

ULLENSVANG HERAD

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-2 og 12-7

Områderegulering Lofthus sentrum

Plan ID 4618_2014005

Datert/revidert 18.08.2014 / 20.12.2016 / 24.08.2017, 05.04.2018, 30.08.2018, 03.09.2018, 16.12.2019

Reguleringsendringar			
Jf. pbl §12-14			
Saksnummer	Plannavn	Rev.dato føresegner	Vedtatt
	Mindre reguleringsendring i samsvar med HST 69/2018	16.12.2019	

Innhald:

- §1 Felles føresegner
- §2 Bygg og anlegg
- §3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- §4 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- §5 Omsynssoner

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Automatisk freda kulturminne

Heile planområdet har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Dersom det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, skal arbeidet stogga snarast og fylkeskonservatoren underrettast, jf Lov om Kulturminne § 8. 2. ledd.

1.2 Radon

Nye bygg og tilbygg skal sikrast mot radon i samsvar med gjeldande forskrift. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis radon vert hindra i å trenge inn i bygget. Nye bygg skal sikrast med radonsperre i byggegrunnen.

1.3 Utforming og estetikk

Planområdet har generelt stor verdi som kulturmiljø med omsyn til landskap og bygningar. Alle tiltak som følgjer av planforslaget skal ved søknad synleggjere og dokumentere dette omsynet. Arkitektonisk kvalitet med varige materialar og gjennomarbeidd detaljering skal leggjast vekt på i utforming av bygg og uteareal i sentrum.

Støttemurar skal planleggjast saman med bygg og vegar og byggjast eller blendast med naturstein. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng og såast til eller plantast til.

1.4 Universell utforming

Uteareal, bussnsløyfe, torg og nye gangvegar skal ta særlege omsyn til universell utforming med vekt på stigningsforhold, lyssetting, kontrastmarkeringar, eigna møblering og dekke. Parkeringsplass SPP2 skal ha minimum 10% og ikkje mindre enn 2 parkeringsplassar tilrettelagt og reservert for rørslehemma.

1.5 Parkering

1.5.1 Parkering for bil skal etablerast etter følgjande normer:

- Bustad 1-2 plassar /bueining, 1 pr utleigehusvære
- Forretning 2 plassar/100 m²

Kontor	1,2 plassar/100 m ²
Hotell	0,6 plassar/gjesterom

1.5.2 Parkering for sykkel

Alle bygg og anlegg med publikumsretta funksjonar skal ha gode tilbod for sykkelparkering.

1.6 Tilknytning til infrastruktur

Bygningar og anlegg for varig opphald og tenesteyting skal knytast til godkjente anlegg for veg, vatn, avløp og elektrotekniske system..

1.7 Handtering av overvatn

Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal gjerast greie for handsaming av alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og drensvatn ved søknad om løyve til tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums utsleppet.

1.8 Situasjonsplan/ utomhusplan

Saman med søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn ein situasjonsplan/ utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 saman med ei skriftleg utgreiing som gjer greie for korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av bygg og anlegg,
- terregarrondering med koter før og etter tiltak
- tilslutning til eksisterande terreng og vegar
- støttemurar, trapper, rampar og gjerder
- stigningstilhøve på plassar, gangvegar og inngangsparti
- møblering og materialbruk
- vegetasjon og planting
- miljøstasjon, handtering av avfall
- parkering for bil og sykkel
- samspel med naboeigedom
- evt tilkomst for varetransport

Heradet kan krevje terrengsnitt, fotomontasje, 3D illustrasjonar eller andre illustrasjonar som dokumentasjon i samband med rammesøknad for å syne korleis tiltaket er tenkt passa inn i høve til kringliggjande bygg og omgjevnader.

1.9 Rekkefølgjekrav

Følgjande tiltak skal vere gjennomført før ferdigattest vert gjeve:

- Felles leikeplass der det er krav om dette , jf punkt 2.3.2

1.10 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

Med søknad om løyve til tiltak i sjø skal det også føreliggja søknad / løyve til tiltaket etter hamne- og farvasslova.

1.11 Offentlege areal og fellesareal

1.11.1 Offentlege areal

- Vegar: SKV1, SKV2, SKV3
- Fortau: SF1 – SF6
- Torg: ST1, ST2
- Gangvegar / gangareal: SGG1 – SGG3
- Kai: SK1 – SK3
- Parkeringsplassar: SPP1-SPP5

- Friluftsområde i strandsone: VFS2
- Byggjeområde: BKT1, BKT2

1.11.2 Felles areal

- Friluftsområde i strandsone: VFS1

1.12 Unntak frå krav om detaljplan

Reguleringsplanens formålslinjer mellom byggjeformål kan justerast i samsvar med innmålte og stadfesta eigedomsgrensar, utan at justeringa krev reguleringsendring.

§ 2 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Felles

- 2.1.1 Maksimal tillate grad av utnytting er gitt i prosent bygd areal, % BYA, og gjeld for den ein skilde tomte i dei respektive felta.
Parkeringsplassar inngår ikkje i utrekning av tomteutnytting.
- 2.1.2 I felt med maksimal byggjehøgde gitt som gesimshøgde/ mønehøgde skal det målast ut frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggjehøgde er for nokre felt gitt som kotehøgde.
- 2.1.3 Bygg skal plasserast innafor byggjegrensene der den er vist på plankartet.
Langs SKV1 gjeld formålsgransa som byggjegrense for følgjande felt:
BFS2, BFS3, BS1, BS2, BS3 og BOP
Langs SKV2 gjeld formålsgransa som byggjegrense for følgjande felt:
BKB3, BFS1, BKB4,-BS1, BS4 og BS2
Der byggjegrense ikkje er vist eller lista opp over gjeld generelle reglar i plan- og bygningslova. Garasjar i bustadområda med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærmare enn 1,5 m frå veg og 1m frå nabogrense. Garasje kan byggast i nabogrensa dersom det vert bygt fellesgarasje med nabo.

2.2 Bustader – BFS

- 2.2.1 Minste private uteopphaldsareal (inklusive terrassar/altanar) skal vere min 50 m² pr buening for frittliggjande småhus, og med eit tillegg på 25 m² ved utleigehusvære i bustaden. For område med konsentrert småhus er minimumskravet 25 m² pr buening.
- 2.2.2 **BFS1** er eksisterande bustad.
Maksimal byggjehøgde 10 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=50%. Areal for uteopphald og parkering kan leggjast til område for anna uteopphald BAU på vestsida av SKV2. Køyretilkomst skal skje frå SKV2 Sjoarvegen.
Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2
- 2.2.3 **BFS2** og **BFS3** er eksisterande bustader. Området kan fortettast med nye einbustader. Maksimal gesimshøgde 7 m og mønehøgde 10m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=35%. Ved fortetting skal ein sjå til at områdekarakteren vert ivareteke og at ein sikrar utsyn mellom husa frå gangveg SGG3 mot SKV1 og fjorden.
Køyretilkomst for nybygg skal skje frå gangveg SGG3.
- 2.2.4 **BFS4** er eksisterande bustad på gnr. 74, bnr. 2.
Maksimal gesimshøgde 7 m og mønehøgde 10 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=30%. Ved fortetting skal ein sjå til at områdekarakteren vert ivareteke og at ein sikrar utsyn mellom husa frå SKV1 mot fjorden.

Køyretilkomst til området skal skje frå rv13.

2.3 Sentrumsformål - BS

- 2.3.1 Innan området skal det leggjast til rette for ei blanding av sentrumsfunksjonane forretning, kontor, tenesteyting og bustader. Hovudprinsippet er at publikumsretta verksemder skal lokaliseras på gateplan og med inngang frå offentleg veg/torg/kai.
- 2.3.2 Minste private uteopphaldsareal (inklusive terrassar/altanar) skal vere 7 m² pr bueining. Ved bustadkompleks med meir enn 7 bustader, skal det i tillegg setjast av minst 15 m² leike- og uteopphaldsareal pr. bueining. Inntil 50 % av arealet kan liggje på tak. Areala skal ha gode soltilhøve, støynivå under 55 dBA, dei skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ha god tilgjenge frå bustaden uavhengig av funksjonsevne.
- 2.3.3 **BS1** er område for sentrumsformål inklusive bevertningsverksemd. Maksimal byggehøgde kote +16 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=75%. Areal mellom BS2 og BKB4 skal haldast ope i ei breidde på minimum 3 m. Parkering skal skje på offentlege parkeringsplassar. Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2.
- 2.3.4 **BS2** er område for sentrumsformål. Byggehøgder som i eksisterande bygg. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=60%. Parkering skal skje på offentlege parkeringsplassar. Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2.
- 2.3.5 **BS3** er eksisterande bygg som kan nyttast til sentrumsformål. Ved eventuell nybygging skal bygga plasseras i byggj grensa mot SKV1 og ha opne vindaugsflater og inngangar mot SKV1. Maksimal gesimshøgde kote +15,5 m og mønehøgde kote +18 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=45%. Køyretilkomst til feltet skal skje frå gangveg SGG3. Parkering skal skje på eiga tomt. Korttidsparkering for publikumsfunksjonar kan skje på offentlege parkeringsplassar.
- 2.3.6 **BS4** er område for sentrumsformål. Maksimal byggehøgde kote +14,5 m. Tillate tomteutnytting som eksisterande situasjon. Parkering skal skje på offentlege parkeringsplassar. Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2.
- 2.3.7 **BS5** er område for sentrumsformål. Det kan byggjast ut med eit servicebygg på område BS5 innanfor byggj grensene i område BS5. Nytt område skal ferdig planert ha ei kotehøgde på + 2 m. Nytt bygg kan planleggjast og nyttast til sentrumsformål/og servicebygg til gjesteham og busshaldeplass. Det skal leggjast vekt på god kontakt mellom bygg og tilstøytande SKV1 og SKV3, samt gjestehamn, med inngangar og fasadar med opne vindaugsflater. Maksimal byggehøgde kote +8 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=20%. Parkering for eventuelle bustader skal skje på offentleg parkeringsplass. Annan parkering kan skje på offentlege parkeringsplassar.
- 2.3.8 **BS6** er eksisterande bygg som kan vidareutviklast til sentrumsformål og serveringsformål. Ein skal leggje vekt på god kontakt mellom bygg og tilstøytande SKV1 og SKV3, med inngangar og fasadar med opne vindaugsflater. Maksimal byggehøgde kote +13 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=40%. Parkering for eventuelle bustader skal skje på tomta. Annan parkering kan skje på offentlege parkeringsplassar. Køyretilkomst til feltet skal skje over SF6 frå SKV3.

2.4 Tenesteyting –BOP

2.4.1 **BOP-** Korsvoll ungdomshus. Eksisterande bygg kan nyttast til forsamlingshus og bevertningslokale. Maksimal mønehøgde kote +13,5 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=50%. Parkering skal skje på offentlege parkeringsplassar.

2.5 Hotell/ overnatting - BH

- 2.5.1 **BH1** hotell. Område kan nyttast til utviding av eksisterande, tilgrensande hotell, og til overnattingsverksemd og servering .
Maksimal byggjehøgde er kote + 7,5 m for nordlegaste del av området.
Nybygg på gnr. 74, bnr. 225 vil verte ein viktig vegg i rommet rundt kulturmiljøet i H570_1 og omsyn til tilstøytande kulturmiljø skal leggjast vekt på i utforming av bygg og fasade.
Køyretilkomst og allmenn gjennomgang til felt BH1 skal vere mogleg gjennom feltet.
Parkering skal skje i feltet eller i tilstøytande hotellområde.
- 2.5.2 Område **BH2** kan nyttast til utviding av eksisterande, tilgrensande hotell, og til overnattingsverksemd og servering . Maksimal byggjehøgde for området med gnr. 74, bnr. 46 er kote +13 m. Tillate tomteutnytting som eksisterande situasjon. Mindre tilbygg er tillate.
Parkering skal skje i feltet eller i tilstøytande hotellområde.
Område BH2 inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-1.

2.6 Avlaupsanlegg – BAV

BAV er område for avlaupsanlegg.

2.7 Anna uteopphaldsareal –BAU

BAU er område for uteopphald for bustader i felt BFS1, BKB3, BKB4. Område kan nyttast som hage for bustadene. I området kan det oppførast garasje, sjøhus eller anna bygg som ikkje er tenkt for varig opphald, med maks grunnflate 50 m² og maks mønehøgde 3,5 m. Etablering av kaiar og bryggjer i tilknytning til uteopphaldsarealet er tillate. Området kan også nyttast som areal for bevertning for verksemd i BS1.

2.8 Kombinerte byggjeformål- BKB

- 2.8.1 **BKB1-** Bustad/forretning/kontor
Området kan nyttast til bustad, forretning og/eller kontor.
Maksimal byggjehøgde kote +17 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=35%.
Parkering skal skje i feltet.
- 2.8.2 **BKB2-** Bustad/tenesteyting
Eksisterande bygg som kan nyttast til bustad og/eller tenesteyting i form av kontor, offentleg og privat tenesteyting, kulturformål og tilhøyrande funksjonar.
Maksimal byggjehøgde er 10 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=30%.
Parkering skal skje i feltet.
Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2
- 2.8.3 **BKB3-** Bustad/tenesteyting
Eksisterande bygg som kan nyttast til bustad og/eller tenesteyting i form av kontor, offentleg og privat tenesteyting, kulturformål og tilhøyrande funksjonar.
Maksimal byggjehøgde er 10 m. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=50%. Areal for uteopphald og parkering kan leggjast til område for anna uteopphald BAU på vestsida av SKV3. Køyretilkomst skal skje frå SKV2 Sjoarvegen.
Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2.

2.8.4 **BKB4- Bustad/tenesteyting**

Det eksisterande Opedalsnaustet kan nyttast til bustad eller tenesteyting form av kontor, offentleg og privat tenesteyting, kulturformål og tilhøyrande funksjonar. Byggjehøgde som eksisterande bygg. Høgste tillate tomteutnytting er %BYA=40%. Feltet inngår i omsynssone for kulturmiljø H570-2.

§ 3 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr 2)

3.1 **Kvalitetskrav - felles**

Offentlege samferdselsanlegg skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike samferdselsområda er tillate. Gater og plassar skal utformast som visuelt samanhengande byrom. Langs riksvegen skal fortauskant vere i naturstein. Plan for opparbeiding av veg og sentrumsområde skal vise løysingar og materialval med tilknytning til Lofthus. Areal skal planleggjast og opparbeidast for fleksibel bruk. Det skal leggjast vekt på god lesbarheit i areal for mjuke trafikantar i form av anna materialval enn på køyrevegareala.

3.2 **Køyreveg**

- 3.2.1 **SKV1– Rv 13.** Køyrebreidde minimum 6 m med tilpassing til eksisterande forhold slik vist på plankart. Fortausbreidde slik vist på plankart. Fortauskant skal vere i naturstein. I areal for anna veggrunn langs vegen skal det mellom felt BS2 og BS6 plantas trerekke mot torget
- 3.2.2 **SKV2– Sjoarvegen.** Eksisterande veg med køyretilkomst til tilstøytande eigedomar. Vegareal langs torget må tilpassast gjennom detaljprosjektering.
- 3.2.3 **SKV3– bussnusløyfe.** Kantar og overgangar til torg og SF1 og SF5 må avklarast i detaljprosjektering. SKV3 gir tilkomst til SKV2 - Sjoarvegen.

3.3 **Fortau - SF**

- 3.3.1 **SF1** er fortau langs vestre side av rv13.
- 3.3.2 **SF2** er fortau langs austre side av rv 13.
- 3.3.3 **SF3** er fortau langs SPP5.
- 3.3.4 **SF4** er fortau i forlenginga av SGG2 mot torg ST1.
- 3.3.5 **SF5** er fortau mellom bussnusløyfe SKV3 og parkeringsplass SPP3.
- 3.3.6 **SF6** er fortau mellom bussnusløyfe SKV3 og område BS5 samt torgareal ST1. Det kan setjast opp venteskur innanfor fortausarealet.

3.4 Torg

- 3.4.1 Intensjonane for bruk av torget er vist i illustrasjonsplan datert 05.04.2018. Formålet med torget ST1 er å leggja til rette for eit naturleg møtepunkt og aktivitetar som kultur- og festivalarena, torghandel, uorganiserte aktivitetar for barn og unge, sitjeplassar og rekreasjon. Område ST2 skal gjevast ei parkmessig opparbeiding. Det vert tillate med skilting av gangforbindelsar og informasjon om Fruktstien.
- 3.4.2 Ved utforming av torget skal ein legge vekt på god visuell og funksjonell kontakt mot fjorden, i sonene som er avmerka på plankartet skal det vere fri sikt mellom SKV1 og fjorden. Torget, BS5, SKV3, SPP2 og SF6 skal sjåast i samanheng gjennom ein detaljert utomhusplan.
- 3.4.3 Materialbruk og møblering skal vere tilpassa ein fleksibel bruk og det skal leggjast vekt på god estetisk kvalitet og robust materialbruk.
- 3.4.4 Der torget ST1 møter fjorden skal det leggjast til rette for opphald og moglegheit for å gå i land frå småbåtar. Overgangen mellom torget og tilstøytande småbåthamn skal formast slik at torg og gjestebrygge utgjer eit heile.
- 3.4.5 Køyning over torget til SK3 er tillate.

3.5 Gang- og sykkelveg - G

- 3.5.1 **SGG1** er gangveg mellom SKV1 og SKV2.
- 3.5.2 **SGG2** er gangveg mellom SKV1 og gangveg SGG3.
- 3.5.3 **SGG3** er gang- og sykkelveg langs austsida av riksvegen. Køyning til eigedomane langs vegen inklusive felt BFS2, BFS3, BS3 og BOP er tillate.

3.6 Annan veggrunn – teknisk anlegg –SVT

- 3.6.1 Området skal nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn, rekkverk og framføring av teknisk infrastruktur.

3.7 Annan veggrunn – grøntareal –SVG

- 3.7.1 Areal skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar og annan terrengtilpassing. Skjeringar og fyllingar skal såast til eller plantast der det ligg til rette for det, og utformast slik at det gir ei naturleg tilpassing og overgang til tilstøytande areal.
- 3.7.2 Mellom SKV1 og torg ST2 parkeringsplass SPP3 skal eksisterande trerekkje ivaretakast og supplerast med fleire tre.

3.8 Kai - SK

- 3.8.1 **SK1** skal formast slik at det er mogleg å gå i land frå småbåtar.
- 3.8.2 **SK2** er ein djupvasskai. Det skal sikrast gode overgangar mot tilstøytande areal.
- 3.8.3 **SK3** er område til molo. Overgangar mot tilstøytande areal skal utformast slik at arealbruken er tydeleg samtidig som torg- og kaiområdet framstår som ein heilskap.

3.9 Parkeringsplassar –SPP

- 3.9.1 **SPP1** er kantparkering langs SKV1 og SGG3.
- 3.9.2 **SPP2, SPP3 og SPP4** er offentleg parkeringsplass. Ved opparbeiding skal område sjåast i samanheng med tilstøytande torg og bussnusløyfe.
- 3.9.3 **SPP5** er offentleg kantparkeringsplass langs SKV1, rv 13.

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

4.1 Ferdsel - VFE

Område for ålmenn ferdsel til sjøs.

4.2 Småbåthamn - VS

4.2.1 I området o_VS1 kan det etablerast småbåthamn med bølgebrytar og utliggjarar. Småbåthamna skal vera del av småbåthamn i område o_VAA1. Indre del av småbåthamna skal vere gjestehamn. Det bør lagast eit utsiktpunkt med sitjeplassar på utstikkaren i hamna, jf illustrasjonsplan. Parkering til hamna skal skje på tilstøytande offentlege parkeringsplassar.

4.2.2 I område o_VS2 vert det ikkje tillate med konstruksjonar eller installasjonar som hindrar ferdsel til småbåthamn og/eller eksisterande private kaier/brygger. ~~I område o_VS2 er det høve for oppsitarane å setje ut blåse til båtfeste på 15 m frå land, men ikkje nærmare enn 20 m frå formålslinja mellom o_VS1 / o_SV2 grensa.~~ **Det vert tillate med private flytebrygger innanfor ei sone 15 meter langs land.**

4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - VFS

Området skal sikra ålmenta tilgjenge til strandsona. Det kan leggjast til rette med sitjemøblar og andre eigna innretningar tilpassa friluftformål. Nordre del av området er felles (f_VFS1) medan sørlege del er offentleg (o_VFS2).

4.4 Kombinert formål i sjø - VAA

I område VAA1 kan det fyllast faste massar for etablering av kai i område o_SK3. Småbåthamna i område o_VS1 med bølgebrytar og utliggjarar kan vera del av område VAA1.

§ 5 OMSYNSSONER

(pbl § 12-6, jf § 11-8)

5.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

5.1.1 Frisiktsone H140.

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsone) skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde på 0.5 meter over vegplan på tilstøytande vegar.

¹ Reguleringsendring sak

5.2 Faresone (pbl § 11-8 a)

5.2.1 Ras- og skred H310

Ved søknad om nye tiltak innanfor innafor skredsona skal det synleggjerast akseptabelt risikonivå i samsvar med teknisk forskrift TEK17.

5.2.2 Ras- og skredsona H310_1.

H310_1 syner areal med skredfare med nominelt årleg sannsyn $>1/1000$. Innanfor omsynssona kan det ikkje gjennomførast tiltak innanfor tryggleiksklassane S2 og S3 før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK17 er nådd.

5.2.3 Ras- og skredsona H310_2.

H310_2 syner areal med skredfare med nominelt årleg sannsyn $> 1/5000$. Innanfor omsynssona kan det ikkje gjennomførast tiltak i tryggleiksklasse S3 før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK17 er nådd.

5.3 Sone med særlege omsyn (pbl § 11-8 c)

5.3.1 Vern av kulturmiljø H570-1

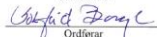
Samvirkekaaien er tilnærma intakt i eksteriør slik bygd på 1800-talet. Tiltak på bygg og uteområde skal ivareta dei kulturhistoriske verdiane i materialbruk og detaljering.

5.3.2 Vern av kulturmiljø H570-2

Sjoarvegen med tilstøytande byggjeområde og grøntområde har verdi som historieforteljande kulturmiljø, og viser utviklinga av Lofthus frå sjøen som transport- og næringsveg og fram til dagens riksveg. Den nære kontakten med fjorden, variasjonen i byggjevolum og arkitektonisk uttrykk saman med grønne hagar og forhagar gir området langs Sjoarvegen karakter og identitet som er særmerkt for Lofthus. Nye tiltak skal ta omsyn til dette, og i samband med byggjesøknad dokumentera korleis ein ivaretek den kulturhistoriske samanhengen og verdien.

Ullensvang herad

03.10.2018

Ullensvang herad
03.10.2018

Ordfører

GODKJENT
Ullensvang herad
Dato 29.10 Saknr HST 69/2018
pl. vilkår som går fram av vedlagte
vedlegg av møtebok/brev