

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HØYLANDET SENTRUM - SENTRUMSDEL HØYLANDSTUNET**

Siste rev: Overhalla 17.12.2003 ihht. k-sak 0097/03

Vedtatt i kommunestyret: 13.11.2003

§ 1 Generelt.

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - Bygeområde (PBL §25 1.ledd nr. 1)
 - Offentlig trafikkområdet (PBL §25 1.ledd nr. 3)
 - Offentlig friområdet (PBL §25 1.ledd nr. 4)
 - Fareområdet (PBL §25 1.ledd nr. 5)
 - Spesialområdet (PBL §25 1. ledd nr. 6)

§ 2 Felles bestemmlser.

- 2.1 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten plassering av bebyggelse viser eventuelle støttemurer, gjerder, parkering mv. Vedlagt søknad skal også følge snitt/profil som viser byggets plassering i terrenget.

§3 Området for hotell, kontor og forretning.

- 3.1 I området skal oppføres bebyggelse for forretningsbebyggelse, herunder mindre forretninger med nødvendiglagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsareal. Lokaler til sosiale og kulturelle formål eller til tradisjonsrettet eller kulturhistorisk håndtverksmessig virksomhet kan innredes etter godkjenning av det faste utvalg for plansaker.
- 3.2 Gamle bygninger i tunet skal ha en viss kulturhistorisk eller antikvarisk verdi. Bygningene skal tilfredstille minst et av følgende kriterier:
 - a. Bygninger er oppført før 1890
 - b. Bygningen har et arkitektonisk særpreg og miljømessige kvaliteter
 - c. Bygningen er representativ for sin tid, sin funksjon, sin type eller stil.
 - d. Bygningen har spesiell historisk eller kulturhistorisk interesse. Den kan knyttes til kjente personer, begivenheter eller lignende.
- 3.3 For rehabiliterte bygninger på området skal det legges vekt på følgende forhold:
 - a. Bygningers eksteriør skal beholdes så langt råd er.
 - b. Ved tilbakeføring av bygningers eksteriør, skal bygning gis det siste dokumentare preg. Bygninger skal ikke gjøres mer opprinnelig enn de noen gang har vært.
 - c. Det skal legges vekt på størst mulig gjenbruk av fasadeelementer som dører/vinduer, panel og vindus- og dør-omramming.
 - d. Det skal så langt mulig velges bygninger i tunet som representerer flere stilepoker. For eksempel rokokko, empire, jugend, sveitserstil.
 - e. Bygninger i tunet skal så langt som mulig representerer flere brukstyper som; lån, lita namdalslån, sommerstue, dobbeltstabbur og lignende.
 - f. Rehabiliteringer og utbedringsarbeider skal skje i nær samarbeid med Fylkeskonservatoren i Nord-Trøndelag.
- 3.4 Nye bygninger skal underordne seg særpregget til de gamle bygninger når det gjelder byggstil, form og farge.

- 3.5 Gesimshøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning skal ikke overstige 8.0 m. Tillatt bebygd areal av totalarealet kan maksimalt utgjøre 30%.
- 3.6 For hver bygning skal det være sikret tilstrekkelig antall parkeringsplasser avpasset etter bygningers bruk.
For kafe- eller serveringssted skal hver sitteplass ha 0,2 parkeringsplass.
For motell skal det for hver seng regnes 0,7 parkeringsplass.
For forretninger/kontor beregnes min 1. plass pr. 50m² gulvareal forretning- /kontorareal og 1 plass pr. 200m² gulvflate lagerareal.
Antall parkeringsplasser kan sikres på kommunalt trafikkområdet i tillegg til egen grunn.
- §4 Området for offentlig institusjon**
- 4.0 I området kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for offentlig helsetjeneste.
- 4.1 Tillatt bebygd areal skal maksimalt utgjøre 35% av tomtearealet.
- 4.2 Gesimshøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning skal ikke overstige 10.0 m.
- §5 Området for lek**
- 5.0 Området kan benyttes til lekeplass.
- 5.1 Området kan bebygges med anlegg som naturlig tilhører området som lekeplass.
- §6 Området for idrett og sport**
- 6.0 Området kan brukes til aktivitetspark.
- §7 Fareområdet**
- 7.0 I området kan det settes opp trafokiosk.
- §8 Området for klimavernsone**
- 8.0 I området skal det anlegges le-beplantning etter plan godkjent av det faste utvalg for plansaker.
- 8.1 Det tillates etablert asfaltert rullestol-vei langs elva Søråa. Hensikten med rullestolveien skal være å tilrettelegge for fiske i elva Søråa for handikapede.
- §9 Området for frisiktsone**
- 9.0 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegarmers planum.