor "kollektivbuen", definert som områdene innenfor en avstand på 400 m fra busskorridorene fra Midtbyen og ut til henholdsvis Leangen, Sluppen og Ila, samt Marienborg.
- 8.3 Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet og lav besøksintensitet bør lokaliseres nær hovedvegnettet, i områder med dårligere kollektivtilgjengelighet.

Lokalisering av handel og service

- 8.4 Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i område angitt som sentralt bysenter. Spesialiserte forretnings- og servicetilbud som allerede finnes i det sentrale bysenteret kan alternativt lokaliseres i avlastningssentrene. I avlastningssentrene prioriteres varegrupper med noe større arealbehov.
- 8.5 Nærservice skal lokaliseres innen gangavstand fra bosettingen.
- 8.6 Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre mm) bør lokaliseres i byggeområde for virksomheter.
- 8.7 Lokalisering av forretnings- og servicevirksomhet i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige/hensiktsmessige areal i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk.

Parkering for arbeidsreiser

- 8.8 I områder med god tilgjengelighet for fotgjengere/syklister og kollektivtrafikanter, skal mulighetene for parkering for arbeidsreiser begrenses.

Skole-og barnehager

- 8.9 Skole- og barnehagedekning skal vurderes ved alle boligprosjekt og utbygging skal avklares i henhold til bestemmelsenes §5. I større reguleringsaker med mer enn 50 boliger skal det, dersom det henhold til kommunens beregninger er underdekning med barnehager, avklares barnehagetomt.

Varmeanlegg i ny utbygging

- 8.10 Sammen med byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens energiregnskap og gjøres rede for alternative varmeanlegg. Innenfor byggeområdet skal det som hovedregel i ny utbygging og/eller større rehabilitering med samlet golvareal

over 1000m² installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde.

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jfr. vedtekt sak B107/1990, kreves dispensasjon fra byggeforskriftenes §9-23 dersom annet varmeanlegg velges.

Støy og støvforhold

8.11 Støy, støv- og forurensingsforhold skal vurderes og hensyntas i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.

Kunst og kultur

8.12 Kunsten og kulturens plass og rolle skal vurderes og dokumenteres ivaretatt ved alle større utbyggingssaker, spesielt i sentrale deler av byen og i tilknytning til bydelssentrene, i henhold til intensjonene i kommuneplanens strategidel.

Medvirkning

8.13. Berørte parter skal være trukket aktivt med i planprosessen, og gitt anledning til å øve innflytelse på alle utbyggingssaker, slik det er gjort rede for i Lokal Agenda 21. Arbeidsformer og samarbeidsrutiner som vektlegger slik medvirkning skal være dokumentert ivaretatt ved alle utbyggingssaker.

Eksisterende bybebyggelse:

9.1 I byggeområder for eksisterende bybebyggelse skal det bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Dette innebærer at gatestruktur, gaterom, plasser og parkrom bevares i størst mulig grad. Bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter, ref. rundskriv H-7/97 fra Kommunal- og miljøverndepartementet.

9.2 Ved boligfortetting i byggeområder for bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur, uteoppholdsareal og trygg adkomst til rekreasjonsområder.

Framtidig bybebyggelse:

10.1 Kommunedelplan/planleggingsprogram i henhold til retningslinje 1.1 skal ivareta:

- å definere rammer for helhetlig bymessig utvikling og at fellesanlegg, utforming av uteoppholdsareal og trafikkløsninger sees i sammenheng innenfor området som helhet
- å vurdere virkemidler for gjennomføringen, herunder plankrav
- å gi retningslinjer som sikrer området effektiv arealbruk og estetisk og funksjonell kvalitet.

Ny reguleringsplan i henhold til bestemmelsenes § 3 skal ivareta de samme kvalitetene.

10.2 Arealutnyttelsen for boligbebyggelse i områdene bør være minimum 10 boenheter pr dekar (interne veger og lekeplasser ligger innenfor dette arealet, mens skoler, friområder, og andre fellesfunksjoner ligger utenfor). Næringsvirksomhet bør ha en arealutnyttelse på minimum TU=160% for sammenhengende områder. I områder for framtidig bybebyggelse bør det, når dette er naturlig, legges til rette for kombinasjon av

virksomheter og boliger, og det skal vektlegges en variert boligstruktur.

10.3 På Brattøra må det legges vekt på at utbygging skjer på en måte som er forenlig med tilgrensende virksomhet på havneområdet.

Eksisterende og framtidig byggeområde tettbebyggelse:

11.1 I områder for eksisterende tettbebyggelse skal det ved om- og nyregulering av arealer på mer enn 3 dekar være en arealutnyttelse på minimum 3 boenheter pr dekar. Ved regulering av arealer over 6 dekar til framtidig tettbebyggelse skal det være 3-5 boliger pr dekar. På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum 1,5 bolig pr dekar.

11.2 Ved vurdering av tetthet i henhold til retningslinje 11.1 forutsettes en vurdering av at boenhetene er reelle og at det ikke spekuleres i kortsiktige hybel-løsninger. Det skal vektlegges en variert boligstruktur ut fra en vurdering av tilliggende områders boligtyper.

Eksisterende og framtidig byggeområde for virksomhet:

12.1 Virksomhetsområder inntil 400 m fra hovedkollektivåre vist på arealdelen bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 100%. Områder inntil 200 m fra sentrale regionale kollektivstoppesteder (regionbuss, jernbane, hurtigbåt) bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 120%. I øvrige områder for næringsvirksomhet bør det tilstrebes en god arealutnytting.

12.2 Unntak fra bestemmelsenes § 9 om forbud mot nye boliger kan vurderes ut fra en helhetlig plan for et større område hvor det kan dokumenteres særskilte arealplanmessige begrunnelser for dette.

Byggeområde kirkegårder:

13.1 Det bør utarbeides skjøtelsplaner for kirkegårdene som ivaretar kirkegårdens historie, kulturverdier og særegne plante- og dyreliv.

Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF-områder) (§ 20-4 nr.2)

14.1 I LNF-områder bør hensynet til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap legges til grunn for landbruk, vern og allmenn rekreasjon, jfr. temakart i grønn kommunedelplan, markaplanen og landbruksplanen. Kantvegetasjonen og åkerholmer som er viktig for naturmiljø og landskap bør bevares og utvikles. Skjøtsel av kantsoner i henhold til landbrukets krav kan gjennomføres når disse hensynene er ivaretatt.

14.2 Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg å utnytte disse til annen virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for å gi dispensasjon, dersom endring kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten og forutsatt at bygningenes uttrykk

og form opprettholdes. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- type virksomhet
- bygningenes egnethet til ønsket bruk
- trafikkmessige forhold, parkeringsdekning og annen offentlig infrastruktur
- bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
- utomhusarealer/helhetlig kulturlandskap
- lokalisering

14.3 Fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

14.4 Bruksendring fra hytte til bolig tillates ikke.

14.5 Tilbygg/påbygg og nybygg på fritidseiendommer innenfor markagrensa bør ikke tillates. For svært små hytter kan det likevel tillates mindre tilbygg/påbygg slik at hyttens størrelse totalt blir 25 m² BTA.

14.6 Søknad om tilbygg/påbygg og nybygg knyttet til boligeiendommer innenfor markagrensa skal normalt vurderes særlig strengt, herunder pkt 14.1, 14.3, og 14.7. Utover dette skal man bl a vektlegge følgende i vurderingen av om det kan foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon:

- Om boligen er godkjent og/ eller ligger i et boligområde
- Behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet
- Om byggetillatelse påvirker allmennhetens ferdsel eller medfører at området fremstår som klart privatisert.

14.7 Endringer på boligeiendommer i LNF-områder skal bare tillates på bakgrunn av en konkret dispensasjonsvurdering hvor man blant annet legger vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen, estetiske hensyn, helhetlige kulturlandskapsvurderinger, tilfredsstillende planløsning etc.

Områder for råstoffutvinning (P&B-loven § 20-4 nr.3)

15.1 Ved større uttaksområder bør det utarbeides reguleringsplan i etapper. Ved hver etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen to år. Dette ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplan.

Båndlagte områder (§ 20-4 nr.4)

16.1 Område avgrenset på plankartet ved Havstein båndlegges for regulering som skal fastsette lokalisering og avgrensing av kirkegård samt avklare øvrig arealbruk. Det skal søkes en samlet utnyttelse av området som er i samsvar med kulturlandskapsverdiene, samfunnsmessige behov og allmennhetens rekreasjonsbehov.