



Stad kommune

Reguleringsføresegner

Områderegulering for Selje sentrum



Arkivsak: 20/1035

PlanID: 2020002

Utarbeidd: 15.03.2022

Dato for siste endring: rev. 09.05.2025, redaksjonelle endringar 06.06.2025.

Vedteken dato: 28.05.2025

Innhald

1	Generelt	4
2	Fellesføresegner for heile planområdet	4
2.1	Plassering og definisjonar	4
2.2	Funksjons- og kvalitetskrav	4
2.2.1	Estetiske krav generelt	4
2.2.2	Universell utforming	5
2.2.3	Kommunale normer og utbyggingsavtalar	5
2.2.4	Terrengbehandling	5
2.2.5	Høgde på terreng, gjerder mm. mot offentleg veg og grøntareal	5
2.2.6	Krav til byggesøknad	5
2.2.7	Støykrav	6
2.2.8	Handtering av overvatn	7
2.2.9	Sløkkevatn	7
2.2.10	Eventuell ureina grunn	7
2.2.11	Tiltak i sjø	7
2.2.12	Skilt og reklametiltak	7
2.2.13	Parkeringskrav	8
2.2.14	Havnivåstigning og stormflo	8
2.2.15	Handtering av matjord og jord-/torvmassar	8
2.2.16	Krav om nærleikeplass og minste uteoppfallsareal (MUA)	8
3	Føresegner for arealformål	9
3.1	Reguleringsformål	9
3.2	Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)	10
3.2.1	Bustader - frittliggjande småhus, BF 1-14	10
3.2.2	Bustader konsentrert småhus, BK 1-2	10
3.2.3	Bustadblokk, BB 1-2	11
3.2.4	Sentrumsformål, SF 1-9	11
3.2.5	Offentleg- eller privat tenesteyting, T 1-5	13
3.2.6	Helse- og omsorgsinstitusjon, HOM	15
3.2.7	Energianlegg, EA 1-4	15
3.2.8	Andre kommunaltekniske anlegg, ØK	15
3.2.9	Telekommunikasjonsanlegg, TK	15
3.2.10	Naust, UNB 1-3	15
3.2.11	Grav- og urnelund, GU 1-2	16
3.2.12	Kombinert busetnad og anleggsformål, KBA 1-5	16
3.2.13	Bustad/forretning B/F1	17
3.2.14	Bustad/tenesteyting, B/T 1- 2	17
3.2.15	Forretning/kontor, F/K	17
3.2.16	Forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T	17
3.2.17	Kontor/tenesteyting, K/T1	18
3.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)	18
3.3.1	Veg, V 1-3	18

3.3.2	Køyreveg, KV 1-27.....	19
3.3.3	Fortau, FO 1-19.....	19
3.3.4	Torg, TO	19
3.3.5	Gang- og sykkelveg, GS 1-5.....	19
3.3.6	Annan veggrunn – teknisk anlegg, AVT	19
3.3.7	Annan veggrunn – grøntareal, AVG.....	19
3.3.8	Haldeplass/plattform, HPP 1-4	20
3.3.9	Kai, KAI 1-6.....	20
3.3.10	Parkeringsplassar, PP 1-9	20
3.3.11	Vass- og avløpsnett, VAN 1-2	20
3.4	Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)	20
3.4.1	Naturområde – grønstruktur, GN 1-2.....	20
3.4.2	Friområde, FRI 1-3	20
3.4.3	Park, PA 1-2	21
3.5	Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)	21
3.5.1	Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNFR1-5.....	21
3.5.2	Friluftsmål, FL.....	21
3.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6).....	22
3.6.1	Ferdelsområde, FE	22
3.6.2	Badeområde, VBAD	22
3.6.3	Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV1	22
4	Føresegner til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	22
4.1	Sikringssoner (§ 11-8 a).....	22
4.1.1	Frisikt	22
4.2	Støysone (§ 11-8 a)	22
4.3	Faresone (§11-8 a)	23
4.3.1	Havnivåstigning og stormflo, H320_1.....	23
4.3.2	Flaumsone Hamreelva, H320_2-6	23
4.3.3	Ras- og skredfare, H310.....	23
4.3.4	Høgspentanlegg (inkl. høgspentkablær).....	24
4.4	Sone med oppgitte særlege omsyn (§11-8 c).....	24
4.4.1	Bevaring kulturmiljø, H570.....	24
4.4.2	Bandlegging etter lov om kulturminne, H730	25
4.4.3	Bevaring naturmiljø, H560.....	25
5	Føresegnområde, pbl. § 12-7	25
5.1	Mellombels bygge- og anleggsområde til Stad skipstunnel, #1	25
5.2	Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne og kulturmiljø, #2-#3	26
5.3	Sentrumsavgrensing	26
6	Rekkjefølgjeføresegner.....	26
6.1	Opparbeiding av leikeplass – før bruksløype	26
6.2	Kryss/avkøyrslar frå offentleg veg – før igangsetjingsløype	26

6.3	Støy frå veg – før bruksløyve	26
6.4	Sikringstiltak skred og flaum – før igangsetjingsløyve	26
6.5	Krav om geoteknisk detaljprosjektering – før igangsetjingsløyve	26
6.6	Krav knytt til overvasshandtering – før igangsetjingsløyve.....	27
6.7	Krav om etablering av fortau og gang- og sykkelveg – før bruksløyve.....	27
6.8	Krav om tilgang til sløkkevatn – før igangsetjingsløyve	27
6.9	Krav om opparbeiding av teknisk infrastruktur – før bruksløyve	27
6.10	Krav om avtale for bruk av matjord – før igangsetjingsløyve.....	27
7	<i>Vedlegg til føresegner og plankart</i>	28
7.1	Dokument som får juridisk verknad gjennom føresegnene	28
7.2	Dokument som er vist til i føresegnene av rettleiande/prinsipiell karakter	28

1 Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankart og føresegner) fastset.

Arealformål følgjer stort sett eigedomsgrensene. Ved klargjering av eigedomsgrenser i medhald av matrikkellova (t.d. ved grensepåvising eller ved oppmåling av grenser av dårleg kvalitet som er oppmålt etter skuldelling), skal arealformålet følgje ny eigedomsgrense.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og føresegner og retningslinjer i gjeldande arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med føresegner er rettskraftig, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med desse.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser, og i regulert byggelinje der dette er vist. Bygegrenser og byggelinjer er vist i plankartet. Der byggegrense ikkje er synleg i plankartet ligg byggegrense i formålsgrense.

Unntak er frittliggande garasje/uthus med maks 50 m² BYA som kan oppførast min. 1,0 m frå tomtegrense mot nabo, og mot leikeplass/friareal. Minste avstand frå tomtegrense mot veg skal vere 2,0 m ved innkøyring parallelt med veg eller vendt vekk frå vegen, og 5,0 m ved innkøyring normalt på vegen.

Unntaket for utstikkande bygningsdelar på inntil 1,0 m frå fasadeliv, slik angitt i teknisk forskrift § 6-3 gjelder også ved husplassering i forhold til byggegrense, men ikkje mot offentleg veg.

Tillate bygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkeringsbehov som tiltaket utløyser vert rekna med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgder vert berekna i samsvar med TEK, og i forhold til gjennomsnittleg terrengnivå.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav

2.2.1 Estetiske krav generelt

Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at dei får god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og slik at dei etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbehandling) og i forhold til sin funksjon og omgjevnad. Det skal leggest vekt på god landskaps- og terrengtilpassing, opparbeiding av gode uteopphaldsareal og utsikt for naboar.

Nye bygningar skal harmonere med eldre bygningar i form, volum, høgde, materialbruk, farge og utnytting. Større bygningsvolum skal brytast opp og sikrast ei variert form og høgde.

Bygningar skal vere fullverdige og permanente. Utelager, og plass for avfallshandtering og konteinrar skal skjermast.

Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan tillatast i inntil 1,5 m over maks. byggehøgde og i inntil 5 % av bygget si takflate.

Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

Fasadebelysning er tillate. Lyskjelda skal vere nøyaktig retta mot den fasaden eller det området som skal lysast opp. Det skal nyttast varme lyskjelder (2700 K eller varmare) med lav intensitet, for å minimere lysforureining og unngå strølys eller blanding.

2.2.2 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle. Det skal særleg leggest vekt på universell utforming av tilkomst og parkering, samt universell utforming av offentlege område og møteplassar, dette omfattar leikeareal, sentrale gater, plassar og torg, samt kaiareal.

2.2.3 Kommunale normer og utbyggingsavtalar

Teknisk infrastruktur til vatn, avløp og overvatn og trafikkområde innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

For utbyggingsprosjekt der kommunen skal ta over tekniske anlegg kan det inngåast utbyggingsavtale.

2.2.4 Terrengbehandling

Ubygd del av tomta skal ha ei tiltalende utforming. Skjeringar som følgje av utgraving /planering av tomt /vegtilpassing, skal utførast så skånsamt som råd. Skjeringane og opne terrengsår skal såast i eller plantast til.

Der det er behov for støttemurar skal utforming, materiale, og høgde godkjennast av kommunen. Kommunen kan påby at planeringshøgda vert senka eller heva for å redusere høgda på muren.

Kommunen kan krevje at utomhusplan for den ubygde delen av tomta, skal ligge ved søknad om byggeløyve. Utomhusplanen skal vise bygd areal, terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

2.2.5 Høgde på terreng, gjerder mm. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivå, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Jf. også frisisiktsone i pkt. 4.1.1.

2.2.6 Krav til byggesøknad

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesatt situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, manøvreringsareal, gjerder, interne gangvegar, grøntareal og renovasjonsanlegg.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

Utforming og oppsetjing av reklameskilt skal dokumenterast i byggesøknad.

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknad sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen.

Klima- og miljøvenlege løysingar knytt til energi- og materialbruk skal vurderast, og det skal nyttast løysingar som reduserer energitap og gjev låge utslipp i eit livsløpsperspektiv. Så langt mogleg skal det nyttast miljøvenlege energikjelder og byggemateriale.

Løysingar for tekniske anlegg (trafo, VVA, handtering av overvatn, avfallshandtering etc.) skal gå fram av byggesøknad, jf. rekkefølgeføresegn § 6.8 og 6.9 knytt til sløkkevatn og teknisk infrastruktur.

2.2.7 Støykrav

Grenseverdier i tabellen under er henta frå støyretningslinje T-1442-2021 og gjeld for planområdet:

Støykjelde	Støynivå utanfor vindauge i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal	Støynivå utanfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå utanfor vindauge i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal laurdagar	Støynivå utanfor vindauge i rom med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal søn-/heilagdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB		
Øvrig industri	<u>Uten impulslyd:</u> $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB <u>Med impulslyd:</u> $L_{den} 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB	<u>Uten impulslyd:</u> $L_{den} \leq 50$ dB <u>Med impulslyd:</u> $L_{den} \leq 45$ dB	<u>Uten impulslyd:</u> $L_{den} \leq 45$ dB <u>Med impulslyd:</u> $L_{den} \leq 40$ dB
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB			

Bueiningar som blir råka av gul støysoner skal ha tilgang til stille side. Alle bueiningar skal ha tilgang til eige privat uteareal der støygrensa ikkje overstig $L_{den} 55$ dB.

Innandørs støynivå for rom til støysensitiv bruk kan ikkje overstige $L_{den} 30$ dB. Unntak gjeld for bustadar som vert råka av gul støysoner, der kvar bueining minimum skal ha 50 % av opphaldsrom inkludert minimum eit soverom med vindauge mot stille side. Andre støyintensive rom i bustaden skal ha balansert ventilasjon dersom L_{den} overskrider 55 dB på vindaugsfasade.

Det er krav om skjermingstiltak ved utbygging av støyfølsam busetnad innanfor støysoner langs veg, jf. § 4.2.

2.2.8 Handtering av overvatn

Løysingar for infiltrasjon, fordrøying og avledning av overvatn skal til saman dimensjonert for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall, og utførast i samsvar med retningslinje for overvasshandtering (OV) i kommunal VAO-norm. Løysingar skal dimensjonert ut frå tabellen under:

	Dimensjonerende gjentaksintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentaksintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Anbefalt klimapåslag for ulike varigheter og gjentaksintervaller.

Dimensjonerande nedbør frå IVF-kurve for Bergen – Florida UIB (SN50539) skal nyttast. Temaplan for overvatn skal leggest til grunn.

For bygge- og anleggsprosjekt der det i anleggsfasen er fare for ureining av overvatn/ resipientar eller der tiltaket i anleggsfasen kan påverke avrenningstilhøve, skal det utarbeidast plan for handtering av overvatn i anleggsfasen. Planen skal godkjennast av kommunalteknikk.

2.2.9 Sløkkevatn

Det skal leggest til rette for sløkkevatn i medhald av TEK 17 § 11-17, jf. rekkefølgekrav 6.8.

2.2.10 Eventuell ureina grunn

Dersom ein avdekkar eventuell ureining i grunnen i tilknytning til planområdet i anleggs- og byggefasen, skal dette følgjast opp i samsvar med ureiningsforskipta kap. 2.

Det er krav om miljø- og grunnundersøkingar ved Saga Boats (områda NÆ, og SF9) og Sunnivahuset (SF7) for å avdekke eventuell ureina grunn.

2.2.11 Tiltak i sjø

Alle tiltak/byggearbeid i sjø krev handsaming etter hamne- og farvasslova. Grunntilhøve må avklarast for alle tiltak i sjø og strandsone.

Tiltak i sjø som kai, utfylling, flytebrygger, moloar, sjøleidningar og liknande, krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.

Tiltak som medfører mudring, utfylling eller andre typar endring i massar på sjøbotnen må i tillegg avklarast med Statsforvaltaren og ev. krav om løyve etter ureiningslovverket.

2.2.12 Skilt og reklametiltak

Utforming og oppsetting av skilt- og reklametiltak skal samsvare med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale skiltvedtekter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar kan ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggest spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

Utforming, plassering og oppsetting skal skje medhald av gjeldande lovverk og til ein kvar tid gjeldande kommunale skiltvedtekter. Skilt kan setjast opp utanfor regulerte byggegrenser.

2.2.13 Parkeringskrav

Det er krav om slik parkeringsdekning (Byggforsk):

PARKERINGSPLASSAR	
Frittliggende småhus	2 plassar pr bueining
Konsentrert småhus	1,25 plassar pr bueining
Bustadblokk	1,25 plassar pr. bueining
Kontor, forretning og næring	1 plass pr 150 m ² BRA
Hotell	0,3 - 1 plass pr rom og 0,2 – 0,6 pr tilsett
Turistutleige	1 plass pr utleigeining
Barnehage	5 plassar pr 20 barn
Skule	0,6 - 1 pr tilsett
Forsamlingshus	0,25 pr sitteplass
Idrettshall	0,2-0,4 pr tribune plass, og 0,2-0,3 pr ansatt

Parkeringsplassar for dei med særskilt behov (HC-parkering) skal utgjere minimum 5% ved kontor og publikumsretta verksemd, minimum 2 plassar. Desse skal vere tett ved inngangsparti. Andre parkeringsplassar skal plasserast på skuggeside av bygg, under bakkeplan eller i randsona ut mot trafikkert veg dersom dette er mogleg.

Sykkelparkering:

Det er krav om sykkelparkeringsplass nær inngangsparti for alle bygningstypar nemnt i tabellen ovanfor. Desse bør så langt mogleg vere overdekk.

For bustader er det krav om 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

For skule og barnehage er det krav om minst 20 sykkelparkeringsplassar per 100 barn, desse skal vere overdekk.

For resterande formål er det krav om ein sykkelparkeringsplass per 150 m² BRA.

2.2.14 Havnivåstigning og stormflo

Alle tiltak som ligg på lågare kote enn NN2000 kote 3 skal planleggast og utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik blir oppnådd. Jf. § 4.3.1.

2.2.15 Handtering av matjord og jord-/torvmassar

I område som vert omdisponert til utbyggingsformål og som krev masseutskifting av matjord og andre jord-/torvmassar, skal matjorda takast vare på og nyttast til matproduksjon. Jordmassane skal takast av og lagrast slik at kvaliteten på jorda vert ivareteken. Matjordlaget skal berre nyttast til jordforbetring/dyrkingstiltak i jordbruksområde.

Det skal ikkje tilførast jordmasse som inneheld framande og skadelege planteartar.

Handtering av matjord og andre jord-/torvmassar skal dokumenterast i byggjesøknad. Det er knytt rekkefølgekrav til bruk av matjord, jf. § 6.10.

2.2.16 Krav om nærleikeplass og minste uteopphaldsareal (MUA)

Ved bustadformål er det krav om nærleikeplass innan ein avstand på maksimalt 100 m. Det skal bereknast minimum 10 m² per bueining. Leikeplassen skal ha minimum ei sandkasse og eit kombinasjonsleikeapparat, i tillegg til sitteplassar og bord. Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplass, jf. § 6.1. Ved bustadformål er det krav om minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² per bueining. Uteopphaldsareal kan vere ein kombinasjon av private og felles uteareal (inkl. leikeareal), og

kan omfatte areal på takterrasse/balkong. Trafikk og parkeringsareal eller areal som er brattare enn 1:3 eller som har dårlege soltilhøve, kan ikkje medrekast. Minimum 50 % skal vere på bakkenivå. Kommunen kan i enkeltsaker godkjenne at deler av felles uteopphaldsareal vert lagt til offentleg friområde, leikeplass, park eller nærmiljøanlegg i nærområdet. Før det vert teke stilling til dette, må det ligge føre ei konkret grunngjeving og vurdering av kor eigna det aktuelle området er med tanke på kvalitet, storleik, avstand og trafikktryggleik knytt til tilkomst. Det er ein føresetnad at området er regulert til offentleg formål eller at det ligg før ei bruksavtale, før bustadane får bruksløyve. Området må oppfylle kvalitetskrav i føresegnene.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Reguleringsformål

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg

- Bustader - frittliggjande småhus, BF 1-14
- Bustader - konsentrert småhus, BK 1-2
- Bustader blokk, BB 1-2
- Sentrumsformål, SF 1-9
- Offentleg eller privat tenesteyting, T 1-5
- Helse-/omsorgsinstitusjon HOM
- Energianlegg, EA 1-4
- Andre kommunaltekniske anlegg, ØK
- Telekommunikasjonsanlegg, TK
- Uthus/naust/badehus, UNB 1-3
- Grav- og urnelund, GU 1-2
- Kombinert bustad og anleggsformål, KBA 1-5
- Bustad/forretning, B/F
- Bustad/tenesteyting, B/T 1-2
- Forretning/kontor, F/K
- Forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T
- Kontor/tenesteyting K/T1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg, V 1-3
- Køyreveg, KV 1-27
- Fortau, FO 1-19
- Torg, TO
- Gang- og sykkelveg, GS 1-5
- Annan veggrunn – teknisk anlegg, AVT 1-48
- Annan veggrunn – grøntareal, AVG 1-16
- Haldeplass/plattform, HPP 1-4
- Kai, KAI 1-6
- Parkeringsplassar, PP 1-9
- Vass- og avløpsnett, VAN 1-2

Grønstruktur

- Naturområde – grønstruktur, GN 1-2
- Friområde, FRI 1-3
- Park, PA 1-2

Landbruk-, natur- og friluftsområde

- Landbruks-, natur- og friluftsområde, LNFR 1-5
- Friluftsmål, FL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdsel, FE
- Badeområde, VBAD
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV1

Omsynssoner

- Frisiktsone, H140
- Ras- og skredfare, H310
- Flaumfare, H320
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar), H370
- Bevaring kulturmiljø, H570
- Bevaring naturmiljø, H560
- Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

3.2 Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

3.2.1 Bustader - frittliggjande småhus, BF 1-14

- Innanfor områda kan det byggast frittliggjande småhus med inntil 2 (to) bueiningar, med tilhørende garasje.
- I **BF1-8** skal alle bygningar ha sal- eller valmtak.
- Maks gesimshøgde for hovudbygning er 8 meter, og mønehøgde 9 meter. Ved pulttak eller flatt tak er maks byggehøgde 8 meter.
- Garasjebygg kan ikkje ha større grunnflate enn 50 m². Maks gesimshøgde 3,5 meter og 6,5 meter mønehøgde. Ved pulttak eller flatt tak skal maks byggehøgde vere 4 meter.
- For områda **BF1-7**, **BF 9-10** og **BF 12-14** er grad av utnytting sett til maks %-BYA= 30 %.
- For **BF8** og **BF11** er grad av utnytting sett til maks %-BYA= 25 %.
- Det skal vere 2 (to) parkeringsplassar pr. bueining, derav ein overdekka.
- Det er knytt rekkefølgeføresegn til områda BF 1-7, jf. § 6.4 om sikringstiltak for skred og flaum. Dei aktuelle områda er omfatta av faresone H310.

3.2.2 Bustader konsentrert småhus, BK 1-2

BK1 omfattar dagens brannstasjon i Skogavegen. Innanfor område BK1 kan det etablerast fleirmannsbustad med maks 4 bueiningar. Før det vert gjeve løyve til tiltak må området vere tilstrekkeleg sikra mot skred, innanfor tryggleiksklasse S2. Jf. rapport datert 26.10.21, skredfarevurdering utført av Norconsult. Jf. også rekkefølgeføresegn § 6.4.

Det er krav om nærleikeplass og minsteuteopphaldsareal (MUA) i samsvar med § 2.2.15, samt rekkefølgekrev til opparbeiding av leikeplass, jf. § 6.1.

BK1 ligg innanfor faresone for ras og skredfare, H310, og har krav knytt til sikring, jf. § 4.3.3 og rekkefølgeføresegn § 6.4.

BK2 omfattar småhusbusetnad ytst på Nabbetangen. Innanfor område BK2 kan det tillatast eine-, to- og fleirmannsbustadar frittstående eller i rekke, med tilhøyrande felles parkeringsanlegg med innkøyrsløse frå gateplan. Taket på parkeringsanlegg skal vere felles uteopphaldsareal for alle bueiningane. Området er fullt utbygd, og bygningane er regulert med noverande (2022) gesimshøgde, volum, form og etasjetal. Bygningar skal ha saltak med takvinkel 37-45 grader, og med gavl vendt mot sjøen. Byggegrense går i formålsgrrensa.

3.2.3 Bustadblokk, BB 1-2

Områda er regulert til bustadblokk.

Det er krav om nærleikeplass og minste uteopphaldsareal (MUA) i samsvar med § 2.2.16, samt Det er knytt rekkefølgekav til opparbeiding av leikeplass, jf. § 6.1.

Området **BB1** omfattar ny bustadblokk på gnr. 256 bnr. 7 (Holmen), med parkeringskjellar under bakkenivå. Grad av utnytting er sett til maks. %-BYA= 60%, ikkje medrekna parkeringskjellar under terreng. Maksimal mønehøgde er 12 meter. Det må leggast til rette for rørslehemma, og 20 % av leilegheitene skal ha livsløpsstandard. Ved riving eller ombygging av eksisterande bygningar er det krav om at originale bygningsdelar og konstruksjonar blir dokumentert og at bygningsselement blir teke vare på og gjort tilgjengeleg for andre for gjenbruk. o_FRI3 kan tene som nærleikeplass for BB1 og omkringliggende bustadområde.

Området **BB2** omfattar område for bustadblokker, Selje panorama, på gnr. 256 bnr. 244, bnr. 273 og bnr. 109. Det er krav om detaljreguleringsplan for BB2. Utnyttingsgrad, -byggegrense, byggehøgde, detaljering av vegar/avkøyrsløse og krav til storleik på uteopphaldsareal og leikeareal skal fastsetjast ved detaljregulering. Byggegrense til veg er vist på plankart.

3.2.4 Sentrumsformål, SF 1-9

Felles føresegn for sentrumsformål - SF

Områda er regulert til sentrumsformål, og kan nyttast til forretning, tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnatting og bevertning, inkludert naudsynt grøntareal til busetnaden, med mindre det er spesifisert anna under. Innanfor områda kan formåla etablerast anten kvar for seg eller i kombinasjon.

Innanfor sentrumsformålet kan det etablerast VA-anlegg.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal lokaliserast innanfor sentrumsformålet, i samsvar med Regional planføresegn om lokalisering av handel, og sentrumsavgrensing i plankart og føresegnområde § 5.3 og juridisk bindande illustrasjonskart, jf. § 7.1. Det er eit krav at forretningsdelen skal ligge på gateplan, men forretningsdelen kan gå over fleire etasjar.

Nye bygningar skal ha god arkitektonisk utforming med publikumsretta funksjonar på bakkeplan, og med opne og aktive fasadar mot sentrale uterom, gater og trafikkareal. Det vil seie at det er krav om inngang og innsyn direkte frå gateplan til lokale/verksemd innanfor, eventuelt til hageareal. Det skal vere variasjon i funksjonar, form, detaljar, farge og byggehøgde.

Hagar, vegetasjon og grøntareal på Nabben skal bevarast. Det er ikkje tillate å felle tre, men ved behov og etter løyve frå kommunen kan tre beskjerast.

Parkering, varetransport og vareinntak skal skje på eiga tomt eller på offentleg trafikkområde som er sett av til denne bruken.

Ved etablering av bustadar, er det krav om nærleikeplass og minste uteopphaldsareal (MUA) i samsvar med § 2.2.16, samt rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplass, jf. § 6.1.

Føresegner for kvart område:

SF1 omfattar Hovehuset gnr./bnr. 256/104, bustadhus og forretningsbygg gnr./bnr. 256/289, trevarelageret gnr./bnr. 256/103 og sjøbuder på nordsida av Nabben, gnr./bnr. 256/293, 256/157, 256/119 og 256/159. Alle bygningane (unnateke gnr./bnr. 256/103) er regulert med noverande (2022) gesimshøgde, volum, form og etasjetal. For bygning på gnr./bnr. 256/103 er grad av utnytting er sett til maks %-BYA=50 %. Maks byggehøgde er 12 meter (3 etasjar). Gnr./bnr. 256/104, 256/157, 256/119, 256/159 og 256/293 er omfatta av omsynssone bevaring H570. Ved rehabilitering og eller søknad om bygningstiltak gjeld § 4.4.1.

SF2 omfattar bustadhus med hageareal på Nabbetangen, gnr./bnr. 256/156. Grad av utnytting er sett til %-BYA=25 %. Maks gesimshøgde er 8 meter, og mønehøgde 9 meter. Ved pulttak eller flatt tak er maks byggehøgde 8 meter.

SF3 omfattar Åhjemsbuda gnr./bnr. 256/1/18 og tilgrensande tomter gnr./bnr. 256/169 (lager for olje og drivstoff) og deler av 256/1 (bensinpumper). Ny plan vidarefører dagens bruk i tillegg til sentrumsformål. Bygningane er regulert med noverande (2022) gesimshøgde, volum, form og etasjetal. Åhjemsbuda (gnr./bnr. 256/1/18), eksklusiv tilbygg mot nord og vest, er omfatta av omsynssone bevaring H570. Ved rehabilitering og eller søknad om bygningstiltak gjeld § 4.4.1.

SF4 omfattar dagens daglegvareforretning (Coop) og dagens kommunehus på Nabben. Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 100 %. Maks byggehøgde er 12 meter.

I byggesak skal materialbruk, utebelysning og fargesetting av fasade dokumenterast. Primært skal det veljast lyse fargenyansar i naturtonar eller tradisjonelle historiske fargar. Plassering og høgde på bygningar med snitt skal innehalde høgdedokumentasjon i høve tilstøytande bygningar og terreng. Fasadeomriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande og planlagd bygningsvolum.

Parkeringsløyving- og tilkomst for ein ev. bustaddel skal dokumenterast på byggesaksnivå.

Ved påbygg av ei tredje etasje på **gnr 256/229** skal dagens fasadeliv i nord følgjast. Det er krav om inntrekk fasade i sør, om lag til midten av dagens takflate. Det inntrekte arealet kan nyttast som takterrasse. Takterrassen skal ikkje strekke seg ut over parapeten. Det skal etablerast transparente rekkverk, fortrinnsvis i glas, for å ivareta sikt frå Seljevegen og vestover mot Nabben og Øvrelidhuset.

Ved etablering av leilegheiter i 2. og 3. etasje på **gnr. 256/158** kan det etablerast balkongar, knytt til kvar bueining.

SF5 omfattar eksisterande næringsbygg, ved gamle handelslagshuset (gnr./bnr. 256/105, 256/236) og Øvrelid-huset (gnr./bnr. 256/128). Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 100 %. Maks byggehøgde er 8

meter (2 etasjar). Ved ombygging er det krav om oppbrotne fasadar som sikrar ei variert form. Balkongar kan etablerast i 2. etasje, men det er ikkje tillate med understøtta verandaer som går over parkeringsarealet.

Øvrelidhuset (gnr./bnr. 256/128) og eldste bygning på gnr./bnr. 256/236 er omfatta av omsynssone bevaring H570, dette gjeld både eksteriør og hage. Bygningane er regulert med dagens (2022) volum, gesimshøgd, form og etasjetal. Ved rehabilitering og/eller søknad om bygningstiltak gjeld § 4.4.1.

SF6 omfattar bygningsmiljø på sørsida av Nabben. Sølvbergbuda/Frimannsbusda er SEFRAK-registrert og meldepliktig. Karakteren av småhus skal ikkje endrast. Hageareal skal bevarast og kan ikkje byggast på. Bygningane er regulert med noverande (2022) gesimshøgd, volum, form og etasjetal. Ved rehabilitering og eller søknad om bygningstiltak gjeld § 4.4.1.

SF7 omfattar Sunnivahuset/tidlegare kommunehus i Selje, gnr./bnr. 256/1/82. Maks byggehøgd er 12 meter (3 etasjar). Grad av utnytting er satt til maks %-BYA=50%.

Ved riving og nybygg, eller ombygging skal hovudinngang vere orientert frå Hovevegen.

Det kan etablerast samspel med Prestegarden (o_T3) for eksempel uteareal og tilkomst via gang-/trappesti. Ev. tiltak inn mot Prestegarden må skje i samarbeid med regionalt kulturarvmynde).

Det er krav om miljø- og grunnundersøkingar, jf. § 2.2.9.

SF8 omfattar dagens bilverkstad og forretningslokale sør for Seljevågen (gnr./bnr. 256/149). Maks gesimshøgd 6 meter og maks mønehøgd 8 meter. Grad av utnytting er sett til maks %-BYA=70 %.

SF9 omfattar det gamle kontorbygget til Saga Boats, gnr./bnr. 256/155 og sjøbud på gnr./bnr. 256/154. Etablert sjøbud skal bevarast. Det er eit krav at nybygg opnar seg mot Seljevågen på gatenivå. Maks byggehøgd er 12 meter. Grad av utnytting er satt til maks %-BYA=70%.

Ved byggesøknad skal situasjonsplanen i tillegg til det som går fram av § 2.2.7, vise detaljert løysing for uteopphaldsareal. Det skal leggjast vekt på å binde området saman med resten av Seljevågen m.a. gangtilkomst.

Det er krav om miljø- og grunnundersøkingar, jf. § 2.2.10.

3.2.5 Offentleg- eller privat tenesteyting, T 1-5

Områda er regulert til offentlig og/eller privat tenesteyting.

o_T1 omfattar Selje kyrkje. Omriss av kyrkja er lagt inn i planen som «bygg som inngår i planen».

o_T2 omfattar Selje sjøsportsenter med offentlig servicebygg (toalett, dusj, søppel, lager mv.) ved Seljesanden. Byggehøgd er 4 meter og byggegrensing ligg i formålsgrensa. Grad av utnytting er %-BYA=50 %. Innanfor området kan det etablerast offentlig tenesteyting og uteareal, samt offentlig tilgjengeleg badehus/sauna og kiosk/bevertning. I byggesak skal materialbruk, belysning og fargesetting av tiltak dokumenterast. Primært skal det veljast naturtonar eller tradisjonelle historiske fargar.

o_T3 omfattar Selje prestegard. Innanfor T3 er det opna for tenesteyting i form av kulturinstitusjon (til dømes pilegrimssenter), bevertning (kafé, restaurant og liknande), overnatting, kursverksemd og småskala detaljhandel/utsal av varer. Kulturinstitusjon inkluderer informasjonsenter, kontor,

møtelokale, galleri/utstillingslokale, lokale til verkstader, konsertar og andre kulturarrangement. Lokala kan leigast ut til private næringsdrivande.

Bygningar innanfor området er vedtaksfreda etter Lov om kulturminne § 15, jf. også sone H730 i planføresegn § 4.4.2. Alle endringar av bygningane sitt eksteriør og interiør som går utover vanleg vedlikehald skal førehandsgodkjennast av fylkeskommunen som kulturminnemynde. Er det tvil om eit tiltak kan sjåast på som vanleg vedlikehald, skal fylkeskommunen kontaktast.

Det er ikkje tillate å opparbeide parkeringsplassar innanfor T3. For å oppfylle parkeringskrav må offentlege parkeringsplassar nyttast.

Det kan etablerast sambruk av uteareal med gang-/trappesti til Sunnivahuset (SF7), men hovudgangsamband mellom SF7 og T3 skal vere på offentlig fortau.

Heile T3, inkludert hagen, er omfatta av sone H570 - bevaring kulturmiljø, jf. planføresegn § 4.4.1. Alle tiltak, inkludert tiltak som fell utanfor søknadsplikt etter plan- og bygningslova, skal godkjennast av fylkeskommunen som fagleg kulturminneinstans og av kommunen som lokalt kulturminnemynde. Det er ikkje tillate med oppføring av nye bygningar i direkte samanheng med det freda bygningsmiljøet, eller tiltak som inneber vesentlege terrengendringar. Vedlikehald og istandsetting/rekonstruksjon av hageanlegget er tillate, herunder planting av tre, busker og stauder, og opparbeiding av grusgangar, gjerde, murar og trapper. Det er tillate å etablere kjøkenhage i plantekasser over eksisterande torvlag. Tiltak/endringar i hageanlegget må skje i samarbeid med vernestyresmaktene (fylkeskulturavdelinga og Riksantikvaren). Før tiltak/endringar i hageanlegget kan skje skal det gjerast ei hagearkeologisk undersøking for å dokumentere eldre strukturar i hagen. Undersøking og dokumentasjon skal utførast av fagkunnig (landskapsarkitekt, gartner eller tilsvarande) med kompetanse på historiske hagar. Skjøtsel av gamle/store tre skal vurderast og utførast av sertifisert arborist (trepleiar).

o_T4 omfattar Selje barnehage, Selje barne- og ungdomsskule, Selje samfunnshus, Selje idrettspark og Selje IL sitt klubbhus. Området kan nyttast til barnehage, undervisning, idretts- og kulturformål eller anna offentlig tenesteyting som høver saman med aktiviteten som er på området i dag. Det skal ved utvikling av området leggest til rette for sambruk av parkeringsareal.

Det er opna for etablering av idrettshall/fleirbrukshall innanfor T4.

Det kan etablerast gangveggar, turveggar og felles parkering for barnehage, skule- og idrettsanlegg. Andre tiltak knytt til idrettsaktivitetar eller tilrettelegging for leik eller møteplassar er tillate innanfor området.

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA=50%.

Maks byggehøgde er sett til 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde. På bygningskroppen til skulen, med eventuelt ny gymsal/fleirbrukshall, kan det tillatast ei byggehøgde på inntil 15 m, inkludert eventuelle tekniske installasjonar på tak.

Det er knytt rekkefølgekrav til flaumsikring, geoteknisk prosjektering og overvasshandtering, jf. § 6.4, 6.5 og 6.6.

o_T5 omfattar Selje bedehus. Ved brann kan bygget førast opp att med same volum/fotavtrykk og høgde som i dag (2022).

3.2.6 Helse- og omsorgsinstitusjon, HOM

HOM omfattar sjukeheim, omsorgsbustadar og helsesenter.

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA = 80 %

Maks byggehøgde 12 meter.

3.2.7 Energianlegg, EA 1-4

Områda EA 1-4 omfattar eksisterande trafostasjonar. Ved utviding/ending skal stasjonane gjevast eit estetisk uttrykk som spelar saman med bygg elles i området.

3.2.8 Andre kommunaltekniske anlegg, ØK

Området omfattar etablert tømestasjon for bular.

3.2.9 Telekommunikasjonsanlegg, TK

I området er det tillate med transformator med tilhøyrande anlegg. Bygningen skal ha same utforming og stiluttrykk som bygningane i område BB3.

3.2.10 Naust, UNB 1-3

UNB1-2 er sett av til formål «naust». Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap. Nausta skal ha tradisjonell utforming, og material- og fargebruk. Det er tillate å etablere VA-anlegg innanfor området.

Fleire av dei etablerte nausta er SEFRAK-registrert. Det er lagt omsynssone bevaring, og knytt estetiske krav ved søknad om tiltak. Jf. §2.2.2.

Det er forbode å fjerne rullestein/naturstein frå området UNB1. Ved eventuelle tiltak i strandsona skal stein leggst til side og fyllast tilbake etter at tiltaket er ferdigstilt.

Nye naustbygg skal oppførast enkeltvis. Dei skal vere i ei etasje og kan ha maks grunnflate på 50 m². Hems utan måleverdige areal nytta som lager kan tillatast. Naust skal ha saltak med 35-45 graders vinkel og kan ha maks mønehøgde 5,5 meter målt frå normalt høgvatn (NN2000) eller eksisterande terrengnivå. Maks gesimshøgde 3,5 meter.

Vindaugsareala si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt areal. Balkong/veranda/utkraging er ikkje tillate, heller ikkje gjerde eller leveggar. Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.

Områda skal vere opne for fri ferdsel. Det kan ikkje etablerast stengsel mellom eller rundt nausta.

Naturleg stø skal primært etablerast. Eksisterande vorrar/bølgjebrytarar og båtstøer kan vedlikehaldast og restaurerast etter antikvarisk prinsipp for å ivareta opphavleg form og funksjon, utan søknad. Mindre utfylling kan tillatast etter søknad. Støypete plater er ikkje tillate og heller ikkje utlegging av flytebrygger.

UNB3 er regulert til badehus, og kan nyttast til plassering av ein flytekonstruksjon som kan innehalde badstuer og dusjar, eventuelt stupebrett eller liknande fasilitetar. Eksakt plassering av flytekonstruksjonen skal fastsettast i byggesøknad.

Fortøyingplan skal dokumenterast i byggesak.

3.2.11 Grav- og urnelund, GU 1-2

Områda GU1-2 er sett av til grav- og urnelund. Innanfor områda er det tillate med vanleg kyrkjegardsaktivitet og element knytt til kyrkjegard.

Innanfor **GU1** kan deler av området nyttast som urnelund.

Ved tiltak i GU1 eller GU2, må det utarbeidast detaljert situasjonsplan for området i målestokk 1:200.

Denne skal vise:

- a) terrengforhold med eksisterande kotar og naudsynte høgdepunkt.
- b) tekniske forhold som avrenning, handtering av overflatevatn og belysning.
- c) Aktuelle installasjonar.

Ved utarbeiding av situasjonsplan skal det leggjast vekt på å ivareta eksisterande vegetasjon.

Situasjonsplanen skal sendast regional kulturavmynde for uttale før det kan bli gitt løyve til tiltak.

3.2.12 Kombinert busetnad og anleggsformål, KBA 1-5

a) KBA 1-3

Områda er sett av til formål bustad og fritidsbustad. Det kan maks etablerast ei bueining pr. tomt. Nye bygningar skal tilpassast landskapet og eksisterande bygningsmiljø nord for Selje kyrkje, og skal ha avdempa fargar i naturtonar eller tradisjonelle, historiske fargar. Det skal ikkje gjerast terrenginngrep i naturarealet mot sjø, utanfor byggegrense. Byggegrense er sett til min. 30 m frå sjø, og går fram av plankart.

Maks utnyttingsgrad er satt til %-BYA=25%.

Bygningane skal ha saltak. Maks gesimshøgde for hovudbygning er 8 meter, og mønehøgde 9 meter.

Garasjebygg kan ikkje ha større grunnflate enn 50m². Maks gesimshøgde 3,5 meter og 6,5 meter mønehøgde.

Område KBA3 skal ha tilkomst via KBA2.

I området KBA2 kan det maksimalt etablerast to einebustadar og ein fritidsbustad.

b) KBA 4

Området omfattar etablert bygning kalla Doktorgarden, og er sett av til formål bustad/forretning/servering/overnatting, anten kvar for seg eller i kombinasjon.

Grad av utnytting er satt til maks %-BYA=50%.

Naudsynt parkering skal dekkast innanfor eiga tomt.

Ved rehabilitering og eller tilbygg skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket tek omsyn til og vidarefører bygningsprinsippa frå det eldre trehuset, gjennom utforming og materialbruk.

Byggehøgde for ev. tilbygg eller påbygg skal ikkje overstige dagens bygningshøgde (2022).

c) KBA 5

Området er omfattar eigedomane med gbnr. 256/55, 99, 154, 155. Næringsverksemda Saga Boats AS er etablert i område.

Innanfor dette formålet skal det kunne etablerast industri/lager, næring, forretning, offentleg og privat tenesteyting, parkering, kai og kontor, anten kvar for seg eller i kombinasjon. Det kan etablerast VA-anlegg med leidningsnett i grunnen i arealformålet.

Innanfor formålet tenesteyting er det opna for etablering av brann- og ambulansetasjon, og anna privat eller offentleg tenesteyting.

Maks byggehøgde er 12 meter.

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 80%. Utnyttingsgraden gjeld heile KBA5 og einskilde tomter innanfor feltet.

Nye flytebrygger kan forankrast i arealformålet etter avtale med grunneigar.

3.2.13 Bustad/forretning B/F1

Området er regulert til kombinert formål bustad, forretning. Innanfor området kan formåla etablerast anten kvar for seg eller i kombinasjon. Det er eit krav at forretningsdelen skal ligge på gateplan, men forretningsdelen kan gå over fleire etasjar.

Parkering, varetransport og vareinntak skal skje på eiga tomt eller på offentleg trafikkområde som er sett av til denne bruken.

B/F1 omfattar gnr. 258 bnr. 76 (Bick Blikk) nord for sjukeheimen.

Arealet kan nyttast til bustad, forretning og tenesteyting.

Maks gesimshøgde for hovudbygning er 8 meter, og mønehøgde 9 meter. For andre taktypar er maks byggehøgde sett til 8 meter.

Garasjebygg kan ikkje ha større grunnflate enn 50 m². Maks gesimshøgde 3,5 meter og 6,5 meter mønehøgde. For andre taktypar er maks byggehøgde sett til 4 meter.

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 35 %.

3.2.14 Bustad/tenesteyting, B/T 1- 2

Områda er regulert til kombinert formål bustad/tenesteyting. Innanfor området kan etablerast bustader og tenesteytande funksjonar, anten kvar for seg eller i kombinasjon.

o_B/T1 Bygningane kan ha inntil to etasjar. Maks byggehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 50 %.

B/T2 omfattar offentleg tenesteyting knytt til helse og omsorg. Maks byggehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 60 %.

3.2.15 Forretning/kontor, F/K

Området omfattar Prestebakken næringsbygg, og er regulert til kombinert formål forretning/kontor. Innanfor området kan det drivast forretning og kontor, anten kvar for seg eller i kombinasjon. Det er eit krav at forretningsdelen skal ligge på gateplan, men forretningsdelen kan gå over fleire etasjar.

Maks byggehøgde er 9 meter.

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA=50%.

3.2.16 Forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T

Området omfattar gnr./bnr. 258/13 (Saramarka) og deler av 258/9 og 258/1. Innanfor området kan det drivast forretning, kontor og tenesteyting, anten kvar for seg eller i kombinasjon. Det er eit krav at forretningsdelen skal ligge på gateplan, men forretningsdelen kan gå over fleire etasjar.

Innanfor forretningsformålet kan det berre etablerast forretning for sal av plasskrevjande varer (bilar, båtar, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer), i samsvar med *Regional planføresegn om lokalisering av handel*. Desse varene må utgjere den dominerande delen (minimum 80 %) av vareutvalet og omsetnaden.

Det er tillate å etablere avgrensa detaljhandel i form av bensinstasjon. Ordinær detaljhandel (sko, klede, sportsbutikk, bokhandel og liknande), daglegvarer og serveringsverksemd er ikkje tillate.

Innanfor formålet tenesteyting er det opna for etablering av idrettshall/fleirbrukshall. Det skal ved utvikling av området leggst til rette for sambruk av parkeringsareal.

Maks byggehøgde er 12 meter (3 etasjar).

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 80%. Utnyttingsgraden gjeld heile F/K/T og einskilde tomter innanfor feltet.

Utbygginga skal ikkje føre til at miljøtilstanden i overflatevatn vert forringa, jf. vassforskrifta § 4. Utbygging kan berre gjennomførast dersom det i byggesak kan dokumenterast tiltak som vil hindre drenering og senking av grunnvasstanden i dei delar av myra som ikkje skal masseutskiftast. Det er krav om overvaking og oppfølging av tiltaka gjennom prøvetaking eller liknande.

Området er delvis omfatta av faresone H320, jf. § 4.3.2. Det er knytt rekkefølgekrav til flaumsikring, geoteknisk prosjektering og overvasshandtering, jf. § 6.4, 6.5 og 6.6.

3.2.17 Kontor/tenesteyting, K/T1

Området er sett av til kontor og tenesteyting, anten kvar for seg eller i kombinasjon. Innanfor formålet tenesteyting er det opna for etablering av brannstasjon, ambulansegarasje og anna privat eller offentleg tenesteyting.

Maks byggehøgde er 12 meter (3 etasjar).

Grad av utnytting er sett til maks %-BYA= 80%.

Utbygginga skal ikkje føre til at miljøtilstanden i overflatevatn vert forringa, jf. vassforskrifta § 4. Utbygging kan berre gjennomførast dersom det i byggesak kan dokumenterast tiltak som vil hindre drenering og senking av grunnvasstanden i dei delar av myra som ikkje skal masseutskiftast. Det er krav om overvaking og oppfølging av tiltaka gjennom prøvetaking eller liknande.

Området er delvis omfatta av faresone H320, jf. § 4.3.2. Det er knytt rekkefølgekrav til flaumsikring, geoteknisk prosjektering og overvasshandtering, jf. § 6.4, 6.5 og 6.6.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.3.1 Veg, V 1-3

Området er sett av til vegformål. V1 er regulert areal for ein vendehammar lengst nord i Skogavegen. Den skal ikkje nyttast til parkering.

V2 er regulert tilkomst for varelevering til områda SF4-5.

V3 er regulert innkøyring til BK2.

3.3.2 Køyreveg, KV 1-27

Alle vegar merka med o_KV skal vere offentlege køyrevegar og er etablerte vegar.

KV1 omfattar dagens fylkesveg 618, Seljevegen.

KV2 omfattar dagens fylkesveg 5752, Kyrkjevegen.

KV3 omfattar dagens fylkesveg 619, Sandvikseidet.

KV4 –11, 13-22 omfattar etablerte kommunevegar.

Alle vegar merka med f_KV skal vere felles køyrevegar og er etablerte vegar.

KV11 er felles for gnr. 256 bnr. 8, 54, 99, 154, 155, 165, 194, 175 og 239.

KV12 er felles for gbnr. 258/6 og 258/30. (Seljevegen sør)

KV23 er felles for området KBA 2 og 3, og gbnr 256/91. (Skorbøstranda)

KV24 er felles for gbnr. 256/115 og 256/116 (Skogavegen)

KV25 er felles for 256/124 og 256/34 (Haugane, mot Øvre Klokkarvika)

KV26 og KV 27 er felles for 256/244 og 256/273 (Selje Panorama)

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

All offentlig veg skal planleggast og byggast i samsvar med N100 og kommunal vegnorm. Eventuelle fråvik må vere godkjend av vegeigar før bygging.

3.3.3 Fortau, FO 1-19

Fortau er merka o_FO1-19. Reguleringsbredde inkl. kantstein er tre meter og går fram av plankartet.

Ein del av fortaua er allereie etablert, og det er ikkje plass til å utvide. FO2 går ned til ei breidde på 1,4 m forbi kyrkjegarden. FO9-10 har stadvis ei breidde på 2 m. FO14 går ned til ei breidde på 1,3 langs fylkesveg 619. FO16 går ned til ei breidde på ca. 0,8 på det smalaste. FO17 og FO18 er nede i ei breidde på 2,3 på det smalaste.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

3.3.4 Torg, TO

Torgarealet skal detaljprosjekterast og opparbeidast som offentlig areal. Innanfor området kan det etablerast grøntareal, sitteplassar, venteskur, informasjonstavle, sykkelparkering og liknande. Utforminga skal vektlegge tilgjenge for alle.

3.3.5 Gang- og sykkelveg, GS 1-5

Gang- og sykkelveg er merka o_GS1-5. Reguleringsbredde på GS er 3,5 meter inkludert skulder. GS1 har ei regulert breidde på 2 m.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

3.3.6 Annan veggrunn – teknisk anlegg, AVT

Arealet skal nyttast til snøopplag, fyllingar, grøfter, rekkverk og murar. Det er tillate å etablere VA-anlegg og legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

3.3.7 Annan veggrunn – grøntareal, AVG

Arealet skal nyttast til grøntareal i samband med vegen. Det er tillate å etablere VA-anlegg og legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

3.3.8 Haldeplass/plattform, HPP 1-4

Områda HPP1 og HPP4 er regulert til haldeplass. HPP2 er i tillegg regulert til avstiging- og hentesone.

3.3.9 Kai, KAI 1-6

KAI 1- 5 omfattar dagens etablerte kaier og flytebrygger i Seljevågen.

KAI 1 skal nyttast til kombinert kaiareal og gangareal.

Det kan etablerast informasjonstavler og ladestasjonar på kaiene etter løyve frå kommunen.

3.3.10 Parkeringsplassar, PP 1-9

Områda o_PP1-9 er regulert til offentlege parkeringsareal.

Det kan etablerast ladestasjonar for elbilar innanfor områda.

Det skal etablerast biloppstillingsplassar for dei med særskilt behov (HC-parkering), jf. § 2.2.13.

Det er tillate å etablere VA-anlegg innanfor området.

3.3.11 Vass- og avløpsnett, VAN 1-2

Innanfor området er det tillate å etablere VA-anlegg. Området skal vere ope for fri ferdsel, og det kan ikkje etablerast stengsel.

VAN1

Eventuelle bygg skal ha tradisjonell utforming og material- og fargebruk, som liknar etablerte naust i Kyrkjefjøra (område UNB1). Bygning skal ha saltak med 35-45 graders vinkel og maks mønehøgde 5,5 meter målt frå normalt høgvatn (NN2000). Maks gesimshøgde er 3,5 meter.

VAN2

Bygning skal ha saltak med 35-45 graders vinkel og maks mønehøgde 5,5 meter. Maks gesimshøgde er 3,5 meter.

3.4 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.4.1 Naturområde – grønstruktur, GN 1-2

Areala er sett av til naturområde, og skal oppretthaldast i si naturlege form.

3.4.2 Friområde, FRI 1-3

Offentleg friområde merka o_FRI1 omfattar Seljesanden. Arealet kan nyttast til badeplass, soling og ulike former for rekreasjon. Fysiske inngrep er ikkje tillate, utover etablering av mindre tiltak for tilkomst, opphald og universell tilrettelegging innanfor byggegrense mot sjø som er vist i plankartet. Dette gjeld eit mindre amfi med universell tilkomst til strand og sjø (trapp, rampe, baderampe) samt uteareal/terrasse med møblering og belysning i sona mellom promenade/fortau o_FO6 og Selje sjøsportsenter o_T2, samt universell tilkomst til strand i nordlege del av stranda, jf. illustrasjonslinjer i plankart og vedlagte illustrasjonsteikningar som går fram av § 7.2. I byggesak skal materialbruk, belysning og fargesetting av tiltak dokumenterast. Primært skal det veljast naturtonar eller tradisjonelle historiske fargar.

Dersom det oppstår naturskade kan det utførast sikringstiltak mot erosjon/utvasking innanfor faresone H310, jf. også § 4.3.3. Sikringstiltak skal vurderast og detaljprosjekterast med hjelp av fagpersonar med

kompetanse innan geoteknikk, kystsikring, naturmangfald og landskapsarkitektur. Med naturskade er det meint skade som følgje av stormflo og bølger som fjernar store deler av vegetasjonsdekket i reina og fører til undergraving av bakanforliggande eigedomar.

I tillegg til eksisterande trapp (2022) frå Selje hotell, er det tillate å etablere éin enkel trappetilkomst frå Selje hotell gnr. 256 bnr. 285 til Seljesanden. Denne skal vere maksimalt 1,5 m brei, i tre eller stål i kombinasjon med tre, og skal fundamentast i færrast moglege punkt med stolpar/pålar. Tiltaket skal detaljprosjekterast av fagperson med rett kompetanse.

Offentleg friområde merka **o_FRI2** omfattar friområde og turveg på Nabbetangen. Innanfor området kan det tillast mindre endringar av eksisterande turveg og plassering av benkar, bord, gjerde og mindre leikeapparat.

Offentleg friområde merka **o_FRI3** omfattar gnr./bnr. 256/143 i Øvre Klokkarvika. Innanfor området kan det tillast mindre endringar av eksisterande turveg og plassering av benkar, bord, gjerde og mindre leikeapparat.

3.4.3 Park, PA 1-2

o_PA1 omfattar området til eit gravfelt frå jernalderen ved Selje kyrkje, kulturminneID 55272. Området er automatisk freda og er omfatta av bandleggingssone H730_11, jf. føresegn 4.4.2. Det kan drivast skjøtsel av vegetasjon (gras, busker og tre). Det er ikkje tillate med tiltak i terrenget eller i tilknytning til gravrøysene, jf. KML §3. Gravfeltet kan formidlast til publikum i samråd med regionalt kulturmiljømynde. Det kan eventuelt søkast dispensasjon for enkle tiltak.

o_PA2 omfattar dagens park. Vegetasjon og tre skal bevarast. Området er automatisk freda og er omfatta av bandleggingssone H730_11, jf. føresegn 4.4.2. Enkle tiltak for å rehabilitere grusa stiar og skjøtsel av vegetasjon er tillate etter nærare vurdering av gartner. Skjøtsel av gamle tre skal vurderast og utførast av sertifisert arborist (trepleiar). Innanfor området kan det plasserast frittstående parkmøblar som er i tråd med reguleringsformålet og som ikkje krev fundamentering, for eksempel benkar/sitteplassar og leike-/aktivitetsapparat.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)

3.5.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNFR1-5

Områda er regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

3.5.2 Friluftsmål, FL

Området er regulert til friluftsmål. I dette området er det eit mål å bevare eksisterande vegetasjon og terrengformer.

Oppsetting av stengsler som hindrar den allmenne ferdsel er ikkje tillate.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.6.1 Ferdselsområde, FE

Sjøområde merka FE er ope for fri ferdsel.

Det kan ikkje plasserast ut innretningar, eller settast i verk tiltak som er til hinder for sjøgåande trafikk.

Innanfor området kan det etablerast fyllingsfot for molo og flytebrygger.

3.6.2 Badeområde, VBAD

Omfattar sjøområdet ved Seljesanden og er merka VBAD. Området skal nyttast til bading og andre sjøretta friluftaktivitetar. Det skal vere ope for fri ferdsel.

Det er forbod mot oppankring av båtar, motorbåtferdsel og ferdsel med vasskuter innanfor området.

Det er tillate å etablere baderampe med universell tilkomst til strand og sjø innanfor byggegrense lengst sør i badeområdet.

3.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV1

Området er regulert til friluftsområde i sjø med sikte på allmenn fleirbruk og ferdsel.

Ferdselsregulerande tiltak i forhold til båttrafikken kan etablerast ved behov.

4 Føresegner til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt

Innafor frisiktsonene merka H 140, skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonen, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

4.2 Støysone (§ 11-8 a)

Trafikkstøy raud sone H210 og gul sone H220 er merka i plankartet, i samsvar med støysonekart utført av Nordplan AS, datert 14.01.2022.

4.3 Faresone (§11-8 a)

4.3.1 Havnivåstigning og stormflo, H320_1

Havnivåstigning og stormflo er markert i plankartet med faresone H320_1.

Tiltak skal lokaliserast og utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (havnivåstigning/stormflo). Minimumshøgde for kaier, vegar og første etasjenivå (o.k. golv) i bygg nær sjøen er fastsett til 3 meter. Berekna med grunnlag i DSB sin rettleiar Havnivåstigning og stormflo av 2016. Tal for stormflo og havnivåstigning for 200 års flaum (stormflo 169 cm + havnivåstigning 75 cm + 4 cm middelvass-stand NN2000), og tillegg for bølgepåverknad på 0,5 meter.

Kartreferanse NN2000.

Terrengnivå for nybygg må tilpassast inn mot etablert byggverk. Ved etablering av nybygg lågare enn nivået for havnivåstigning og stormflo, skal det byggast vasstette konstruksjonar eller nyttast materiale som toler vassinntrenging. Ved plassering av tekniske anlegg under kote 3 meter må desse plasserast i ein vasstett konstruksjon eller tåle å stå under vatn.

Tiltak skal ved planlegging og byggesakshandsaming vurderast i høve stormflo/havnivåstigning.

4.3.2 Flaumsone Hamreelva, H320_2-6

Flaumsone for Hamreelva (200-årsflaum) er markert i plankartet med faresone H320, i samsvar med flaumsonekartlegging utført av Norconsult, datert 23.12.2021.

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor omsynssona må det leggjast fram dokumentasjon på tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med krava i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

4.3.3 Ras- og skredfare, H310

Ras- og skredfare er markert i plankartet med faresone H310.

H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_3: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/5000.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

4.3.4 Høgspentanlegg (inkl. høgspenkablar)

Høgspenkablar er markert i kartet med faresone H370.

4.4 Sone med oppgitte særlege omsyn (§11-8 c)

4.4.1 Bevaring kulturmiljø, H570

Sona gjeld for område merka med bevaringssone H570 og omfattar bygningsmiljø og kulturmiljø i områda Nabben, Seljevågen, Selje prestegard, Kyrkjefjøra og tre bustadhus i Skogavegen.

Innanfor bevaringssone H570 skal dei nemnde bygnings- og kulturmiljøa sikrast og bevarast, dette gjeld også hageareal. Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Tilbygg/påbygg er tillate så lenge det ikkje reduserer bygninga sin verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordne seg den eksisterande bygningen med omsyn til plassering, utforming, storleik, materiale og fargebruk. Bygningsmessige endringar på eksteriør skal på førehand godkjennast av kommunen. Før eventuelle byggeløyve vert gjeve i bevaringsområda, skal det innhentast uttale frå regionale kulturarvmynde.

Dei karakteristiske trekka ved bygningane og bygningsstrukturen definerer området og gir det særpreg. Det skal derfor takast særskilt omsyn til dette ved søknad om tiltak t.d. ved endring/oppussing av fasade, tilbygg/påbygg. Det er ein føresetnad at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming vert oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført. Dersom opphavleg byggjestil tidlegare er broten, skal ein ved ombygging tilbakeføre til opphavlege byggjeskikk. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av huset sin karakter, kan kommunen krevje at takform, fasade, vindauge, dører, materialbruk og fargar blir oppretthaldne eller tilbakeført. Gamle bygningsdelar og detaljar skal gjenbrukast der dette er mogleg.

Ved byggesøknad skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket tek omsyn til og vidarefører bygningsprinsippa frå det eldre naust- og/eller bygningsmiljøet, gjennom utforming og materialbruk. Gamle detaljar skal ivaretakast og skifertak og opphavleg fargebruk vidareførast. Ved endring av nyare bygningsstrukturar skal tiltaket gjerast med føremål om å vidareføre bygningsprinsippa frå det eldre bygningsmiljøet. Det skal leggjast vekt på å bevare omgjevnadane til dei enkelte bygningane, det vil seie strukturar i terrenget, vegetasjon, murar, kaier, vorrer og trapper.

Bygningar som må rivast eller som krev hovudombygging grunna brannskadar eller andre vesentlege tekniske øydeleggingar, skal byggast opp att på same stad. Ved attreising kan kommunen stille krav til at nytt bygg skal plasserast, utformast og/eller verte gjeve eit volum som var likt eksisterande eller som vidarefører bygningsprinsippa for tidsepoken i feltet.

Ved endring av farge på eksteriør skal opphavleg fargebruk vidareførast. Dersom opphavleg farge ikkje er mogleg å dokumentere, skal det innhentast uttale/råd frå regionalt kulturarvmynde, slik at området får ein variert og heilskapleg fargebruk.

Ved utskifting av dører, vindauge, listverk, fasadekledning og takteking skal bygningane mest mogleg tilbakeførast til sin opphavslege utsjånad. Vindauge og dører skal vere av tre viss ikkje anna materiale kan dokumenterast som opphavsleg. Taktekkingsmateriale skal vere av skifer, viss ikkje anna takteking kan dokumenterast som opphavsleg.

4.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

Innanfor bandleggingszone H730 ligg kulturminne med fredningsvedtak, automatisk freda kulturminne. Det skal takast særskilt omsyn til å sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne, og kulturmiljø, derunder vern av fasade, materialbruk og interiør. Det kan ikkje gjerast graving i torvlaget eller skje tiltak i grunnen. Ved eventuelt tvingande naudsynte tiltak, må det i forkant vere søkt om og innhenta løyve til tiltak etter lov om kulturminne frå Vestland fylkeskommune, Kulturarv.

4.4.3 Bevaring naturmiljø, H560

Innanfor omsynszone H560 skal det naturlege beltet av kantvegetasjon ved bekkedrag og myrdrag bevarast som leveområde for dyr og plantar, og for å redusere avrenning og forureining til Hamreelva, jf. vassressurslova § 11. Det er kartlagt eit område med rik svartorsumpskog innanfor omsynszone, som er ein truga naturtype (VU). Det er ikkje tillate å felle eller fjerne tre eller undervegetasjon innanfor omsynszone.

5 Føresegningsområde, pbl. § 12-7

5.1 Mellombels bygge- og anleggsområde til Stad skipstunnel, #1

Mellombels bygge- og anleggsområde merka med #1 kan nyttast til bustadriggzone i samband med gjennomføring av Stad skipstunnel. Fasilitetar som er naudsynt for å etablere mellombels bustadrigg er tillate, til dømes kantine, parkeringsareal for personbilar og eventuelle kontor. Det skal lagast ein plan for anleggsperioden slik at planering og utfylling skjer på ein måte som er til minst mogleg ulempe for nabolaget både med omsyn til støy og luftforureining.

Området kan nyttast så lenge anleggsarbeid knytt til Stad skipstunnel pågår, dvs. inntil 5 år frå anleggsstart.

Det er ikkje tillate med støyande arbeid som kan medføre helsemessig ulempe eller overskride støygrenser i tabellen under. Tabellen viser støygrenser utandørs for bygge- og anleggsverksemd med varigheit over 6 månader. Alle grenseverdiar gjeld innfallande lydtrykknivå og gjeld utanfor rom med støyfølsamt bruksformål. Det skal ikkje skje støyande arbeid og aktivitetar om natta, i helg eller i høgtid.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23)
Bustader, fritidsbustader, sjukehus, pleieinstitusjonar	60	55
Skule, barnehage	55 i brukstid	

Dersom det ved mindre arbeid er forventa at støygrensene i tabellen over vert overskride, er det krav om nabovarsling. «Mindre arbeid» vert definert som anleggsaktivitet på dagtid (07-19) på kvardagar, der støyande aktivitet varer maksimalt to veker, eller dersom boring/spunting eller tilsvarande aktivitet vert drive i maksimalt to dagar.

Rekkefølgeføresegner i kap. 6 gjeld òg for mellombels bygge- og anleggsområde for Stad skipstunnel.

5.2 Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne og kulturmiljø, #2-#3

Før det kan gjerast tiltak innanfor føresegnområda #2 (kulturminneID 290112) og #3 (kulturminneID 290109), til dømes fortau eller etablering av kablar og leidningar, det krav om arkeologisk utgraving av funnførande område.

5.3 Sentrumsavgrensing

Nytt bruksareal for detaljhandel skal lokaliserast innanfor sentrumsavgrensing i føresegnområde, i samsvar med *Regional planføresegn om lokalisering av handel, Sogn og Fjordane*. Sentrumsavgrensinga er òg vist som juridisk bindande illustrasjonskart, jf. § 7.1.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Opparbeiding av leikeplass – før bruksløyve

Det kan ikkje bli gitt bruksløyve til nye bustader innanfor områda BK1, BB1-2 og SF1-9 før leikeplassar er ferdig opparbeidd, med mindre årstid og vêrforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeiding ferdigstillast så tidleg som råd påfølgjande vår.

6.2 Kryss/avkøyrslar frå offentleg veg – før igangsetjingsløyve

Kryss/avkøyrslar frå offentleg veg skal vere godkjende før det vert gjeve løyve om igangsetting av tiltak på eigedomane.

6.3 Støy frå veg – før bruksløyve

Løysingar som innfrir støykrav skal vere dokumentert før det vert gjeve bruksløyve for tiltak.

6.4 Sikringstiltak skred og flaum – før igangsetjingsløyve

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak i dei deler av områda BK1 og BF 1-7 som er omfatta av faresone H310 før areala er tilstrekkeleg sikra mot skred, jf. faresone H310_1-H310_3 og skredfarevurdering utført av Norconsult, datert 26.10.21.

Området F/K/T (Saramarka) og K/T1 (Hamremyra) kan ikkje utbyggast før arealet er tilstrekkeleg sikra mot flaum frå Hamreelva, jf. flaumsonnevurdering for Hamreelva, utført av Norconsult, datert 23.12.21 og notat datert 21.02.2023 «Hamreelva – Flomvurderinger ved brannstasjonen» (Norconsult).

6.5 Krav om geoteknisk detaljprosjektering – før igangsetjingsløyve

Det er krav om geoteknisk detaljprosjektering av tiltak innanfor områda F/K/T, K/T1, o_T4, NÆ, SF9, o_B/T1, o_PP8, o_FRI1, SF1 og o_KAI1, før det vert gjeve løyve til igangsetting. Grunntilhøve må avklarast for alle tiltak i sjø og strandsone, jf. § 2.2.10.

For F/K/T og K/T1 viser geoteknisk rapport utarbeidd av Multiconsult, datert 20.12.21, at det er behov for masseutskifting av myr/torv. Ved masseutskifting av myr/torv må tiltak for å hindre drenering og senking av grunnvasstanden i den delen av myra som ikkje skal masseutskiftast, dokumenterast på byggesaksnivå.

Matjord og andre jord-/torvmassar skal takast vare på for gjenbruk, jf. § 2.2.15 og § 6.10. Utbygging og tiltak må detaljprosjekterast av geoteknikar. Geoteknisk prosjektering må koordinerast med plan for handtering av overvatn, jf. § 6.6.

6.6 Krav knytt til overvasshandtering – før igangsetjingsløyve

Det er krav om open og lokal overvasshandtering basert på fordrøying og infiltrasjon for områda F/K/T (Saramarka), K/T1 (Hamremyra) og o_T4 (skule-, idretts- og barnehageområdet). Overvasshandteringa må sikre tilstrekkeleg vassføring til den rike svartorsumpskogen ved Hamremyra og hindre støtavrenning. Plan for handtering av overvatn for desse byggeområda skal godkjennast av eining for kommunalteknikk. Sjå også felles føresegn om handtering av overvatn § 2.2.9. Overvasshandtering må koordinerast med geoteknisk prosjektering, jf. § 6.5.

6.7 Krav om etablering av fortau og gang- og sykkelveg – før bruksløyve

Før det vert gjeve bruksløyve til forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T) på Saramarka skal fortau o_FO15 og gang- og sykkelveg o_GS3 vere ferdig opparbeidd.

Før det vert gjeve bruksløyve til kontor/tenesteyting (K/T1) på Hamremyra skal gang- og sykkelveg o_GS4 og busshaldeplass o_HPP4 vere ferdig opparbeidd.

Fortau o_FO18 og skjermingstiltak som ballfangarnett eller liknande mot idrettsparken innanfor o_AVG9 og o_AVT26 skal byggast samstundes med etablering av o_HPP2.

6.8 Krav om tilgang til sløkkevatn – før igangsetjingsløyve

Det skal dokumenterast tilstrekkeleg tilgang på sløkkevatn i samsvar med krav i til ein kvar tid gjeldande byggtknisk forskrift før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak.

Val av teknisk løysing som sikrar tilstrekkeleg sløkkevatn skal baserast på best mogleg samfunnsøkonomi, funksjonalitet, drikkevasskvalitet og bruk av området etter utbygging. Val av teknisk løysing må vurderast gjennom heile utbygginga av området sidan føresetnadane kan endre seg over tid.

6.9 Krav om opparbeiding av teknisk infrastruktur – før bruksløyve

Nye bygg kan ikkje takast i bruk før teknisk infrastruktur, som m.a. veg, vatn, sløkkevatn og avløp, som er naudsynt for det aktuelle bygget, er ferdig opparbeida.

6.10 Krav om avtale for bruk av matjord – før igangsetjingsløyve

Det skal gjerast avtale med mottakar av brukande matjord i området. Matjorda skal brukast andre stadar til etablering av nytt landbruksareal eller for å auke kvaliteten av eksisterande landbruksareal. Dokumentasjon (avtale) må ligge føre ved søknad om igangsetjingsløyve.

7 Vedlegg til føresegner og plankart

7.1 Dokument som får juridisk verknad gjennom føresegnene

- Teikning nr. 01. *Illustrasjonsplan – Selje områdeplan. «Sentrumsområde i Selje»*. Datert 23.08.2023. Nordplan AS.

7.2 Dokument som er vist til i føresegnene av rettleiande/prinsipiell karakter

- Teikning nr. L11.01. *Illustrasjonstegning. Strandpromenade alt. 3 UU tilkomst til stranda*. Datert 17.08.2023. Nordplan AS
- Teikning nr. L11.01. *Illustrasjonstegning. Baderampe/amfi*. Datert 17.08.2023. Nordplan AS
- Teikning nr. L14.01. *Snitt. Baderampe/amfi*. Datert 17.08.2023. Nordplan AS