

## ÅRDAL KOMMUNE.

### REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR FARNES SENTRUM.

Føresegnene er knytt til plankart, teikning 9504, revidert 28.12.95, og gjeld for det området som er vist med plangrense.

Føremålet med reguleringsplanen er

- å fremje ei positiv tettstadutvikling i Farnes sentrum
- å ta vare på eksisterande kvalitetar i bygg og utemiljø
- å ordne trafikktilhøva for ulike trafikantgrupper innanfor planområdet
- skape gode opphaldsareal i sentrum
- å leggje tilrette for eksisterande og nye verksemder
- å legge rammer for bygging i sentrumsområdet

Reguleringsføremåla er - med tilvising til § 25 i plan - og bygningslova:

- Nr. 1 BYGGEOMRÅDE
- Bustad: B1
  - Service: forretningar, kontor S1- S4
  - Service /bustader, kombinert formål : forretningar, kontor, service/bustader S/B 1- 7
  - Offentleg formål: samfunnshus, bibliotek, offentleg kontor O1, helschus O2
  - Almennyttig føremål : syningssenter A1

Nr. 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- Køyreveggar, busstopp, langsgående parkering
- Parkering, manøvreringsareal P1 - P7
- Fortau
- Gågate
- Torg
- Plassar, gaterom.

Nr. 4 OFFENTLEGE FRJOMRÅDE

- Park F1 - F3

## 0. GENERELT FOR HEILE PLANOMRÅDET

### 0.1 Reglar for unnatak frå planen

"Det faste utvalet for plansaker" kan tillate mindre vesentlege unnatak frå plan og føresegner, om det ligg føre spesielle grunnar.

### 0.2 Verknad av planen for privatrettslege avtalar

Denne planen med tilhøyrande føresegner gjeld framfor privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.

### 0.3 Detaljplanar/opparbeidingsplanar for offentlege uteområde

Før opparbeiding av fortau, torg, plassar og gågate og andre offentlege uteområde skal det utarbeidast detaljplanar som viser utforming, høgder, materialbruk, møblering (benkar, bord, skilt, lysmaster, søppelkasser mv) og tilpasning til inntiliggjande bygg.

Planane skal utarbeidast for kvart kvartal eller liknande, men utifrå eit overordna mål om at uteområda i sentrum får eit heilskapeleg og samanbindande uttrykk.

Planane skal utarbeidast av personar med kvalifisert fagbakgrunn. Planane skal godkjennast av "Det faste utvalet for plansaker".

### 0.4 Kunstnarisk utsmykking i offentlege uterområde

Kunstnarisk utsmykking skal inngå i utforminga av dei sentrale offentlege uteområda (torg, gågate og evt mindre plassar ), og vere ein del av opparbeidingsplanen/planane. Utsmykkinga skal falle saman med totalløysinga for området.

### 0.5 Fargeval

Det faste utvalet for plansaker skal godkjenne fargeval på bygg i planområdet. Fargane skal så langt mogleg vere i samsvar med utarbeidd fargeplan for Farnes sentrum. Når dei offentlege uteområda vert detaljplanlagt skal fargeplanen utvidast til å omfatte materialbruk, innretingar i desse områda ( t.d. benkar, bord, skilt, lysmaster, søppelkasser, belegg mv)

### 0.6 Barn og leik

Element som dekker barn sitt behov for leik skal innarbeidast i minimum ein av detaljplanane for offentlege uterom. Leikearealet i sentrum skal ha ei anna utforming enn dei tradisjonelle leikeareala i bustadområda til dømes leikeskulptur, leikebelegg, leik med vatn mm.

### 0.7 Eksisterande tre

Eksisterande tre som ikkje er til hinder for gjennomføring av planen skal takast vare på. Vegetasjonen kan fornyast når alder og helsetilstand gjer det naudsynt.

## 1. BYGGEOMRÅDE (Pbl. § 25.1)

### 1.1 Fellesføresegner for alle byggeområda

#### *Utnyttingsgrad/byggelinjer*

Det er brukt BYA i % - utbygd areal i prosent av netto tomteareal, jfr. kap. 22 i byggforskriftene.

Om ikkje anna er merka på kartet eller sagt i føresegnene, er dagens fasadelinje eller omriss av planlagde bygg påboden byggelinje.

#### *Fasadar*

Ved byggemelding for bygningar som står/vil komme til å stå nær nabobygg skal det utarbeidast fasadetekningar som viser nybygg og nabobygg for at prosjektet sin verknad i heilskapsbiletet/gatebiletet kan bli vurdert.

#### *Høgde på bygg*

Maksimal gesimshøgde er sett til 10.6 m (2 etasjar) og maksimal mønehøgde er sett til 13.5m. Det er likevel ynskjeleg med variasjon av desse høgdene

#### *Serviceverksemder*

Felt for serviceverksemder er areal til forretningsformål som naturleg høyrer heime i eit sentrumsområde for Øvre Årdal sin storleik. Det kan vere forretningsverksemder, kontorverksemder, hotell og restaurantverksemder, evt mindre plasskrevjande produksjons- og håndverksverksemder som ikkje er til sjenanse for sentrumsfunksjonen.

I servicenrådet og kombinert formål service/bustad skal areal i 1. etasje som vender til Storeveggen/hovudbyrom ikkje nyttast til bustad eller kontor, med mindre kontoret i særleg grad vender seg til publikum. Bustader/kontor skal primært lokaliserast til nivå over 1. etasje.

#### *Normer for parkeringsplassar:*

Innanfor grensene for reguleringsplanen, på eigen tomt om det er plass eller planen viser det, må den einskilde byggherre opparbeide parkeringsplassar etter desse normene:

Bustader: 1,5 biloppstillingsplass pr bustadceining

Serviceverksemder: 1,0 biloppstillingsplass pr 75 m<sup>2</sup> næringsareal

Andre bygningar: Etter "Det faste utvalet for plansaker" sitt skjønn.

Ved underdekning av parkeringsplassar i høve til normen kan kommunen krevje betaling for manglande parkeringsplassar. Kommunestyret bestemmer til ei kvar tid storleiken på gebyr for manglande parkeringsareal. Denne delen av føresegnene vert ikkje sett i kraft for kommunen har innført vedtekt etter § 69 nr 4 i Plan- og bygningslova.

1.2 Byggeområde - bustader B 1

Området omfattar bustadtomt i Fridtjof Nansens veg 1. Området skal nyttast til bustadformål.

BYA = 30 %. Tillate etasjetal: 1 + loft . Takform: saltak.

1.3 Byggeområde - service S 1

Området omfattar eksisterande bygg (Torgkiosken). Området skal nyttast til forretning for detaljhandel.

Bygget skal i si utforming vende seg mot gate og parkareal.

Tillate etasjetal: 1 + loft.

1.4 Byggeområde - service S2

Området omfattar tomt nord for Storevegen 16. Området skal nyttast til forretning for detaljhandel evt. spesielt serviceretta verksemd.

Bygget skal i si utforming vende seg mot gate og parkareal.

Bygget kan ha ein lett transparent karakter som kan samsvare med tilbygg for samfunnshuset.

Tillate etasjetal: 1 + loft.

1.5 Byggeområde - service S 3

Området omfattar eksisterande bygg , Jotunvegen 1 (Fokus Bank). Området skal nyttast til forretningar, kontor og andre serviceverksemd.

Tillate etasjetal: 2 + loft.

1.6 Byggeområde - service S 4

Området omfattar eksisterande forretningsbygg, Storevegen 9,11 (Domus). Området skal nyttast til forretningsverksemd, kontor mv.

Tomta kan byggast ut mot nord under føresetnad av at parkering og varelevering kan skje innanfor området og at naudutgang frå offentleg tilfluktsrom ikkje vert hindra. Byggjegransa mot nord kan då fylgje formålsgransa.

Ved utbygging/ombygging må det utarbeidast ein plan for heile bygningskomplekset for tiltak vert sett i verk. Bygget bør ved ombygging modellerast i seksjonar på maks 25 meter for å få ein form som er tilpassa området sin karakter.

BYA = 90 %. Tillatt etasjetal: 3. 3 etasje er avsluttande etasje og bør ha skråflater mot yttervegg, med sentral del av taket med flat utforming. Loysinga kan evt kombinerast med 2 etasjer + loft.

#### 1.7 Kombinert formål - service/bustad S/B 1.

Området omfattar eksisterande forretningsbygg, Storevegen 26 og 28 (Øren og Vetti). Området skal nyttast til forretningsverksemd og bustadformål.

Eksisterande bygg i Storevegen 26, Magdaleneborg (Øren) i jugendstil skal takast vare på. Fasadeendringar kan berre skje med tilbakeføring til opphavsleg detaljering.

Planen viser tilbygg som skal tilpassast Magdaleneborg i volum, høgde og formspråk. Eit lett mellombygg i 1 etasje min 4 m breidde skal skilje mellom Magdaleneborg og nybygg. Planen viser byggjegransa mot B1. Det skal utarbeidast samla plan for utbygging av tilbygg og uteareal som skal godkjennast av "Det faste utvalet for plansaker".

Uteområdet mot aust skal tilpassast utforming av gågatearealet.

Tillate etasjetal: 2 + loft.

For Storevegen 28 viser planen planlagd tilbygg og ny garasje. Ved utbygging må ein søke ei harmonisk og heilheitleg planløysing.

Det skal utarbeidast samla plan for utbygging av tilbygg/nybygg og uteareal som skal godkjennast av "Det faste utvalet for plansaker".

Tillate etasjetal: 2 +evt loft.

Parkeringsarealet skal ha innkøyring frå Storevegen og utkøyring i Fridtjof Nansens veg. Varelevering til Storevegen 28 skal skje via Parkvegen/Fridtjof Nansens veg og med retur via gågata/Jotunvegen. Innkøyring ifrå Storevegen skal stengjast utanom forretningane si opningstid. Parkeringsarealet skal ha fast dekke, oppmerka p- plassar og planterabattar.

I grensa mot B1 skal det oppførast skjermvegg frå hjørne av ny garasje i Fridtjof Nansens veg 1 og nordover til sørvestre hjørne av eksist. bygg i Storevegen 26.

Utelagring i området (S/B 1) skal skjermast.

BYA = 60 %

1.8 Kombinert formål - service/bustad S/B 2

Området omfatter eksisterande bygg, Storevegen 24 med apotek og bank. Planen stadfestar eksisterande formål.

Ved fasadeendring skal bygget sin funksjonalistiske form takast vare på.

Uteareal mot nord, aust og vest skal tilpassast utforminga av gågatearealet.

Fridtjof Nansens veg 4 har innkøyring til eigedomen via området.

Tillate etasje tal: 2. Takform: flatt tak.

1.9 Kombinert formål - service/bustad S/B 3

Området omfatter eksisterande rekke med forretningsbygg (Bruflatkvartalet). Planen stadfestar eksisterande formål.

Mot sør er byggjegrænse vist på planen eller følgjer formålsgrensa mot offentleg veg innafor tillaten utnyttingsgrad.

Bygningen Storevegen 16 skal takast vare på. Ved fasadeendring/opprusting mot Jotunvegen skal ein søke tilbake til huset sin opprinnelege utsjånad, detaljering og materialbruk.

Utearealet si utforming mot vest, aust og nord skal tilpassast utforminga av gågatearealet.

BYA = 60% Tillate etasjetal: 1 + evt loft. Takform: saltak. Nr 16 skal ha opprinneleg takform.

1.10 Kombinert formål - service/bustad S/B 4

Området omfattar Farnesvegen 1 med eksisterande bygg ("Stova"). Området skal nyttast til forretning, kontor og bustadformål.

Eksisterande bygg i jugendstil skal takast vare på. Fasadeendringar kan berre skje med tilbakeføring til opphavelog detaljering.

Planen viser plassering av nybygg.

Påbygg/nybygg skal tilpassast "Stova" i volum, høgde og formspråk. Eit lågare mellombygg, min. 4 m breidde, med ein lett konstruksjon skal skilje mellom eksisterande bygg og nybygg/påbygg.

Parkeringsplassen og utcområdet skal ferdigstillast samtidig med nybygg/påbygg.

Nybygg kan utvidast mot søraust under føresetnad av at parkeringsarealet vert lagt under bygget. Byggjegrænse skal då vere 1,5 meter frå fortau og tilpassast siktsone.

Utcområdet mot Storevegen skal tilpassast utforminga av det offentlege trafikkområdet.

BYA = 60 % (for plankartet). Tillate etasjetal: 2 + loft.

#### 1.11 Kombinert formål - service/ bustad S/B 5

Området omfattar to eksisterande forretnings- og bustadhus mot Storevegen og bakanforliggjande serviceverksemd. Området skal nyttast til forretningsverksemd, bustader og mindre håndverks- og produksjonsverksemd som ikkje er til sjenanse for sentrumsmiljøet.

Bygningane mot Storevegen skal oppretthalde sin frittliggjande karakter som ein del av rekka med bygningar i Storevegen 13 - 33.

Det bakre bygningsvolumet bør ved ombygging modellerast i mindre seksjonar for å få ei form tilpassa området sin karakter. "Bakbygget" på Storevegen 15 kan utvidast til vist byggjegrænse.

Gjerde i eigedomsgrensa bør vere stakittgjerde.

BYA = 60 % . Tillate etasjetal: 2+ loft. Takform for bygg mot Storevegen: saltak.

#### 1.12 Kombinert formål - service/bustad S/B 6

Området omfattar eksisterande forretnings- og bustadhus, Storevegen 7.

Planen stadfestar eksisterande formål. Bygget kan evt utvidast mot nord, planen viser byggjegrænse.

Evt. påbygg og fasadeendringar skal vere i samsvar med eksisterande bygg sitt funksjonalistiske formspråk.

BYA = 70 %. Tillate etasje tal: 2. Takform: flatt tak.

#### 1.13 Offentleg formål - O1

Området omfattar Jotunvegen 4, eksisterende helsehus. Området skal nyttast til offentleg formål.

Bygget skal takast vare på med sitt sterke funksjonalistiske formspråk. Fasadendringar skal vere i samsvar med dette. Tillatt etasjetal 2.

Helsehuset skal ha sin hovudgangtilkomst frå plassen mot samfunnshuset.

Ein trappefri gangtrasè skal opparbeidast gjennom området for tilkomst frå turistbussparkering mot torgområdet.

#### 1.14 Offentleg formål - O2

Området omfattar eksisterende samfunnshus, med kino, bibliotek og andre offentlege tenester. Planen stadfestar eksisterende formål. Planen viser tillatt tilbyggbygg mot nord.

Eksisterende bygg skal takast vare på med sitt sterke funksjonalistiske formspråk. Tilbygg bør ha ein lett, transparent karakter som synleggjer det eksisterende bygget, men opnar for kontakt mot torgrommet.

BYA = 100 %. Tillate etasje tal: 3. Ein tilbaketrekt fjerde etasje kan tillatast.

#### 1.15. Almennyttig formål - A1

Området omfattar Jotunvegen 2, Årdal syringssenter. Planen stadfestar eksisterende formål.

Eksisterende bygg skal bevarast i sin opprinnelege stand. Fasadendringar kan berre skje med tilbakeføring til opphaveleg detaljering. Tillate etasjetal: 2 + loft.

### 3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. § 25.3)

#### 3.1 Inndeling av trafikkareal

Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndeling i køyreveg, parkering, fortau, gågate, torg og plassar som er vist på kartet. Det kan vere naudsynt med mindre tilpasningar i samband med detaljplanlegginga.

#### 3.2 Frisiktsoner

Frisiktlinjer er vist som stipla linjer i off. trafikkområde på plankartet. Mellom frisktlinje og veg skal det vere fri sikt ned til ei høgd av 0,75 m over nivå for vegbane. Einskilde tre med høg stamme og stolpar kan setjast opp.

### 3.3 Offentleg trafikkområde - køyreveg

Området omfattar kommunale køyrevegar i sentrum, busstopp, langsgåande parkering for buss/bil og fotgjengarfelt. Vegbreidde og plassering av fotgjengarfelt er vist på planen. For å betra trafikktryggleiken i området kan ein der det er naudsynt lage til oppheva fotgjengarfelt i køyrebanane.

Torgvegen vert stengt mot Storevegen ved Storevegen 22, med unntak for varelevering og utrykningskøyretøy. Det vert anlagt snuplass i endepunktet.

Fridtjof Nansens veg vert stengt for motorisert ferdsel mot Storevegen ved Storevegen 24, med unntak for varelevering og utrykningskøyretøy. Det vert anlagt snuplass i endepunktet. Innkøyning i Fridtjof Nansens veg frå Parkvegen vert kun tillatt til eigedomane og for varelevering/ utrykningskøyretøy.

### 3.4 Offentleg trafikkområde - fortau

Området omfattar eksisterande og nytt fortau langs bygningar og gater.

Der fortau vert lagt framfor private avkøyrslar skal kantsteinen senkast og innkøyning kunne skje via kryssing av fortau.

Alle fortau skal ha kantstein i granitt.

Gjerde mellom eigedomane Storevegen 17-33 og offentlig trafikkareal bør vere utforma som stakittgjerde i tre med ståande spiler.

### 3.5 Offentleg trafikkområde - gågate

Området omfattar gateløp framfor Storevegen 16 - 24.

Det er ikkje tillatt med motorisert ferdsel i gågata, med unntak for varelevering og utrykningskøyretøy. Om varelevering vert eit problem skal det vurderast å innføre tidsavgrensing.

### 3.6 Offentleg trafikkområde - torg

Omfattar torg nord for Årdal syningscenter. Området skal nyttast til "storstove" torg, møtestad, aktivitetsplass.

Torghandel vert tillate på eit avgrensa område. Områdeavgrensinga skal visast på detaljplanen/opparbeidingsplanen.

Motorisert ferdsel på torget er ikkje tillatt med unntak av torghandlarar, utrykningskøyretøy og naudsynt køyring i samband med arrangement/aktivitetar i torgområdet.

I spesielle tilfelle og etter søknad kan torgområdet eller delar av torgområdet fungere som ei utviding av parkeringsområde P2.

### 3.7 Offentleg trafikkområde - plassar/gaterom

Omfattar plassar, gaterom framfor område O2 og S/B7 (Stova, nybygg og samfunnshuset)

Områda skapar sentrale plassar framfor viktige bygg i tettstaden og kan nyttast til gangareal, opphald, møtestad, aktiviteter, varesal for inntilliggjande verksemdar, utescrvering, informasjon mm - om dette ikkje er til hinder for alminneleg gangtrafikk i området.

Motorisert ferdsel på området er ikkje tillate med unntak av varelevering til inntilliggjande eigedommar, utrykningskøyning, og i samband med aktivitet/arrangement knytt til plassane.

### 3.8 Offentleg trafikkeareal - parkering, manøvrering P1 - P7

Området omfattar:

- parkeringsanlegg mellom Øren og Torgkiosken (P1)
- torgparkeringsplass (P2)
- parkeringsanlegg mellom Stova og samfunnshuset (P3)
- parkeringsanlegg nord (P4) og vest (P5) for helsehuset
- parkeringsanlegg mellom Åsmund Vinjesveg og Jotunvegen (P6-7).

Områda skal nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsanlegg.

Parkeringsplassane P1 - P5 kan organiserast som korttidsparkeringsplassar for kundar/besøkjande til sentrumsområdet.

Parkeringsareala P6 -P7 kan organiserast for langtidsparkering.

Alle parkeringsareal skal ha fast dekke og oppmerka plassar. Sideterreng og rabattar skal opparbeidast på same tid som parkeringsplassane.

Parkeringsanlegget mellom Øren og Torgkiosken (P1) skal vere einvegskøyrt med innkøyning frå Storevegen i vest og utkøyning i aust.

Torgparkeringsanlegget (P2) skal vere einvegskøyrt med innkøyning frå Storevegen i vest og utkøyning i aust.

Parkeringsanlegget mellom Stova og samfunnshuset (P3) skal inn/utkøyning frå Farnesvegen. Om naudsynt kan enkeltplassar måtte vike for manøvreringsareal i samband med køyning til og frå funksjonar i samfunnshuset.

Parkeringsanlegget P6 skal vere einvegskøyrt med innkøyning frå Jotunvegen og utkøyning i Åsmund Vinjes veg.