Sula kommune

Områdeplan for Langevåg sentrum

Føresegner

PlanID - 2017001571

Oppdragsnr.: **5174672** Dokumentnr.: **8** Versjon: **4** Dato: **2021-07-09**

Norconsult

Oppdragsgjevar:	Sula kommune
Oppdragsgjevars kontaktperson:	Morten Ugelvik
Rådgjevar	Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleiar:	Siv K. Sundgot
Fagansvarleg:	Ingvild Yri – Landskapsarkitekt Torbjørn Sivertsen – Arkitekt Bård Hjellbakk – Vegplanleggar
Andre nøkkelpersonar:	Kristian Longva – plankart Adam Suleiman – akustikk Gunnar Fiskum – flaum Arne Lothe – Stormflo og bølgjepåverknad

Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent
4	2021-07-09	2. gongs offentleg ettersyn	SiKSu	PerLer	SiKSu
3	2021-06-22	For politisk handsaming 2. gongs offentleg ettersyn	SiKSu	PerLer	SiKSu
2	2019-10-30	1. gongs offentleg ettersyn	SiKsu	InYri	SiKSu
1	2019-10-04	Politisk handsaming for 1. gongs offentleg ettersyn	SiKSu	TSI	SiKSu

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

§ 1 Føremål med planen

Føremålet med planen er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis Langevåg sentrum skal utvikle seg i framtida, med utgangspunkt i utviklingsplanen *Levande Langevåg.* I dette ligg det å gi rammer for byggjeområde, offentlege område/møteplassar, vegnett og gangvegnett, grøntareal og bruk av sjøen. Målet er å skape eit sentrumsområde som er kommunen sitt målpunkt for tenesteområda handel, kultur og offentlege tenester. Planen skal ivareta Langevåg sin identitet og vere tilpassa ein aktiv livsstil. Planen skal legge til rette for at det er attraktivt å bu i sentrum for alle generasjonar og bidra til at Langevågen vert Ålesundregionen sitt mest attraktive lokalsentrum.

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Generelt

Reguleringsplanen omfattar reguleringsføresegner og reguleringskart i målestokk 1:2000. Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter.

§ 2.2 Estetikk

Formingsrettleiar for Levande Langevåg skal vere retningsgivande for utforming av bygningar og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur, samt overgang mellom landareal og sjøareal.

For alle søknadspliktige tiltak skal det inngå ei vurdering av visuelle og estetiske kvalitetar både av tiltaket i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Det må dokumenterast at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til bygningsmiljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar og material- og fargebruk.

Enkeltbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar på bygningsvolum og bygningsdetaljar som eksempelvis takform, vindauge, inngongar.

Bygg eller anlegg med viktige fellesfunksjonar, skal ha god arkitektonisk kvalitet i form, material- og fargeval. Desse bygningane skal definere romdanninga og rammer for gode felles byrom der bygg, uterom og i samanhengen mellom desse inngår.

Nye bygg i tilknyting til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Nye bygg skal som regel ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomta eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det vert tilrådd av ansvarlege kulturminnemyndigheiter.

Det skal søkjast løysingar som gir god utforming i og mot felles uteområde. Nødvendige eller planlagde omformingar av terrenget skal gå klart fram av situasjonsplanen. På bratte tomter skal dei visuelle konsekvensane av omforminga av terrenget illustrerast på ein god måte. Verdifull vegetasjon på staden skal registrerast og søkjast innarbeidd i planar for ny utbygging.

§ 2.3 Universell utforming

Gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer samt kommunen sine eigne retningslinjer skal leggast til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde.

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det for alle relevante prosjekt dokumenterast korleis desse omsyna er ivaretatt.

Tilkomst og sentrale funksjonar på offentlege og felles uteopphaldsareal skal vere universelt tilgjengelege.

§ 2.4 Parkering og sykkelparkering

Parkeringskrav vert gjort gjeldande for nye tiltak og gir ikkje føringar for eksisterande arealbruk. Parkeringsplassar for bilar og syklar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande kommunal vegnorm. Parkeringskrav for ulike arealføremål er gitt i tabell 2-1. For bustadar skal minimum halvparten av plassane vere overdekte.

Langtidsparkering knytt til arbeids- og publikumsbygg skal i hovudsak løysast gjennom parkeringskjellar, parkeringsanlegg og/eller på felles parkeringsplassar. Tidsavgrensa parkering kan etablerast på bakken på eiga tomt

I området markert med **#2** i plankartet er det fritak for parkeringskrav knytt til areal med arbeids- og publikumsføremål jf. § 4.6.4. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell 2.1.

Tabell 2-1 Krav til parkeringsdekning.

Arealføremål	**Per eining**	**Maks. tal på p-plassar***	**Min. tal på sykkel-parkering**
Bustadar**			
Bustadar frittliggande småhus	Bueining	2	
Bustader konsentrert småhus	Bueining	1,5	
Bueining i andre føremål som inkluderer bustadar	Bueining	1	1
Omsorgsbustadar	Bueining	Sjå §2.4.1	Sjå §2.4.1
Arbeids- og publikumsbygg***			
Forretning/kontor/tenesteyting	100 m^2 BRA	1	0,25
Hotell/overnatting	Pr. utleigerom	0,7	0,1
Bevertning	Per 10 sitjeplassar	1	1
Barnehagar	Per årsverk	1,5	2
Skular/Vaksenopplæring	Per årsverk	1	3
Alders- og sjukeheim, institusjonar	Per sengeplass/pasient	0,8	0,2
Forsamlingslokale/kulturhus	Per 15 sitjeplassar	1	0,25
Naust	Per nausteining/rorbueining	0,5/1	0,5/1

* minimum 5% av parkeringsplassane skal vere tilrettelagt som HC-plassar, avrunda oppover til næraste heile parkeringsplass.
** Felles parkering kan etablerast der det ligg føre minst 3 bueiningar. Desse parkeringsplassane skal vere felles tilgjengeleg for alle bebuarane. Der utbygging av tun omfattar både småhus og bustadkompleks skal desse sjåast kvar for seg.
*** Når to eller fleire føremål utgjer ein fysisk og/ eller organisatorisk eining kan sambruk vurderast. Vilkår for sambruk er nærare omtala i parkeringsanalyse, vedlegg 1 til plandokumenta. Dokumentasjon i søknad om tiltak må sannsynleggjere at tiltaket har tilstrekkeleg parkeringsdekning.

§ 2.4.1 Parkering for omsorgsbustadar

Det er stor variasjon i behovet for parkering både knytt til den einskilde bebuar, tal på tilsette, og serviceoppdrag avhengig av type omsorgsbustader. Behovet for parkering skal derfor vurderast spesielt i kvart einskild tilfelle. Krav til sykkelparkering skal også vurderast spesielt, men skal ikkje utelatast utan at det er tilrettelagt for sykkel på tilliggande offentlege område.

§ 2.5 Renovasjon

Renovasjon skal etablerast i samsvar med løysingar vist i renovasjonsteknisk plan, vedlegg 3. Dersom det ikkje er vist løysing for eit område skal dette avklarast ved utarbeiding av renovasjonstekniske plan som er utarbeidde ved seinare godkjende detaljreguleringsplanar eller byggesøknad. Krav til renovasjonsteknisk plan framkjem i vedlegg 3.

§ 2.6 Vatn og avløp

Ved planlegging av nye utbyggingsområde skal det utarbeidast plan for vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg. For overvatn skal det vurderast å nytte løysingar med infiltrasjon og opne vassvegar dersom det er teknisk mogleg og økonomisk forsvarleg.

Trasé fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av detaljregulering eller søknad om tiltak. Der skal ein også vise og dokumentere løysing for handtering av overflatevatn.

§ 2.7 Vegetasjon

Eksisterande, oppstamma tre innanfor H570 skal bevarast og kan ikkje fjernast med mindre dei er dokumentert å vere til fare for omgjevnadane. Tre i andre område med større høgde enn 10 m og stammediameter større enn 0,4 m kan heller ikkje fellast utan etter løyve frå kommunen.

Ved tilføring eller flytting av jordmasser skal ein sjå til at desse ikkje er forureina av framande artar med potensielt svært høg eller høg risiko for spreiing.

§ 2.8 Automatisk freda kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne på land eller i sjø, eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast. Ansvaret ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlengast av kulturminnemyndet.

§ 2.9 Støy

Klima- og miljøverndepartementet si rettleiing for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442:2016) skal leggast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Ved etablering av støyfølsam arealbruk som kan vere utsett frå støy frå veg, jf. støykart X01 og X02, jf. vedlegg 6, skal støynivå- og ev. tiltak oppfylle krav i retningslinje T-1442:16, eller seinare regelverk. Utbygging med støyfølsamt bruksføremål omfattar bustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustadar, skular og barnehagar, som definert i T-1442:16.

Støy frå vifter og tekniske installasjonar skal ikkje lokaliserast inn mot støyfølsam utbygging, parkar eller torg. Kommunen kan pålegge utbyggar skjerpa grenseverdiar for utbyggar dersom fleire installasjonar er samla på eitt område.

Kommunen kan pålegge utbyggar skjerpa grenseverdiar for å redusere ulemper ved næringsverksemd sine varemottak, innkøyrsler og andre støyande områder. Lokalisering, høve til skjerming nærleik til støyfølsam utbygging og felles uteområde vil vere avgjerande for om dette er aktuelt.

Støy i anleggsfasar skal handterast i tråd med tilrådde grenseverdiar i T-1442:16. Entreprenør skal følge retningslinja sine tilrådde varslingsrutinar mot bustadar og støyfølsame bygningar i nærområdet. Det skal

fortrinnsvis berre utførast støyande arbeid på dagtid (kl. 07 – 19). Støyande arbeid på natt skal ikkje førekome.

§ 2.10 Krav til søknad om tiltak

I samband med søknad om tiltak skal det leggast fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lyssetting, gatemøblering, leikeareal m.m.

Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg eller føringar som erstattar denne, ev. andre kommunale retningslinjer skal vere retningsgivande for materialbruk og fargeval.

Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklande, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

§ 2.11 Utbyggingsavtale

I plan- og byggjesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m^2 bruksareal (BRA) kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen, grunneigar og utbyggjar når partane har gjensidig nytte av avtalen, jf. PBL. § 17-2. Det same gjeld for plan- og byggjesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar. Utbyggingsavtalen skal sikre felles naudsynt teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg) ved utbygging innanfor rammene til PBL. § 17-3. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som vert kravd for gjennomføring av planvedtak.

§ 3 Føresegner for arealføremål

§ 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

§ 3.1.1.1 Fasadar

På arbeids- og publikumsbygg skal fasadar mot offentleg veg eller plass utformast slik at vindaugeareal utgjer minst 30 % av fasadeflata i 1. etasje, og tilsvarande minst 15 % av fasaden i overliggande etasjar med forretningsføremål. Vindauge i første etasje skal ikkje dekkast til med innvendig avskjerming i form av reklameplakatar, lause veggar eller reolar eller folierast over meir enn 20 % av flata på kvart vindauge. Vindauge kan likevel avskjermast dersom dei vert nytta til utstillingar. Krav til materialbruk er gitt i formingsrettleiar, vedlegg 3.

Parkering som vender mot fortau over lengre delar av fasaden, anten i 1. etasje eller underetasje er ikkje tillate. Innkøyring til parkeringsetasje kan tillatast, med maksimalt ein tilkomst per kvartal.

§ 3.1.1.2 Byggjegrenser og plassering av bygg

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i PBL (PBL § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense).*

Innanfor område #1 gjeld eigne føresegner dersom byggegrense ikkje er vist, jf. § 4.6.3.

Følgjande byggegrenser gjelder for PBL. § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:
- Bygningar og anlegg – inntil 25 meter frå strandlinja, for nye bygningar, nokre unntak er gjort for eksisterande bygningar.
- Naust – 0 meter

Følgjande byggegrenser gjeld for tiltak langs elver og vassdrag:
- Molværselva - 20 meter
- Vassetelva - 15 meter

§ 3.1.1.3 Bygningar som skal bevarast

- Eksisterande bygg som er viste med linje for «bygg som skal bevarast» (sjå figur 3) har juridisk bindande vern, og kan ikkje rivast eller flyttast.
- Bygningane kan setjast i stand på vilkår av at takform, fasadar og materialbruk vert oppretthaldne eller mest mogleg ført attende til opphaveleg utforming. Tiltak skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding før kommunen kan godkjenne det.
- Moderniserte delar av bygga kan førast tilbake til dokumentert tidlegare utforming. Slik tilbakeføring, og eventuelle endringar av eksteriøret ut over dette (t.d. tilbygg, påbygg, endring av hovudutforming, materialbruk, detaljering og farge) skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.

§ 3.1.1.4 Byggehøgder

Minste byggehøgde på golv i bygg er 2,8 m.o.h. NN2000 for bygg utan spesielle tiltak for sikring mot vassinntrenging.

Byggehøgder er angitt med gesimshøgde og mønehøgde. På delar av utbyggingane kan ei etasje byggast over hovudgesims for å skape variasjon i taklandskap. Slik etasje skal i utgangspunktet vere tilbaketrekt

tilsvarande ei etasjehøgde og minimum 3.7 m mot gate. Mot gardsrom er det tillate at øvste etasje vert ført opp i veggliv. Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.1.1.5 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA og BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense, parkeringsdekning og uteopphaldsareal er innfridd.

§ 3.1.1.6 Uteopphaldsareal

Minste private uteopphaldsareal (MUA) pr. bueining er 10 m^2 og skal etablerast i tillegg til leikeplassar.

Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining setjast av minimum 50 m^2 til nærleikeplass og andre friområde. Innanfor område med kombinerte føremål der bueiningar inngår skal det setjast av minimum 25 m^2 samla uteopphaldsareal pr. 100 m^2 BRA bustadføremål til nærleikeplass og andre friområde.

Krav til ein nærleikeplass blir utløyst ved 5. bueining på staden. Nærleikeplassen sin storleik skal vere minimum 200 m^2. Avstanden mellom nærleikeplass og bueining skal ikkje overstige 50 m.

Ved utbygging av fleire enn 25 bueiningar skal det etablerast kvartalsleikeplass som kan nyttast til fri leik, byggeleik, naturleik, ballspel, sykling og liknande. Kvartalsleikeplassen sin storleik skal vere minimum 1500 m^2. Avstanden mellom kvartalsleikeplass og bueining skal ikkje overstige 150 m.

Ved lokalisering av nærleikeplass og kvartalsleikeplass skal desse fortrinnsvis leggast inn mot eventuell tilliggande grøntstruktur eller andre område som er tilrettelagt for opphald og/eller rekreasjon.

Uteopphaldsareal skal primært dekkast innanfor føremålet som bueiningane inngår i. Der det innanfor tilfredsstillande avstand er tilgang på eigna offentlege parkar eller byrom, kan dette takast omsyn til ved dimensjonering av areala.

Uteopphaldsarealet skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og ha element som er universelt utforma. Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Støyutsett område, areal sett av til køyreveg og parkering og fareområde kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Nærleikeplass må som eit minimum opparbeidast med eit tilbod som er tilpassa dei aller minste barna og vere tilrettelagt slik at den kan vere eit uteområde og ein sosial treffstad for alle aldersgrupper. Kvartalsleikeplass skal vere tilrettelagt for variert aktivitet som fri leik, byggeleik, aking, sykling og liknande.

Ved utforming av leikeareal skal kommunen si til ei kvar tid gjeldande retningsline eller krav til leikeareal fastsett gjennom kommuneplan leggast til grunn.

§ 3.1.2 Bustadar – frittliggande småhusutbygging, BFS

I områda kan det førast opp ein frittliggjande bustad med utleigedel og tilhøyrande garasje

Kartnr.	Sosi-kode	Føremål	Utnytting sgrad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BFS1	1111	Bustad – frittliggande	Maks 30 % BYA	Maks 9,5 m	Maks 7,5 m	Utbygging føreset frigjeving av RpBO-område. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BFS2						
BFS3						
BFS4						Føresegner knytt til bevaring av bygningar §3.1.1.3 gjeld
BFS4						Føresegner knytt til bevaring av bygningar §3.1.1.3 gjeld Desse bygningane skal ha opprinneleg gesimshøgd og takform, ev. med mindre justeringar for å ivareta gjeldande tekniske forskrifter.
BFS5						
BFS6						
BFS7						Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.

Med unntak av område BFS4 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar som dokumenterer at føringar i §2.9 vert ivaretatt.

Det gjeld eigne verneføresegner for delar av eksisterande bygningsmasse i område BFS4. Det er krav om at nye bygg skal tilpassast dei omkringliggande bygga i samråd med fylkeskonservatoren jf. §§4.3.1.

Garasje skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate garasjen oppført min. 2,5 m frå regulert trafikkareal. Dersom parkering/garasje ikkje er del av tiltaket, skal framtidig plassering vise i byggjesøknad.

§ 3.1.3 Bustadar – konsentrert småhusutbygging, BKS

I områda merka BKS kan det førast opp horisontal- og/eller vertikaldelte konsentrerte bustadar i rekke.

Kartnr.	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BKS1	1112	Bustad – konsentrert småhusut-bygging	Maks %BYA = 45%	Maks 13,5 m	Maks 11,5 m	Utbygging føreset frigjeving av RpBO-område. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BKS2				Maks 9,5 m	Maks 7,5 m	
BKS 3				Maks 9,5 m	Maks 7,5 m	
BKS 4						
BKS 5						
BKS 6						
BKS 7						
BKS 8				Maks 9,5 m	Maks 7,5 m	
BKS 9				Maks 13,5 m	Maks 11,5 m	Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BKS 10						
BKS 11				Maks 11,5 m	Maks 7,5 m	BLK3 skal opparbeidast før nye bueiningar på BKS12 kan takast i bruk
BKS 12				Maks 11,5 m	Maks 7,5 m	BLK3 skal opparbeidast før nye bueiningar på BKS13-14 kan takast i bruk
BKS13						
BKS 14						
BKS15			Maks BYA = 60%	Kote 12	Kote 8,5	Møneretning nord-sør

Innanfor områda skal det ev. setjast av areal til nærleikeplass eller felles møteplass i samsvar med §3.1.1.6. Behov for kvartalsleikeplass må vurderast opp mot § 3.1.1.6. Nærleikeplass(ar) og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknyting til tilliggande grøntstruktur.

Med unntak av område BKS 2, 6 og 13 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar som dokumenterer at føringar i §2.9 vert ivaretatt.

Garasje skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate garasjen oppført min. 2,5m frå regulert trafikkareal. Dersom parkering/garasje ikkje er del av tiltaket, skal framtidig plassering vise i byggjesøknad.

§ 3.1.4 Bustadar – blokkutbygging, BBB

I område merka BBB kan det førast opp bustadblokker.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttings-grad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BBB1	1113	Bustad – blokker	Maks %BYA = 60%	Maks 19 m	Maks 15 m	Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BBB2				Maks 15 m	Maks 11,5 m	
BBB3				Maks 15 m	Maks 11,5 m	Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1 BLK3 skal opparbeidast før nye bueiningar på BBB3 kan takast i bruk
BBB4						Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1 BLK3 skal opparbeidast før nye bueiningar på BBB4 kan takast i bruk
BBB5				Maks 17 m	Maks 17 m	
Innanfor områda skal det ev. setjast av areal til nærleikeplass eller felles møteplass i samsvar med §3.1.1.6 Behov for kvartalsleikeplass må vurderast opp mot § 3.1.1.6. Nærleikeplass og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknyting til tilliggande grøntstruktur. I tillegg skal det vere min. 10 m^2 MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. For område BBB2 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar som dokumenterer at føringar i §2.9 vert ivaretatt.						

§ 3.1.5 Sentrumsføremål, BS

I områda merka BS kan det etablerast forretning, offentleg/privat tenesteyting, bustadar, kontor, hotell/overnatting, bevertning og nødvendig grøntareal og infrastruktur inkl. kommunaltekniske anlegg og parkering. Også andre funksjonar kan inngå dersom det er spesifisert i tabellen nedanfor.

I tenesteyting kan mellom anna bibliotek, ungdomsklubb, kulturføremål, helsestasjon, religionsutøving og konsulentverksemd inngå. Lista er ikkje uttømande.

Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla, men for nokre område er det stilt krav til minimum andel bustadareal ved nybygging.

Delar av arealet inngår i område #1. Der skal det i dei delane av etasjen som har inngang frå gateplan og vender mot samferdselsanlegg berre etablerast forretning, tenesteyting, anna publikumsretta verksemd eller bustad i samsvar med føremålet, jf. §4.6.2

I område der bustadar inngår skal det setjast av min. 200 m^2 til nærleikeplass eller felles møteplass. Nærleikeplass og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknyting til tilliggande friområde (GF). I tillegg skal det vere min. 10 m^2 MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BS1	1130	Sentrum sføremål	Maks %BYA = 60%	Maks 12,5m	Maks 8,5 m	Min 50% bustad
BS2				Maks 17m	Maks 13,5 m	Eksisterande bygningar med møne-/gesimshøgd på inntil 20/15 meter kan vidare-førast og fornyast. Det vil ikkje vere tillate å etablere nye tiltak som har same høgde. Tiltak i tryggleiksklasse F3 er ikkje tillate då området er flaumutsett. Verneføresegner §4.3.2 gjeld. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS3						
BS4						
BS5				Maks 17 m	Maks 13,5 m	Min. 30 % bustad.
BS6			Maks %BYA = 80%	Maks 20,5 m	Maks 17 m	Min. 60 % bustad. Tilkomst til området skal vere felles med BS7. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS7						Min. 40 % bustad Tilkomst til området skal vere felles med BS6. BS7 kan nyttast til bensin-stasjon. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS8						Min. 40 % bustad inkl. ev. omsorgs-bustadar og/eller andre typer tilrettelagde bustadar

						BS8 kan saman med BOP5 byggast ut som eit helse-/omsorgs-tilbod for Sula kommune. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS9			Maks %BYA = 60%	Maks 16 m	Maks 12,5 m	Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS10						Min. 60 % bustad. Situasjonsplan som følgjer byggesøknad må vise tilkomst til alle eigedommar
BS11						Min. 60 % bustad Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS12			Maks %BYA = 60%	Maks 12,5 m	Maks 8,5 m	BLK2 skal opparbeidast før nye bueiningar på BS12 kan takast i bruk
BS13			Maks %BYA = 60%	Maks 12,5 m	Maks 8,5m	Min. 60 % bustad. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS14	1130	Sentrum sføremål	Maks %BYA = 80%	Maks 16 m	Maks 12,5 m	Min. 30 % bustad
BS15			Maks %BYA = 60%			
BS16*			Maks %BYA = 100%			Tekniske funksjonar skal leggast mot tverrgatene heller enn vendt mot ST2 eller sjøen.
BS17*			Maks %BYA = 100%			Kulturhusfunksjonar skal inngå**
BS18*			Maks %BYA = 95%			Tekniske funksjonar skal leggast mot tverrgatene heller enn vendt mot ST2 eller sjøen.
BS19*			Maks %BYA = 100%			Tekniske funksjonar skal leggast mot tverrgatene heller enn vendt mot ST2 eller sjøen.

						Ved søknad om tiltak i BS19 skal det vurderast om det kan innarbeidast ein offentleg passasje frå Stadsnesvegen til ST2.
BS20			Maks %BYA = 80%	Maks 12 m	Maks 9 m	Min. 30 % bustad Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS21	1130	Sentrum sføremål		Maks 20,5 m	Maks 17 m	Min 60% bustad Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
BS22			Maks %BYA = 80%	Maks 12 m	Maks 8,5 m	Min 50% bustad

Der det vert planlagt bustadar som del av nybygging skal behov for nærleikeplass eller felles møteplass i samsvar med §3.1.1.6 vurderast og det skal setjast av areal for dette i detaljregulering og situasjonsplan. Behov for kvartalsleikeplass må vurderast opp mot § 3.1.1.6. Nærleikeplass og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknyting til tilliggande grøntstruktur. I tillegg skal det vere min. 10 m2 MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal.

Med unntak av område BS2, 13 og 14 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar som dokumenterer at føringar i §2.9 vert ivaretatt dersom det vert planlagt støyfølsam utbygging i områda.

* Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for områda BS16-19, jf. §4.5.1

** Konsertlokale, bibliotek, galleri, teater og museum kan etablerast. I tillegg kan det vere kontor, verkstadar og øvingslokale knytt til kulturskule og fritidsklubb. Felles kontor og administrasjon for kulturtilsette kan etablerast i kulturhuset. Der kan også etablerast bevertning og andre publikumsretta aktivitetar som gir kulturhuset eit lokalt særpreg og eit godt kommersielt tilbod med auka bruksfunksjon og/eller auka brukstid. Andre føremål innan sentrumsføremål kan vurderast i samband med detaljreguleringa av området. Ved utforming av eit kulturhus kan ein gå vekk frå formingsrettleiaren for å skape eit signalbygg med lokal forankring. Utomhusareala til området skal dekke funksjonar som opphaldssareal/torg ved hovudinngang, bufferareal til naboeigedommar samt areal til uteservering.

§ 3.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting, BOP

I områda merka BOP kan det etablerast offentleg eller privat tenestyting. Barnehage, undervisning, brannstasjon, forsamlingslokale, kulturformidling, religionsutøving, klubbhus, administrasjon, kontor, institusjon, legesenter/helsestasjon, samt bustadar med tenestebase knytt til offentleg tenesteyting kan inngå. Lista er ikkje uttømande. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BOP1	1160	Tenesteyting	Maks %BYA = 40%	Maks 11 m	Maks 7,5 m	
BOP2			Maks %BYA = 40%			Tiltak i tryggleiksklasse F3 er ikkje tillate då området er flaumutsett.
BOP3						
BOP4				Maks 16 m	Maks 15 m	
BOP5			Maks %BYA = 60%	Maks 16 m	Maks 12,5 m	Min. 40 % bustad inkl. ev. omsorgsbustadar og/eller andre typer tilrettelagde bustadar Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1
Det skal gjerast detaljerte støyvurderingar som dokumenterer at føringar i §2.9 vert ivaretatt dersom det vert planlagt støyfølsam utbygging i områda BOP1-5. Støyfølsam utbygging skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innandørs støynivå oppfyllast, sjå vedlegg 6.						

§ 3.1.7 Kyrkje eller anna religionsutøving, BR

I område merka BR kan dagens bedehus eller andre bygningar for religionsutøving etablerast. Maks %BYA = 40% og maks møne-/gesimshøgd er 11/7,5 meter. Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5.1

§ 3.1.8 Renovasjonsanlegg, BRE

For dei områda det er avsett areal for renovasjonsanlegg skal desse vere felles for bygg eller område. Føringar for når desse skal vere etablert og kva type renovasjonsløysing som skal nyttast skal vere i samsvar med *Renovasjonsteknisk plan for Langevåg sentrum*, vedlegg 3

- BRE1 er felles for BKS1 og BBB1
- BRE2 er felles for BFS1, BFS2 og BKS2
- BRE3 er felles for BKS9 og BKS10
- BRE4 er felles for BKS11
- BRE5 er felles for BS14 og BS15
- BRE6 er felles for BS20 og BS21
- BRE7 er felles for BS16, BS17 (Kulturhus), BS18 og BS19
- BRE8 er felles for BKS11
- BRE9 er felles for BKS14 og del av BKS12 og BKS13 med avkjørsel til SKV25

For nedgravde løysingar skal type og fargebruk vere i samsvar med *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne.

§ 3.1.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BSS

I områda merka BBS kan det etablerast småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande landareal i form av moloar, båtopptrekk, parkering og anna infrastruktur. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalande måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal denne vere i samsvar med *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne.

Regulert areal til moloar kan justerast i samband med nærare prosjektering. Opparbeiding skal skje etter nærare plan godkjend av kommunen. Før utbygging må tiltakshavar avklare om det ligg sjøkablar i området, og eventuelt ta omsyn til desse. Innanfor områda kan det vere utfyllingar i sjø. Grense for utfylling må framkome i byggesøknad. Fyllingar under vassoverflata skal rausast og ordnast med eigna steinstorleikar. Plastring skal tilfredsstille krav i TEK17. Det skal sikrast at fyllingar er godt forankra i fyllingsfot. I samband med prosjektering av sjøfyllingar må stabilitetsanalyser utførast og setningar vurderast av geoteknikar.

Plassering og utforming av flytebrygger må tilpassast faktiske forhold og djupner på staden. Ved utfylling i sjø er det særskilte krav til dokumentasjon, sjå § 5.1. For tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova skal ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket. Nyetablering og utviding av småbåtanlegg for 20 eller fleire båtar med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

For område BSS1 er det krav om detaljregulering, jf. §4.5.1.

Område BBS2 ligg innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø, H570 og eigne føresegner knytt til vern er gjeldande for området.

For BBS3 og BBS4 skal småbåtanlegget tilpassast behova til hurtigbåten, og skal etablerast etter ein nærare detaljert plan godkjend av kommunen og hamnevesenet.

§ 3.1.10 Naust, BUN

Felles for BUN1-BUN2

- I områda kan det førast opp naust og/eller rorbuer.
- Områda skal vere allment tilgjengelege.
- Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil og ha gavl mot sjøen. Bygningar skal ha ei god form, og bygningar i same rekke skal ha ei einheitleg og harmonisk utføring.
- Strandlina skal i størst mogleg grad takast vare på både når det gjeld terreng og vegetasjon.
- For å fremje fri ferdsel i strandsona skal det ikkje gjerast tiltak på sjøsida av bygningane som ikkje er naturlege for eigedommen. Situasjonskart skal vise korleis fri passering vert sikra.
- For kvart femte naust eller for kvar 400 m^2 utbygd naustareal skal det vere ei branngate på 8 meter eller anna godkjent brannskilje.
- Innanfor arealet skal det vere sett av areal til felles parkering, og krav til parkeringsdekning er gitt i § 2.4.

I område BUN1-2 kan det førast opp naust. I dette området er det definert at naust skal nyttast til oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere. Som taktekking skal det nyttast skifer, bølgjeblekk, takplater i matt grå eller svart farge. På veggane skal det nyttast trekledning som fasademateriale. Det er tillate med takplater som gir lysinnslepp. Loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Naust skal førast opp frittliggjande. Samanbygging av mindre naustgrupper kan aksepterast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar.

Maks BYA = 60 m2, Mønehøgd maks 7,5 meter. Mønetak takvinkel 32°-45°. Mindre vindauge med ytre mål på inntil 0,5 x 0,5 m er tillate. For BUN1 er det krav om detaljregulering, jf. §4.5.1

§ 3.1.11 Leikeplass, BLK

Områda merka BLK er avsett til leikeplass. Områda skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma. Leikeplassane må som eit minimum opparbeidast med eit tilbod som er tilpassa dei aller minste barna og vere tilrettelagt slik at den kan vere eit uteområde og ein sosial treffstad for alle aldersgrupper. Ved utforming av leikeplassane skal kommunen si til ei kvar tid gjeldande retningsline eller krav til leikeareal fastsett gjennom kommuneplan leggast til grunn. *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing om utforming og materialbruk. Det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

BLK1 er felles leikeareal for bustadar i område BKB1.

BLK2 felles for BS12 dersom nye bustadar vert etablert.

BLK 3 er felles kvartalsleikeplass for BBB3, BBB4 og BKS 13-15. Området kan også dekke nærleikeplassfunksjonar for tilliggande areal.

§ 3.1.12 Kombinerte byggeføremål, BKB

I områda merka BKB1 kan det etablerast bustad, forretning og/eller kontor.

I områda merka BKB2-3 kan det etablerast bustad og/eller offentleg/privat tenestyting. Dersom det vert reine bustadføremål kan desse vere offentlege eller private. Dersom heile eller deler av arealet vert nytta til tenesteyting kan offentleg eller privat institusjon, sjukeheim, samt bustadar med tenestebase knytt til offentleg tenesteyting inngå. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.

Kart-kode	**Sosi-kode**	**Føremål**	**Utnyttingsgrad**	**Møne-høgde**	**Gesims-høgde**	**Anna**
BKB1	1802	Bustad/forretning/kontor	Maks %BYA = 60%	13,5	Maks 12,5	Min 50% bustad. BLK1 skal opparbeidast før nye bueiningar på BKB1 kan takast i bruk
BKB2	1803	Bustad/tenesteyting	Maks %BYA = 60%	Maks 11 m	Maks 7,5 m	
BKB3			Maks %BYA = 40%	Maks 11 m	Maks 7,5 m	
Det skal gjerast detaljerte støyvurderingar som dokumenterer at føringar i §2.9 vert ivaretatt dersom det vert planlagt støyfølsam utbygging i områda. Støyfølsam utbygging skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innandørs støynivå oppfyllast, sjå vedlegg 6.						

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

§ 3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Handbøkene N100 «Veg- og gateutforming» og N101 «Rekkverk og vegens sideområde» skal leggast til grunn for utforming av samferdselsanlegg eigd av fylkeskommunen. For kommunale vegar skal Sula kommune si gjeldande vegnorm nyttast.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal kommunalteknisk VA-norm for Sunnmøre leggast til grunn, ev. VA-norm som erstattar denne.

Før vegomlegging som medfører konflikt med eksisterande tilfluktsrom kan skje, må føresetnader og ev. erstatning avklarast med gjeldande myndigheit.

Det kan ikkje tilknytast andre kryss eller avkøyrsler enn dei som er vist på plankartet. Avkøyrsler er vist med pil på plankartet der dei skal lokaliserast. Der avkøyrsler ligg i tomtegrenser skal den vere felles for to eller fleire eigedommar. Ved avkøyrsler frå fylkesveg skal desse byggjast og driftast i samsvar med gjeldande vegnormal (handbok N100 «Veg og gateutforming») og forskrifter til § 43 i veglova. Frå kommunale vegar skal dei byggjast og driftast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm.

§ 3.2.2 Køyreveg, SKV

Vegar merka o_SKV skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. §3.2.1.

o_SKV27 skal saman med VS2, SPA9 og SPA10 opparbeidast etter nærare detaljert situasjonsplan godkjend av kommunen og hamnevesenet.

Ved planlegging av kryssomlegging for SKV 19, skal det gjerast støyvurdering for område BS21. Lokale tiltak må vurderast dersom støyauken overstig grenseverdiane.

Vegar merka f_SKV er felles for tilstøytane eigedommar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet.

§ 3.2.3 Fortau, SF

Område merka o_SF skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. 3.2.1.

Før bygging av fortau forbi BS5 må ev. konflikt med eksisterande tilfluktsrom avklarast. Føresetnader må vurderast av gjeldande myndigheit.

§ 3.2.4 Torg, ST

Områda merka ST er avsett til torgområde. Områda skal opparbeidast som urbane byrom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing om utforming og materialbruk. Det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

Innanfor ST1 skal det vere køyrbart areal som tilkomst til BS15. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles.

Innanfor ST2 skal det vere køyrbart areal som tilkomst til BS16. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles.

§ 3.2.5 Gatetun, SGT

Område merka SGT skal nyttast til gatetun med gangareal, gågate, køyresoner og opphaldsareal. Areala skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Utforming og materialbruk skal vere i samsvar med *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne, og det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

Innanfor området skal det vere tilrettelagt for einvegskøyring og varelevering. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med gatetunet elles.

§ 3.2.6 Gang- og sykkelveg

Område merka o_SF skal vere offentlege gang og sykkelvegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. §3.2.1.

§ 3.2.7 Annan veggrunn – grøntareal, SVG

Område for anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys), og skal tilsåast/vegeterast. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

Følgande tiltak kan tillatast innanfor områda.

- Grøfter, skråningar og planeringsareal ligg innanfor føremålet annan veggrunn. Rekkverk, murar, støyvollar/-skjermar kan plasserast innanfor områda.
- Areala skal utformast med god tilpassing til sideterrenget og få ei tiltalande bearbeiding og tilsåing.
- Innanfor området er det tillate å lagre vekstmasser der det er hensiktsmessig.
- Teknisk infrastruktur som rør, kablar og sluk kan plasserast innanfor arealet.

§ 3.2.8 Kai, SK

Området merka SK skal vere offentleg kaiområde. Det skal primært vere eit område for tillegging av rutegåande fartøy og tilkomst til denne for gåande. Heile eller delar av kaia skal vere open for allmenn ferdsel for å ivareta samanhengen til Breisundråsa. Køyretøy med særskilt løyve skal kunne køyre på kaia.

Innanfor området kan det etablerast bygningar som inneheld overbygd landgang, venterom, samt tekniske bygg som dekker kommunen og snøggbåten sine behov, inkl. batteribygg. Maksimal utnyttingsgrad er sett til maks %-BYA = 10 %. Maksimal gesims-/mønehøgd er sett til 7,5/8,5 m.

Opparbeiding skal skje etter ein nærare detaljert situasjonsplan som omfattar SK og SKK. Denne skal vise arealdisponering, bygningar og andre konstruksjonar, møblering, belysning, informasjonsløysingar, materialbruk, vegetasjon, kaifront og andre tiltak som er ein naturleg del av kollektivterminalen. Området skal ha eit sentrumsmessig preg med høg grad av presisjon og kvalitet. *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø samt materialbruk . Kaiarealet skal ikkje nyttast som parkeringsplass eller til utelagring.

§ 3.2.9 Kollektivknutepunkt , SKK

Område merka SKK skal vere kollektivknutepunkt for overgang mellom buss og snøggbåt med tilhøyrande element som plattform, venteareal, sykkelparkering, m.m. Det skal vere einvegskøyring for buss gjennom området.

Innanfor området kan det etablerast bygningar som inneheld venterom, samt tekniske bygg som dekker kommunen og snøggbåten sine behov, inkl. batteribygg. I bygget skal det inngå areal for innandørs

sykkelparkering. Maksimal utnyttingsgrad er sett til %-BYA = 10 %. Maksimal gesims-/mønehøgd er sett til 7,5/8,5 m

Kollektivknutepunktet skal opparbeidast etter prinsippa om universell utforming. Det er ikkje høve til å parkere på området eller setje i verk tiltak som er til hinder for dette føremålet. Langtidsparkering av bussar skal skje på anna areal.

Opparbeiding skal skje etter ein nærare detaljert situasjonsplan som omfattar SK og SKK. Denne skal vise arealdisponering, bygningar og andre konstruksjonar, møblering, belysning, informasjonsløysingar, materialbruk, vegetasjon og andre tiltak som er ein naturleg del av kollektivterminalen. Området skal ha eit sentrumsmessig preg med høg grad av presisjon og kvalitet. *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø samt materialbruk. Kollektivknutepunktet skal ikkje nyttast som parkeringsplass eller til utelagring.

§ 3.2.10 Kollektivhaldeplass, SKH

I område merka SKH kan det etablerast busshaldeplass/plattform. Kollektivhaldeplassane skal opparbeidast som kantstopp etter prinsippa om universell utforming.

§ 3.2.11 Parkeringsplassar, SPA

Område merka o_SPA skal vere offentlege parkeringsplassar og skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Behov for etablering av lademuligheiter skal vurderast. Tilgrensande område med anna trafikkareal, gang-/sykkelveg og fortau skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane.

SPA9 og SPA10 skal saman med VS2 og SKV27 opparbeidast etter nærare detaljert situasjonsplan godkjend av kommunen og hamnevesenet.

Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av parkeringsplassar som vert etablert på fylling i sjø

§ 3.2.12 Parkeringshus/-anlegg, SPH

På område merka SPH kan det byggast parkeringshus/-anlegg, eller parkeringsplass på bakkenivå. Parkeringsplassar skal utformast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Behov for etablering av lademuligheiter skal vurderast.

SPH1 har maksimal utnyttingsgrad %-BYA = 100 %. Maksimal gesimshøgd er sett til 4 meter. Parkering på tak kan tillatast.

SPH2-3 har maksimal utnyttingsgrad %-BYA = 80 %. Maksimal gesimshøgd er sett til 7,5 meter. Parkering på tak kan tillatast.

§ 3.2.13 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg, SKF

Område merka SKF er kombinert køyreveg og gang/sykkelveg.

SKF1 er køyretilkomst for BFS4 og BS3-4 samt at den ivaretek ein offentleg gang- og sykkelfunksjon mellom SKV6 og gang og sykkelveg mellom BS3 og BS4.

SKF2 er køyretilkomst til kyrkja og Råsa sin funksjon som gang- og sykkelveg.

SKF3 er køyretilkomst til naust utanfor planområdet, samt at den ivaretek turstifunksjonen langs sjøen.

§ 3.3 Grøntstruktur

§ 3.3.1 Fellesføresegner for grøntstruktur

Innanfor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknyting til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk.

Der grøntstruktur ligg inn mot vassdrag skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte i samsvar med vassressurslova § 11 langs elva. Ved inngrep skal området tilbakeførast til opprinneleg tilstand, eller tilsvarande utføring.

§ 3.3.2 Naturområde, GN

I områda merka GN skal det vere naturområde - grøntstruktur. Områda skal fungere som rekreasjonsområde, grøne terrengskilje/ grøntdrag i landskapet. Areala skal framstå som naturlike område utan anna opparbeiding enn ei opprydding i den naturlege/ etablerte vegetasjonen. Enkle tiltak som fremjar området sitt formål, til dømes etablering av turveg, etablering av mindre konstruksjonar og andre liknande tiltak kan tillatast i områda. I naturlike område skal turvegar tilfredsstille krav som er stilt til materialbruk, breidde og stigning til kategori *turstier* i *Veileder - Tilrettelegging av turveier, løyper og stier*. I bratte område kan trapper vurderast som tiltak for å gjere framkomst enklare. Det skal tilretteleggast for at sykkel/barnevogn kan trillast langs trapp.

Område GN1 – Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte i samsvar med vassressurslova § 11 langs elva. Ved inngrep skal området tilbakeførast til opprinneleg tilstand, eller tilsvarande utføring. Vurdering av tiltak for å sikre mot flaumfare og ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering jf. §4.5.1.

Område GN2 – Verneføresegner for område H570_4 gitt i §§4.3.1, gjeld for området. Delar av området skal inngå i ein samla detaljreguleringsplan for BS2-4 samt BSF4, og er omfatta av føresegn for H810_2, slik det er angitt i §4.5.1.

Område GN3 – Det som er att av naturleg berg på Syverholmen skal ivaretakast.

Område GN4 - Verdifullt natur- og kulturlandskap skal takast vare på, dette gjeld også trerekke inn mot veg SKV27.

§ 3.3.3 Turdrag, GTD

I områda kan det etablerast turveg open for allmenn ferdsel. Resterande areal skal gi ei grøn omraming der det er løyve til mindre konstruksjonar, treningsapparat og andre liknande tiltak for å fremje området sitt føremål. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast, men opprydding og tynning vil vere tillate.

Turvegar skal tilfredsstille krav som er stilt til materialbruk, breidde og stigning til kategori *turstier* i *Veileder - Tilrettelegging av turveier, løyper og stier*. I bratte område kan trapper vurderast som tiltak for å gjere framkomst enklare. Det skal tilretteleggast for at sykkel/barnevogn kan trillast langs trapp. Tursti i flaumutsette område må byggast på ein slik måte at den kan stå under vatn ved flaum.

Vurdering av tiltak for å sikre mot flaumfare og ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering jf. §4.5.1. Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte i samsvar med vassressurslova § 11 langs elva. Ved inngrep skal området tilbakeførast til opprinneleg tilstand, eller tilsvarande utføring

§ 3.3.4 Turveg, GT

I områda kan det etablerast turveg open for allmenn ferdsel. Det er løyve til å etablere mindre konstruksjonar og andre liknande tiltak for å fremje området sitt føremål. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast, men opprydding og tynning vil vere tillate.

Turvegar skal tilfredsstille krav som er stilt til materialbruk, breidde og stigning til kategori *turstier* i *Veileder - Tilrettelegging av turveier, løyper og stier*. I bratte område kan trapper vurderast som tiltak for å gjere framkomst enklare. Det skal tilretteleggast for at sykkel/barnevogn kan trillast langs trapp.

I utbygde område kan turstiar gå over konstruksjonar som brygger, bruer og andre område med fast dekke. Tursti langs sjø må byggast på ein slik måte at den kan stå under vatn ved stormflo og tåle bølgjepåverknad.

§ 3.3.5 Badeplass, GB

I områda merka GB kan det etablerast badeplassar. Desse skal vere offentlege tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Før tiltak kan iverksetjast skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for utforming av badeplass med tilhøyrande sjøareal.

Før tiltak kan iverksetjast skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for utforming av badeplass med tilhøyrande sjøareal. Denne skal omfatte både areal i sjø og på land og syne plassering av eventuelle aktivitetar. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt

For område GB1 må ein ved utarbeiding av situasjonsplan ta omsyn til natur- og kulturminneverdiane som er knytt til stranda. Ev. inngrep i må avklarast med fagansvarleg myndigheit. Situasjonsplanen skal vise korleis området er avgrensa med gjerde mot landbruksareal.

For område GB2 skal situasjonsplan syne plassering av ulike aktivitetar, badehus, toalett, badebrygger, stupetårn, utforming av murar m.m. Situasjonsplanen skal sikre tryggleik for badegjestar, undersøke moglegheit for baderampe for rørslehemma, og sikre universell utforming på tilkomst til badeplassen. Det skal vurderast om tiltak for å sikre BKB2 mot flaum frå stormflo, havnivåstigning og bølger skal inngå i tiltaket.

Situasjonsplan for begge områda skal ivareta ein gjennomgåande tursti gjennom området slik at denne har samanheng mot tilliggande grøntstruktur eller samferdselsføremål. Etablering av tursti gjennom o_GB1 skal planleggast og godkjennast i samråd med seksjon for kulturarv hjå Møre og Romsdal fylkeskommune. Stiar som går gjennom område med kulturminne skal leggjast slik at den unngår kulturminna på best mogleg måte. Den må ikkje gravast ned i markoverflata, og bør ikkje vere breiare enn 1-1,5 m. Det er viktig at det ikkje blir nytta fast dekkje, men at ein nyttar finkorna grus o.l. som blendar best mogleg inn i kulturmiljøet..

Andre turvegar skal tilfredsstille krav som er stilt til materialbruk, breidde og stigning til kategori *turstier* i *Veileder - Tilrettelegging av turveier, løyper og stier*. I bratte område kan trapper vurderast som tiltak for å gjere framkomst enklare. Det skal tilretteleggast for at sykkel/barnevogn kan trillast langs trapp.

Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø For området gjeld verneførsegner gitt i §§4.3.1 og 4.4.1, då området inngår i omsynssone H570 og H730.

§ 3.3.6 Park, GP

I områda merka GP kan det etablerast parkar. Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areala skal ha parkmessig opparbeiding med opparbeiding tilpassa parken sin funksjon. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt.

GP1 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting og sittegrupper. Det kan tilretteleggast for aktivitet og treningsapparat for ungdom og vaksne. Det skal ikkje plantast til eller byggast konstruksjonar som er til hinder for sikta mot sjøen. Det skal etablerast ein universelt utforma gangtilkomst til torget, ST1.

GP2 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting og sittegrupper. Det kan tilretteleggast for roleg leik for dei minste barna i form av skulpturar eller liknande.

GP3 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting, sittegrupper, grill og scene/paviljong. Det kan tilretteleggast for sjøretta aktivitet og leikeområde for større barn.

GP4 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting, sittegrupper. Det kan tilretteleggast for sjøretta aktivitet. Det skal vurderast om tiltak for å sikre BKB2 mot flaum frå stormflo, havnivåstigning og bølger skal inngå i tiltaket.

§ 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål

§ 3.4.1 Landbruksføremål, LL

Området kan nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Innanfor området skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike føremål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring.

For området gjeld verneførsegner gitt i §§4.3.1 og 4.4.1, då området inngår i omsynssone H570 og H730.

§ 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

§ 3.5.1 Fellesføresegner bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

For tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

Ved utbygging av areal til land og sjø må det ikkje etablerast tiltak som kan skjerme for navigasjonsinnretningar knytt til farleiene. Kystverket skal gje uttale i saker der tiltak kan kome til å hindre sikt mellom farlei og navigasjonsinnretning.

Innanfor områda kan det vere utfyllingar i sjø. Grense for utfylling må framkome i byggesøknad. Fyllingar under vassoverflata skal rausast og ordnast med eigna steinstorleikar. Plastring skal tilfredsstille krav i TEK17. Det skal sikrast at fyllingar er godt forankra i fyllingsfot. I samband med prosjektering av sjøfyllingar må stabilitetsanalyser utførast og setningar vurderast av geoteknikar.

§ 3.5.2 Ferdsel, VFE

Område merka VFE skal å sikre leia til snøggbåt mellom Langevåg og Ålesund og skal i hovudsak nyttast til trafikkområde i sjø. Det er høve til å drive fiske i området, så lenge det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel.

§ 3.5.3 Småbåthamn, VS

I områda merka VS kan det etablerast småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande landareal i form av moloar, båtopptrekk, parkering og anna infrastruktur. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalande måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal prinsippa vist i *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne nyttast.

Regulert areal til moloar kan justerast i samband med nærare prosjektering. Opparbeiding skal skje etter nærare plan godkjend av kommunen. Før utbygging må tiltakshavar avklare om det ligg sjøkablar i området, og ev. ta omsyn til desse.

Innanfor føremålet kan det etablerast gjestebrygge. Plassering og utforming av flytebrygger må tilpassast faktiske forhold og djupner på staden. For tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

Ved nyetablering og utviding av småbåthamn for 20 eller fleire båtar med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

VS2 skal tilpassast behova til hurtigbåten, og skal etablerast etter ein nærare detaljert plan godkjend av kommunen og hamnevesenet.

For utfylling i sjø er det særskilte krav til dokumentasjon, sjå § 5.1

§ 3.5.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Område merka VFV er avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag. Det skal ikkje iverksetjast tiltak som reduserer områda sine kvalitetar som rekreasjons- og friluftsområde. Områda i sjø er opne for allmenn ferdsel.

Vurdering av tiltak for å sikre mot flaumfare og ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering jf. §4.5.1.

Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte i samsvar med vassressurslova § 11 langs elva.
Ved inngrep skal området tilbakeførast til opprinneleg tilstand, eller tilsvarande utføring.

§ 3.5.5 Badeområde, VB

Området på land og i sjø skal vere tilrettelagt rekreasjonsføremål, vassing og bading. Det skal vurderast om opparbeidd badeplass kan vere utstyrt eller utforma slik at det er lett å kome ned i og opp av vatnet men omsyn til erosjonsfare og naturverdiar må gjerast av fagkyndige.

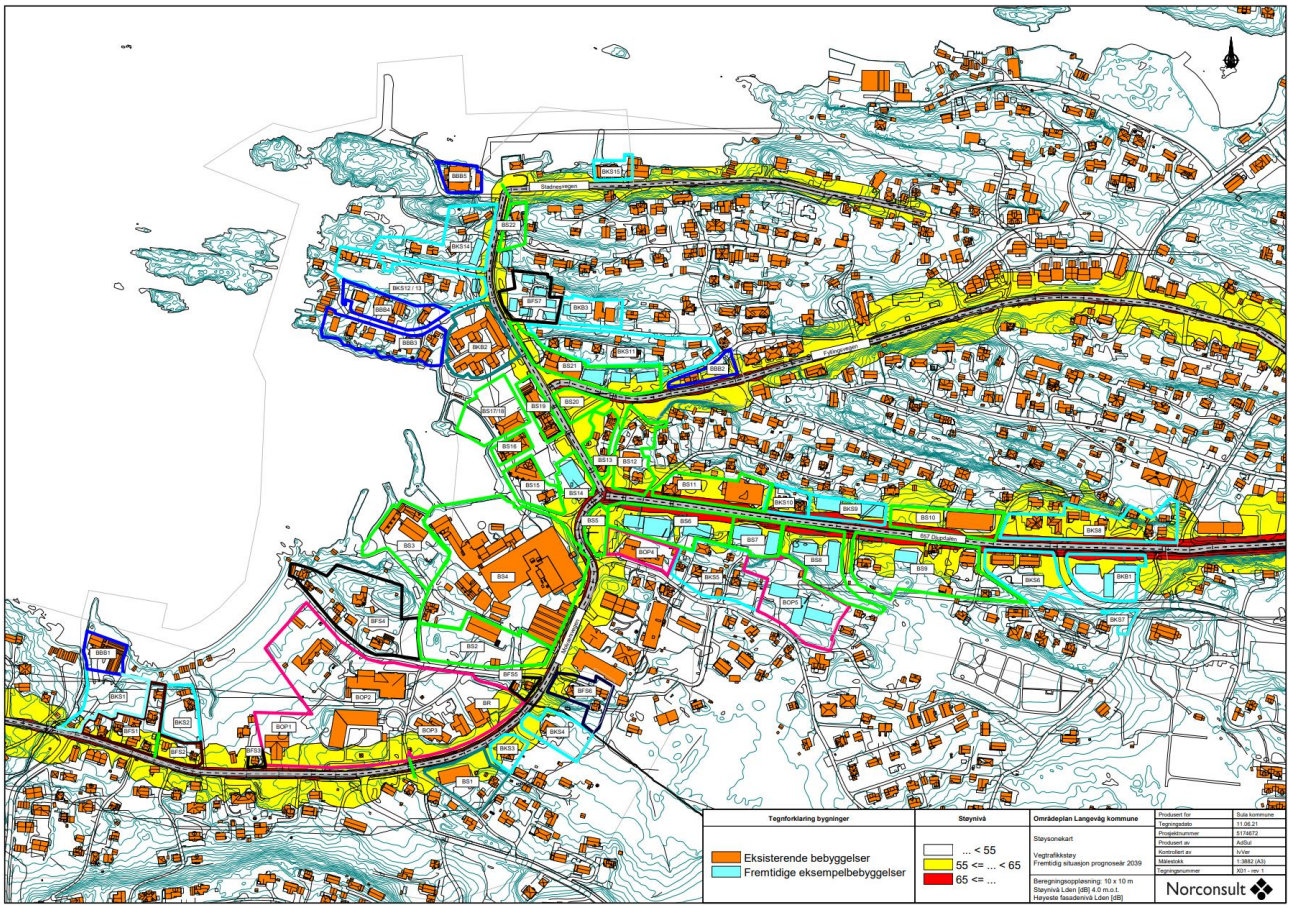
Før tiltak kan iverksetjast skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for utforming av badeplass med tilhøyrande sjøareal. Denne skal omfatte både areal i sjø og på land og syne plassering av eventuelle aktivitetar.

Område i sjø skal ikkje bli nytta til oppankring av småbåtar, vedlikehaldsarbeid eller til båtslipp.

§ 4 Omsynssoner

§ 4.1 Faresoner

§ 4.1.1 Faresone – Støy H210-220



Figur 1 - Faresone støy er lagt inn på grunnlag av berekna framtidig støy berekna 4 meter over bakkenivå.

Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, både for anleggsfasen og driftsfasen. Målet i driftsfasen er å oppfylle grenseverdi 55 dB (Lden) på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk for nye utbyggingar. For innomhus støynivå i bustader, skular, sjukehus og helseinstitusjonar er ambisjonsnivået 30 dB (Leq24h), jf. NS 8175.

På same måte må grenseverdiane oppfyllast for eksisterande bygningar BS21 ettersom det er forventa at desse får merkbar støyauke som følge av vegomlegginga som planen viser. Tiltak må vurderast i samband med byggeplan for vegomlegging av SKV19.

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan som omfattar faresone støy skal det gjerast detaljerte støyberekningar som dokumenterer at støykrava vert ivaretatt.

§ 4.1.1.1 Faresone – raud støysone H210

Det skal ikkje oppførast bygningar med støyfølsam bruk.

§ 4.1.1.2 Faresone – gul støysone H220

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsame bruksføremål utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsam bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsam bruk i kvar bueining, skal ha vindauge mot stille side. Av desse skal minimum eitt soverom ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 3.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsam bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreduserande tiltak skal være gjennomført før bruksløyve vert gitt.
- Alle støyfølsame rom skal ha oppfylle krav til innandørs lydnivå i TEK / NS-8175, dvs. 30 dB (Leq24h)

§ 4.1.2 Faresone – Skred, H310

Figur 2 - Avgrensing av føresegnsområde H310_1

NVE har vurdert og avgrensa aktsemdsområde for marin leire og aktsemdsområde for områdeskred av kvikkleire. Gjeldande tryggleikskrav i NVE sin rettleiar og byggteknisk forskrift skal ivaretakast. Vurderingar av grunnforhold skal utførast av fagkyndige geoteknikarar (RIG) i samband med detaljregulering eller byggesøknad.

H310_1 omfattar aktsemdsone for marin leire. Å ivareta tryggleik for dette er knytt til byggegropsproblematikk. Innanfor område H310_1 skal ansvarsområdet geoteknikk (RIG) vere vurdert og ev. innarbeidd der det skal fundamenterast på lausmassar, skiftast ut massar eller gjerast vesentlege terrenginngrep (skjeringar og/eller fyllingar).

Omsynssone H310_2-3 viser område med potensiell fare for områdeskred av kvikkleire. Det skal vurderast om det er behov for sikringstiltak for å oppfylle gjeldande tryggleikskrav, jf. NVE rettleiar 7/2014 og TEK17 § 7-3.

Figur 3 - Faresone potensiell fare for områdeskred kvikkleire, H310_2-3

§ 4.1.3 Faresone – Flaum, H320

Omsynssone H320_1 Faresone – Flaum tilsvarar berekna flaumfare frå bekkar og elvar for 200 års gjentaksintervall i eit framtidig klima.

Før bygging av nye tiltak, jf. PBL §1-6 i kan iverksetjast , skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift, vere dokumentert ivaretatt. Tiltak i tryggleiksklasse F3 er ikkje tillate innanfor faresona. Tursti og ev. andre konstruksjonar i flaumutsette område må byggast på ein slik måte at dei kan stå under vatn ved flaum.

Figur 4 - Avgrensing av fareområde H320_1 tilsvarar berekna flaum frå bekkar og elvar for 200 års gjentaksintervall i eit framtidig klima.

Faresone– Flaum H320_2 tilsvarar berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning og bølgjepåverknad fram til 2090. Faresona omfattar frå kote 0.0-2,8 m.o.h. og alle areal som er nærere enn 50 meter frå sjø og ligg under kote 4,1 for sørlegaste delen av sentrum og under kote 4,6 for nordlegaste delen av sentrum.

Før bygging av nye tiltak, jf. PBL §1-6 i kan iverksetjast, skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum og bølgjepåverknad jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift, vere dokumentert. Dersom tiltak i Sikkerheitsklasse F3 er aktuelt må det gjerast eigne vurderingar.

Turstiar og ev. andre konstruksjonar i flaumutsette område må byggast på ein slik måte at dei kan stå under vatn ved stormflo og bølgjepåverknad.

Minste byggehøgde på golv i bygg er 2,8 m.o.h. NN2000 for bygg utan spesielle tiltak for sikring mot vassinntrenging.

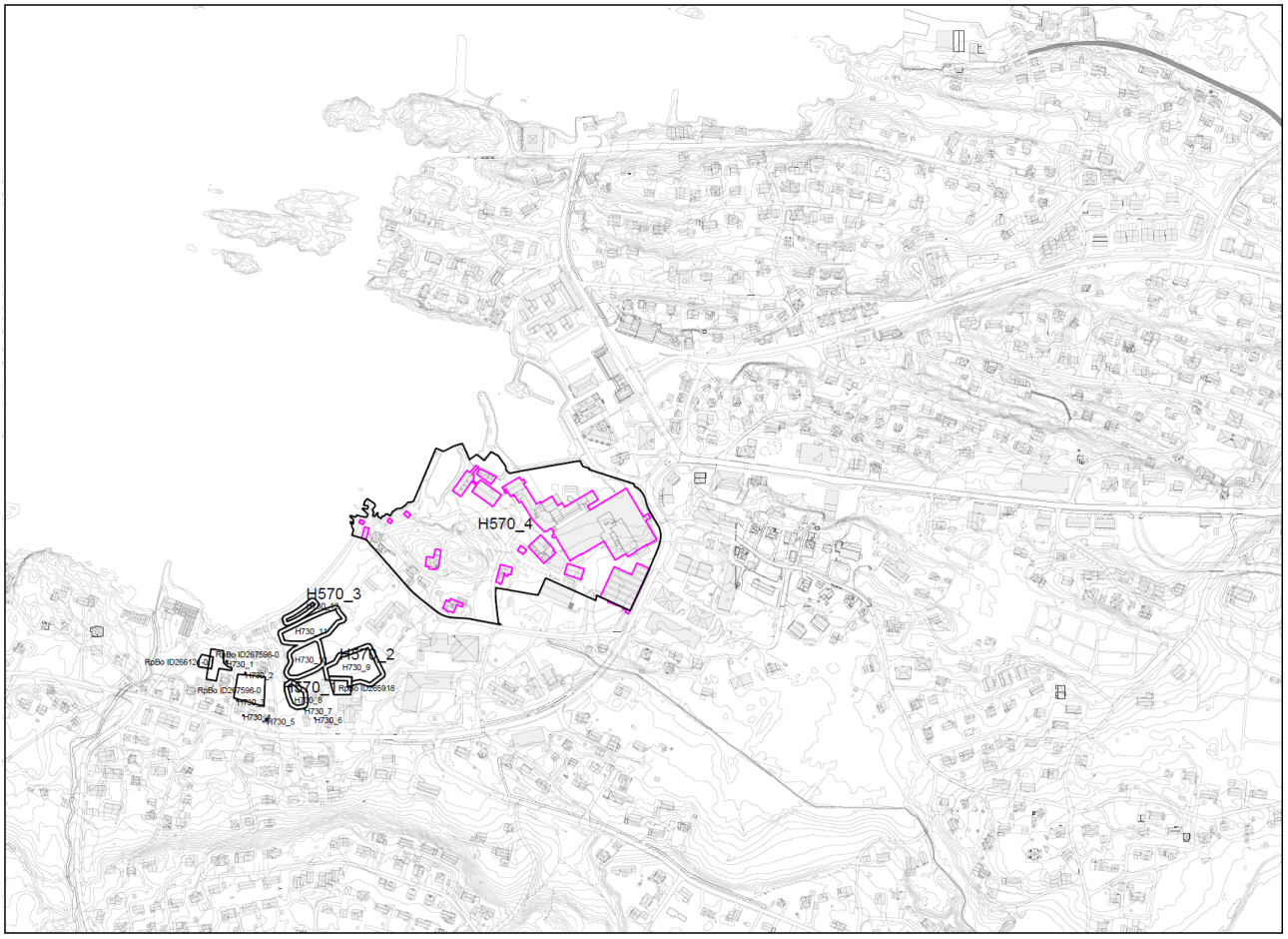
Figur 5 - Avgrensing av fareområde H320_2 tilsvarar berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning i 2090 og område der bølgjepåverknad må vurderast.

§ 4.2 Sikringssoner

§ 4.2.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsoner H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegbane.

§ 4.3 Bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)



Figur 6 - Illustrasjon som viser område for bevaring av bygg og bygningsmiljø (H570). Bygg som skal bevarast har juridisk bindande linje som omriss, her illustrert med rosa for å synleggjere bygningane. Bandleggingssone kring område med automatisk freda kulturminne er vist som H730. Område ein ønsker å kunne søke frigitt er vist som #RpBo.

§ 4.3.1 Bevaring av bygg og bygningsmiljø

Innan omsynssone H570 skal kulturminne og kulturmiljø ivaretakast. Det skal ikkje gjerast tiltak som er til skade/ulempe for kulturminna. Innanfor denne ramma kan det i samråd med regional kulturminnemynde gjerast tilretteleggingstiltak i samsvar med underliggande føremål og for å gjere kulturminna tilgjengeleg.

Føresegnene gjeld for areala innanfor områda H570. I tillegg kjem føresegner knytt til arealføremålet, og for nokre område føresegner §3.1.1.3 for *Bygningar som skal bevarast.*

Verna bygg, utandørs anlegg og vegetasjon:
- Innanfor sikringssona kan bygningane setjast i stand på vilkår av at takform, fasader og materialbruk vert oppretthaldne eller mest mogleg ført attende til opphaveleg utforming. Tiltak skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding før kommunen kan godkjenne det.
- Moderniserte delar av bygga kan førast tilbake til dokumentert tidlegare utforming. Slik tilbakeføring, og eventuelle endringar av eksteriøret ut over dette (t.d. tilbygg, påbygg, endring av hovudutforming, materialbruk, detaljering og farge) skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Også utandørs anlegg som murar, portar, gjerde og køyreareal skal ivaretakast eller tilbakeførast til opphaveleg utforming. Hagar og vegetasjon skal så langt som råd bevarast og kan ikkje nyttast til parkeringsplassar, lager og liknande. Større tre er verna og kan ikkje fjernast utan at det føreligg dokumentasjon på at dei er til fare for omgivnadane.

Nye bygg og oppattbygging:
- Eventuelle nybygg skal tilpassast det omkringliggande verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld plassering på tomt, storleik, fasadekomposisjon, takvinkel, materialbruk, farge terreng og vegetasjon.
- Tilbygg eller nybygg skal ivareta krav til høgder og takform jf. §3.1.1.4 samt estetiske krav, jf. §2.2. Dei skal tilpassast dei omkringliggande bygga. Utforming og materialbruk skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding før kommunen kan godkjenne tiltaket.
- Ved oppattbygging etter brann av bygg som er markert som verneverdig kan kommunen krevje at nytt bygg vert ført opp med opphaveleg hovudutforming, materialbruk og detaljering. Søknad om oppattbygging skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding. Dersom tiltaket ikkje er tilrådd av fylkeskonservatoren, er det heimelsgrunnlag for å avslå søknaden.

Sikringssone rundt kulturminne
- I sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne skal det ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna.
- Det kan gjerast tiltak for å synleggjere kulturminna og gjere dei tilgjengelege. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

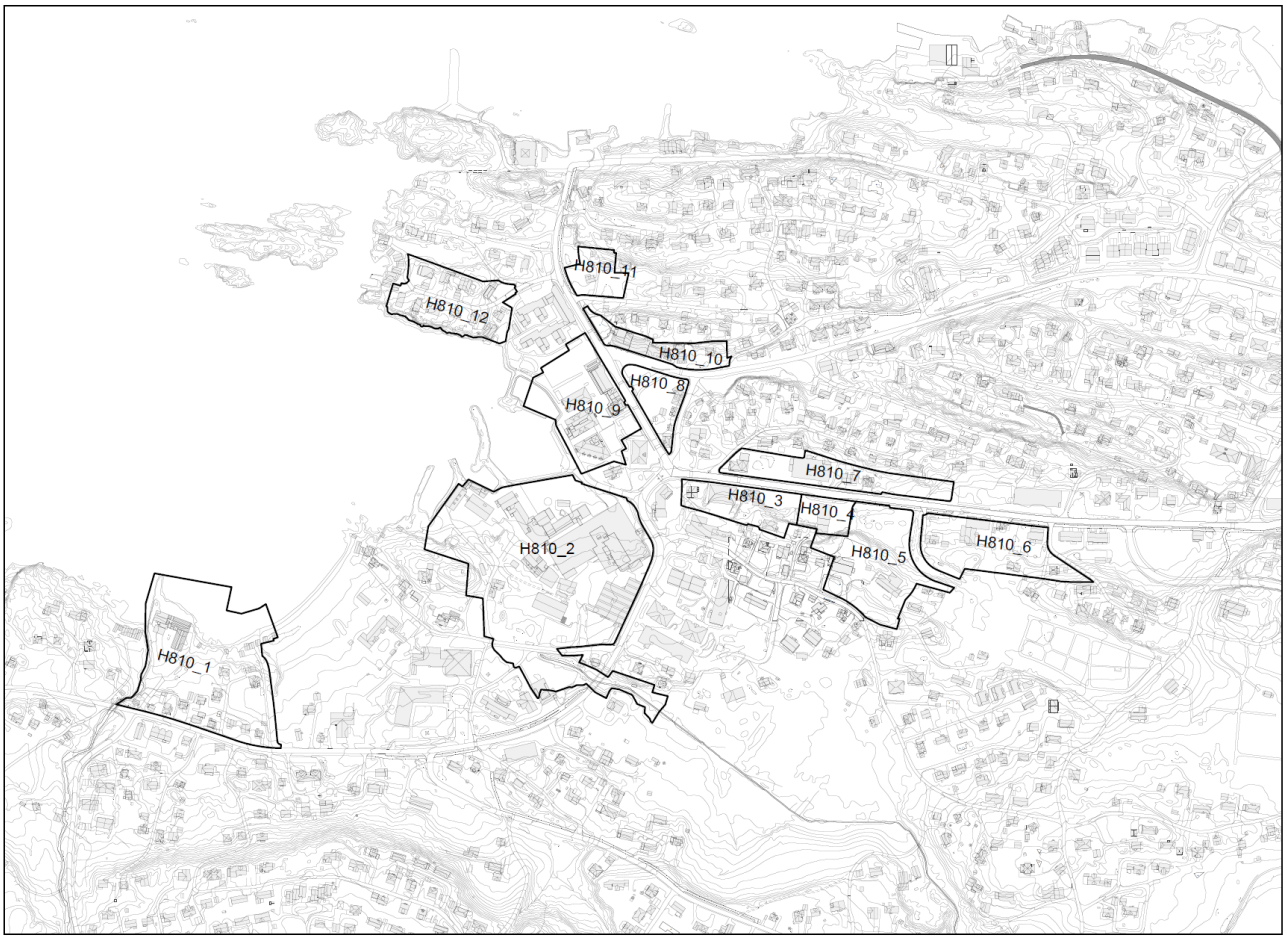
§ 4.4 Bandleggingssone

§ 4.4.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

Areal innan omsynssone H730 er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne, sjå figur 4. Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på eventuelle automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

§ 4.5 Gjennomføringssone

§ 4.5.1 Krav om felles planlegging, H810



Figur 7 - Illustrasjon viser område med krav om felles planlegging gjennom utarbeiding av detaljregulering.

Det er krav om at det skal utarbeidast detaljreguleringsplanar for område merka H810_1-12, før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor områda. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan gjerast i samråd med kommunen, ev. gjennom løyve gitt av kommunen.

For alle område utanom H810_5, 6, 7, 9 og 10 er det stilt krav om samla plan der heile området innanfor gjennomføringssona inngår slik at ein tek omsyn til dei heilskaplege løysningane

Ved utarbeiding av detaljregulering skal denne som minimum tilfredsstille følgjande krav:

- Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i denne områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i denne. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform, leikeareal, uteareal, avkøyrsle og trafikk- og gangareal kring bygningane samt parkering.
- Estetikk skal formidlast med bindande illustrasjonar i detaljreguleringsplan. Illustrasjonane skal gi grunnlag for å vurdere bygget sitt forhold til landskapet, høgder, proporsjonar, overgangar mellom bygning og uterom og andre tilhøve som omhandlar estetikk

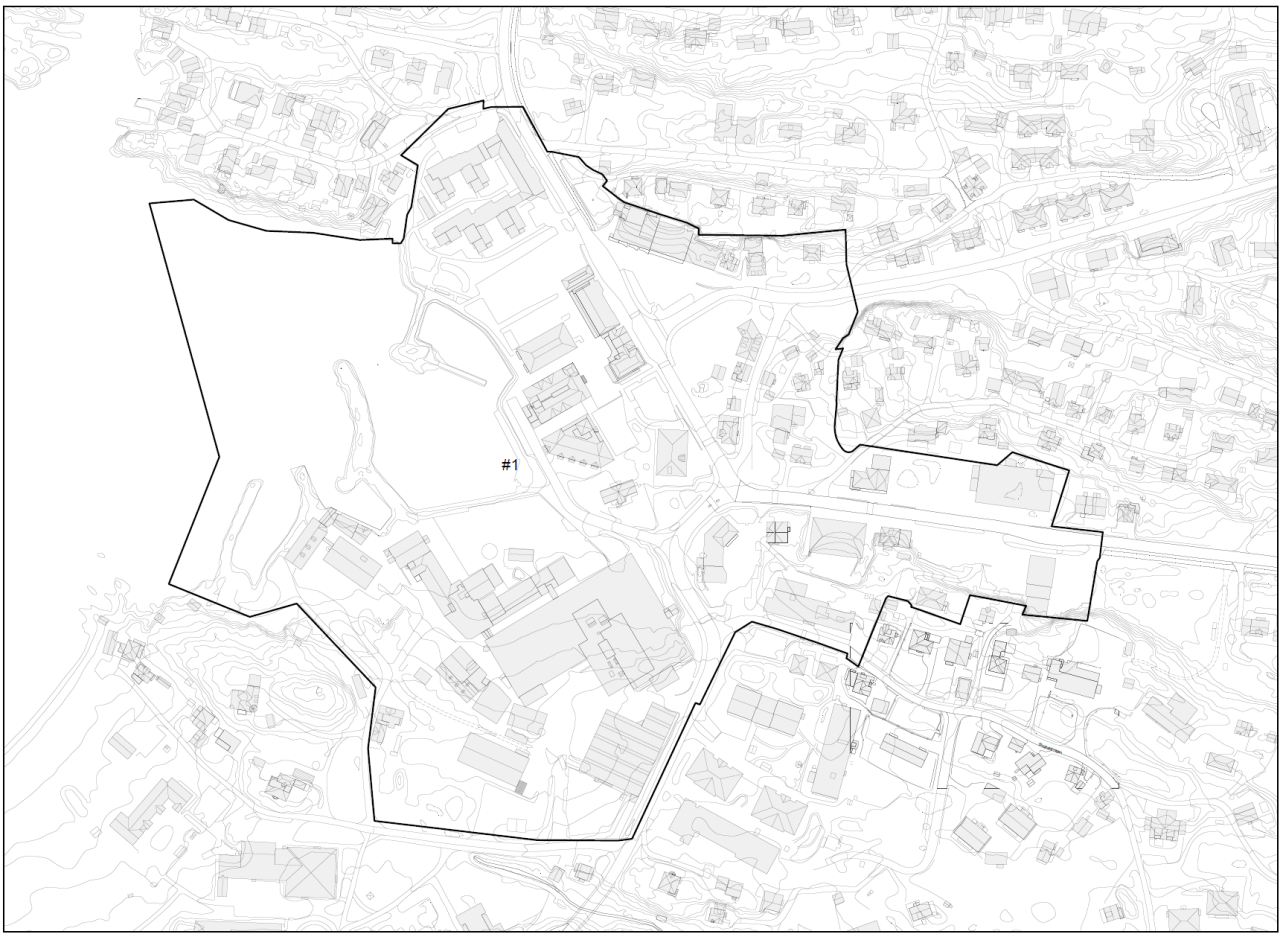
- Storleik, plassering og innhald på leikeområde skal fastsetjast, og må som minimum tilfredsstille krava i §3.1.1.6.
- Reguleringsplanen skal gjere greie for korleis universell utforming er løyst. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av alle tilrettelagde leike- og opphaldsareal så langt dei terrengmessige tilhøva tillèt det. Gangvegar, turstiar og tilkomst skal utformast med overflate som gir tilgjenge for alle. Nye bustadar skal leggjast til rette etter prinsippa om universell utforming.
- Det skal utarbeidast teknisk detaljplan for vegar som inngår slik at stigningsforhold vert dokumentert med lengdeprofil og vist med skrånings- og fyllingsareal.
- Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk plan i samsvar med forskrift om hushaldningsavfall og slam for Ålesundsregionen samt krav som framkjem i renovasjonsteknisk plan vedlagt denne planen.
- Ved planlegging av nye utbyggingsområde skal det utarbeidast plan for vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg. For overvatn skal det vurderast å nytte løysingar med infiltrasjon og opne vassvegar dersom det er teknisk mogleg og økonomisk forsvarleg.
- Det skal gjerast detaljerte støyberekningar for dei planlagde tiltaka og det skal dokumenterast at Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) vert ivaretatt.
- Tilhøvet til naturmangfaldlova skal skildrast og det skal gjerast ei vurdering av om planframlegget bør omfatte utgreiingar av biologisk mangfald og viktige naturtypar.
- Det skal gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, skal leggjast til grunn ved utarbeiding av ROS-analysen. ROS-analysen skal omfatte kartlegging av grunntilhøve (geologisk/geoteknisk utstabilitet, ureina grunn), hendingar i trafikken, samt andre farar og uønskte hendingar som kan utgjere fare for skade eller medføre ulukker for miljø og samfunn.
- Tiltakshavar skal ta kontakt med kulturmynde for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk freda kulturminne og kulturminne frå nyare tid, jf. Lov om kulturminne §§ 4,8, 9 og 10.
- Krav knytt til omsynssoner som er vist i områdeplanen og føresegner §§4.1-4.4, føresegnsområde med føresegner i §4.6 og §5 rekkefølgjeføresegner og dokumentasjonskrav skal dokumenterast ivaretatt og/eller vidareførast i detaljreguleringa.

For område H810_1 er flaum kartlagt og tiltak innanfor faresone flaum er lite aktuelt. I samband med detaljreguleringsplan må ein difor vurdere om eit større område skal inngå. Tiltak for å sikre mot flaumfare med tilhøyrande dokumentasjon av at tryggleik er ivaretatt samt ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering jf. §§3.3.1 og 3.5.1. Tryggleik mot flaum skal skildrast med før/etter-vurdering.

For område H810_2 skal verneføresegner gitt i §§3.1.1.3, 4.3.1 og 4.3.2 vidareførast og ev. detaljerast i samråd med kulturminnemyndigheitene. Tiltak for å sikre mot flaumfare kan skje innanfor gjennomføringssona, men det skal vurderast om eit større område må inngå i detaljreguleringa for å ivareta flaumfare. Tiltak for å sikre mot flaumfare med tilhøyrande dokumentasjon av at tryggleik er ivaretatt samt ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering jf. §§3.3.1 og 3.5.1.

For område H810_1, 3 og 4 skal fagmyndigheiter vurdere om det er behov for fagkyndige undersøkingar av grunnforureining. Ev. tiltak for opprydding eller hindring av spreiing skal innarbeidast i plandokumenta.

§ 4.6 Føresegnsområde



Figur 8 - Det er gitt føresegner til dette området knytt til detaljhandel, publikumsretta verksemd og byggegrenser.

§ 4.6.1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg - #1

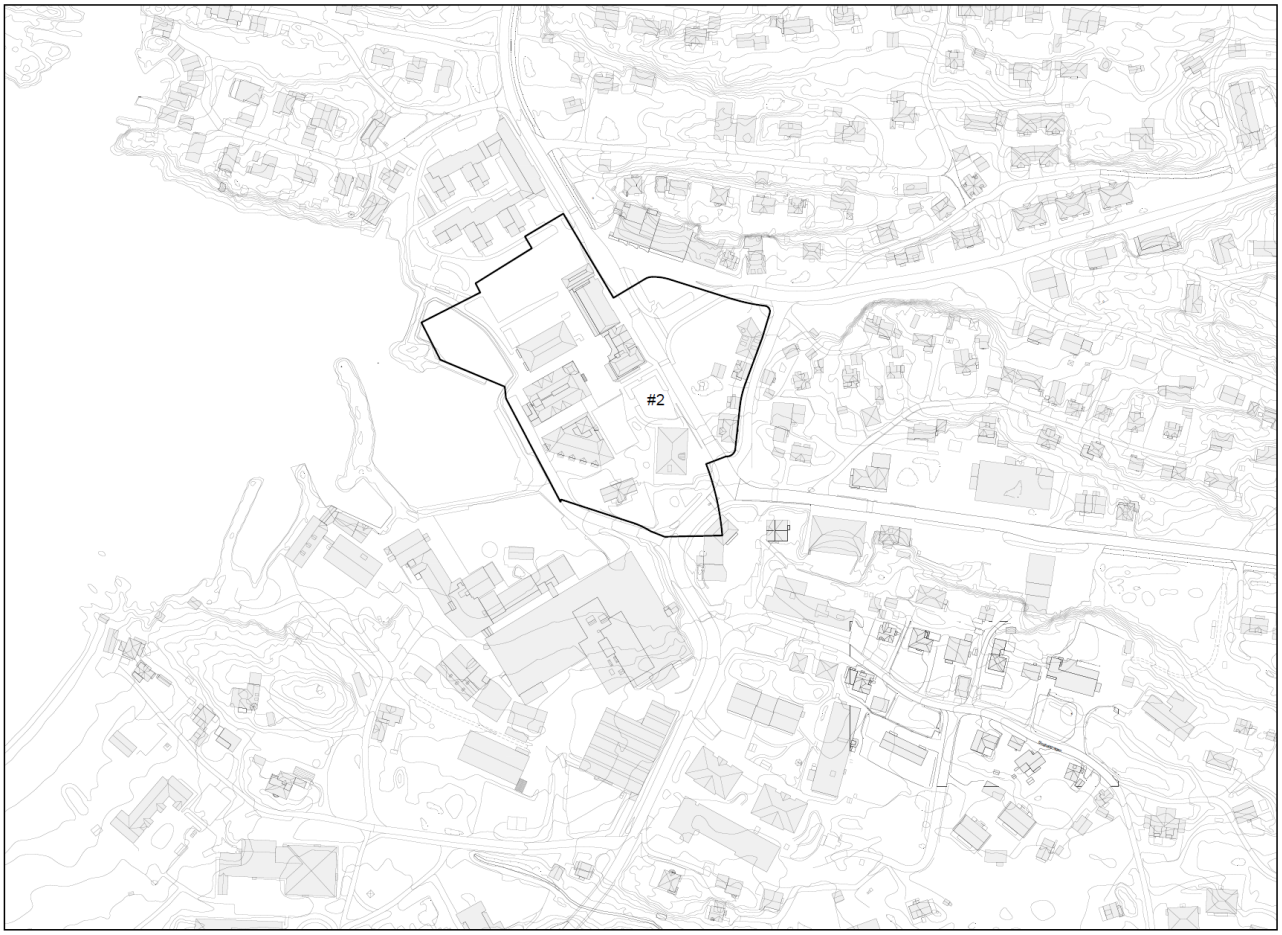
Innanfor område merka #1 kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing. Utanfor område #1 kan det etablerast detaljhandel innanfor ei ramme på 3000 m^2, jf. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Regional delplan for attraktive byar og tettstadar* eller tilsvarande retningslinjer/planar som erstattar desse.

Innanfor område merka #1 skal det i etasje med inngang frå tilliggande samferdselsanlegg etablerast forretning, tenesteyting eller publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Ev. kan det etablerast bustadar dersom andre vilkår for bustadar er ivaretatt.

Innanfor område #1 skal bygg plasserast mot tilliggande samferdselsanlegg og ikkje midt på byggjeområdet. Der det ikkje er vist byggjegrense, kan bygg plasserast i føremålsgrensa. Bygget si hovudfasade og hovudinngongar skal ligge mot tilliggande samferdselsanlegg. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samanheng med fortauet. Ved etablering av bustadar i førsteetasje, skal etasjen vere inntrekt eller det skal vere ein forhage med breidde på minimum 1 meter. Føremålet er å styrke dei urbane kvalitetane i sentrumsområdet, og hindre at parkerte bilar og asfaltflater dominerer. Bygget si hovudfasade skal ligge mot offentleg veg/fortau eller plass, og maksimalt 2 m frå føremålsgrensa. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samanheng med fortauet eller som forhage.

§ 4.6.2 Trafikkregulerande tiltak og parkeringsføresegner, #2

I området markert med #2 i plankartet er det fritak for parkeringskrav knytt til areal med arbeids- og publikumsføremål. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell 2.1.



Figur 9 - Avgrensing av føresegnsområde #2

§ 4.6.3 Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne og kulturmiljø (#rpbo)

Før iverksetjing av tiltak i høve til områderegulering for Langevåg sentrum skal det for areal innan #rpbo gjennomførast ei arkeologisk undersøking av dei automatisk freda kulturminna, sjå figur 4. Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Fylkeskommunen skal kontaktast i god tid før tiltaket skal setjast i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettast. Granskinga må betalast av tiltakshavar, jf. Kulturminnelova § 10.

§ 4.6.4 Mellombels bygge- og anleggsområde (#MRA):

Mellombels anleggs- og riggområde er areal som kan nyttast i samband med utbygging av veganlegg. Areal regulert til mellombels bygge- og anleggsområde kan også nyttes til mellombels massedeponi. Det kan byggast mellombelse vegar for avvikling av trafikk i bygge- og anleggsfasen. Når område blir tatt i bruk, skal dei sikrast på forsvarleg måte. På arealet kan det mellombels lagrast masser frå veganlegget og etablerast brakkerigg og lagerområde for anleggsmaskiner og driftsutstyr med plassering til minst mogleg ulempe for omkringliggande område.

Etter avslutta anleggsperiode og seinast i løpet av sommaren etter ferdigstilling av veganlegget, skal alle råka område etter nærare avtale settast i stand til sin opprinnelege tilstand eller i samsvar med framtidig arealbruk. Ev. revegetering skal vere sett i verk og det skal nyttast eksisterande vekstmasser som blir lagra i anleggsperioden. Tilkopling til og omlegging av eksisterande teknisk infrastruktur kan gjerast innanfor området der dette skulle vise seg nødvendig.

§ 5 Rekkjefølgjeføresegner og dokumentasjonskrav

§ 5.1 Dokumentasjonskrav ved utfylling i sjø

Før utfylling, mudring eller pæling kan gjennomførast, skal det søkast til forureiningsmyndigheit om løyve til tiltak i sjø. I søknad til fylkesmannen skal tiltak for å hindre partikkelspreiing skildrast. Tidspunkt for tiltak skal vurderast opp mot naturforhold på staden (hekking, gyting, fiskevandring og kastetid).

For å unngå setningsskader på bygningar og tekniske installasjonar på utfylte område, skal desse ikkje oppførast før det føreligg ein attestasjon på at massene i utfyllingsområda er tilstrekkeleg stabilisert. Det vert stilt krav til aktuell fagleg kompetanse av den som skal utarbeide attest for stabilisering. Dokumentasjon på kompetanse skal medfølge byggesøknad.

Fyllingar under vassoverflata skal rausast og ordnast med eigna steinstorleikar. Plastring skal tilfredsstille krav i TEK17. Det skal sikrast at fyllingar er godt forankra i fyllingsfot. I samband med prosjektering av sjøfyllingar må stabilitetsanalyser utførast og setningar vurderast av geoteknikar.

§ 5.2 Dokumentasjonskrav ved bygging i eller nær bratte skrentar og stup

Før tiltak kan iverksetjast i eller nær eksisterande bratte skrentar og stup skal det dokumenterast at tryggleik er ivaretatt i samsvar med gjeldande regelverk knytt til fall frå skrent/stup og nedfall frå skrent /stup. Det same gjeld dersom tiltaket medfører terrengendringar som gir nye bratte skrentar/stup.

§ 5.3 Før igangsetjingsløyve

I samband med søknad om løyve for bygg og anlegg skal det vedleggast ein detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 for den del av planområdet som tiltaket omfattar. I samband med byggesaker skal det leggast fram skisser for utforming og materialval i førehandskonferanse. Planen skal vise bygg si plassering, eksisterande og framtidig terreng inkludert forstøtningsmurar, skjeringar og fyllingar, andre varige konstruksjonar, tilkomstveg og parkering. Planen skal omfatte inngongar, opparbeiding og bruk av ubygde område og eventuell beplantning. Forutan situasjonsplan kan kommunen krevje 3D-perspektiv som viser tiltaket sitt omfang, påverknad og fjernverknad.

I samband med byggesøknad må det utarbeidast ein teknisk detaljplan som viser handtering av vatn, spillvatn og overvatn.

Ingen kan starte bygging på tomta før følgande krav er ivaretatt:

- Vegar med veglys, eventuelle fortau samt eventuelle felles parkeringsareal, renovasjonsløysingar og liknande er sikra ferdig opparbeidde.
- Vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg er sikra ferdig opparbeidd i samsvar med gjeldande reglar (t.d. kommunale normer). Ved etappevis utbygging avgrensar kravet seg til dei anlegga som fører fram til og med byggetomta. Dersom kommunen skal overta VVA-infrastruktur, skal avtale for slik overtaking vere på plass ved søknad om rammeløyve for tekniske planar. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for ev. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.
- Ved etablering av støyfølsam arealbruk som kan vere utsette frå støy frå veg, jf. støykart X001 og X002 i vedlegg 6, skal det dokumenterast at ein kan oppnå tilfredsstillande støynivå innandørs og ev. på tilhøyrande uteopphaldsareal.
- Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklande, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

- Byggesøknadar som omfattar bustadføremål skal sendast til uttale hos kommunalsjef oppvekst for vurdering av skulekapasitet, og deretter handsamast som sak i oppvekstutvalet.

§ 5.4 Før ny bygning blir teken i bruk

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt for bueiningar skal følgjande krav vere ivaretatt:

- Dersom det er krav til opparbeiding av uteopphaldsareal, jf. § 3.1.1.6, skal desse vere opparbeidde i samsvar med gjeldande reguleringsføresegner før bruksløyve vert gitt, eller seinast første vekstsesong etter bruksløyve vert gitt.
- Dersom føresegner for utbyggingsføremålet stiller krav om leikeplass (BLK) så skal dette vere opparbeidd innan første bustad i tilhøyrande felt kan takast i bruk
- Tillstøytande vegar som er naudsynte for- eller vert påverka av utbygginga, eventuelle fortau/gang- og sykkelvegar, grøntareal og del av offentlege plassar skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve på nye bygg eller ved bruksendring. Omfang og grad av opparbeiding skal avtalast med kommunen, t.d. gjennom ein utbyggingsavtale jf. §2.11.
- Renovasjon skal etablerast i samsvar med renovasjonsteknisk plan, vedlegg 3 til denne planen, eller renovasjonstekniske planar som er utarbeidde ved seinare godkjende detaljreguleringsplanar eller utbyggingsavtaler.
- Nødvendige støydempingstiltak skal vere gjennomført før bruksløyve til støyfølsam arealbruk kan bli gitt.

§ 6 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Vedlegg 3 – Renovasjonsteknisk plan, Områderegulering Langevåg sentrum, 2021, Norconsult
Vedlegg 6 – Støyutredning, Områderegulering Langevåg sentrum, 2021, Norconsult