

Sula kommune

► Områdeplan for Langevåg sentrum

Føresegner

PlanID - 2017001571

Oppdragsnr.: 5174672 Dokumentnr.: Versjon: 6 Dato: 2023-02-07



Detaljreguleringsplan for Langevåg sentrum

Planidentifikasjon: Kartnr.

Eigengodkjenningsdato

Eigengodkjend av:

2017001571

dd.mm.åååå

Sula kommunestyre

6	2023-02-07	For godkjenning	SiKSu	PerLer	SiKSu
5	2022-07-09	3. gongs offentlig ettersyn	SiKSu	SunEid	SiKSu
4	2022-06-17	3. gongs politisk handsaming	SiKSu	SunEid	SiKSu
3	2021-06-22	For politisk handsaming 2. gongs offentlig ettersyn	SiKSu	PerLer	SiKSu
2	2019-10-30	1. gongs offentlig ettersyn	SiKsu	InYri	SiKSu
1	2019-10-04	Politisk handsaming for 1. gongs offentlig ettersyn	SiKSu	TSI	SiKSu
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

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 byggeområde, 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

Formingsretteiar 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 tilknytning 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 leggest 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 sykklar 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. § 4.1.2. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell 2.1.

Tabell 2-1 Krav til parkeringsdekning.

Arealføremål	Per eining	Maks./min. tal på p-plassar	Min. tal på sykkel-parkering
Bustadar¹⁾			
Bustadar frittliggande småhus	Bueining	2/1,5	2
Bustader konsentrert småhus	Bueining	1,5/0,75	1
Bueining i andre føremål som inkluderer bustadar	Bueining	1/0,5	1
Omsorgsbustadar	Bueining	Sjå §2.4.1	Sjå §2.4.1
Arbeids- og publikumsbygg^{2) 3)}			
Forretning/kontor/tenesteyting	100 m ² BRA	1/0,8	0,25
Hotell/overnatting	Pr. utleigerom	0,7/0,5	0,1
Beverting	Per 10 sitjeplassar	1/0,5	1
Barnehagar	Per årsverk	1,5/0,8	2
Skular/Vaksenopplæring	Per årsverk	1/0,5	3
Alders- og sjukeheim, institusjonar	Per sengeplass/pasient	0,8/0,3	0,2
Forsamlingslokale/kulturhus	Per 15 sitjeplassar	1/0,8	0,25
Naust	Per nausteining/rorbueining	0,5/0,3	0,5/1

- 1) 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.
- 2) minimum 5% av parkeringsplassane skal vere tilrettelagt som HC-plassar, avrunda oppover til næraste heile parkeringsplass.
- 3) 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 einkilde bebuar, tal på tilsette, og serviceoppdrag avhengig av type omsorgsbustader. Behovet for parkering skal derfor vurderast spesielt i

kvart einiskild 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 spreiding.

§ 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. Ansvar 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-1442:2021) skal leggest 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 grenseverdiar og kvalitetskriterie i retningslinje T-1442:21, eller seinare regelverk. Utbygging med støyfølsamt bruksføremål omfattar bustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustadar, skular og barnehagar, som definert i T-1442:21.

Støy frå vifter og tekniske installasjonar skal ikkje lokalisert 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, innkørsler 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 grenseverdier i T-1442:21. 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 Utbyggingsavtale

I plan- og byggjesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² 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 offentlig veg eller plass utformast slik at vindaageareal 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 veggjar 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 Byggiegrensar og plassering av bygg

Som regulert byggegrense gjeld byggegrensar 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. § 4.1.1.

Følgjande byggegrensar gjeld for PBL. § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:

- Bygningar og anlegg – Det kan tillatast bygningar inntil 25 meter frå strandlinja, dersom ikkje anna er vist med byggegrense i plankart.
- Naust (BUN) – Det kan tillatast bygningar inntil 0 meter dersom ikkje anna er vist med byggegrense i plankart.

Byggegrensar langs elver og vassdrag er 20 meter og dette er vist med byggegrensar i plankartet.

§ 3.1.1.3 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 veggliiv. Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.1.1.4 Utnyttingsgrad

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

§ 3.1.1.5 Uteopphaldsareal

Minste private uteopphaldsareal (MUA) pr. bueining er 10 m² og skal etablerast i tillegg til leikeplassar.

Ved detaljregulering av område med bustadføremål skal det for kvar bueining setjast av minimum 50 m² til nærleikeplass og andre-friområde. Innanfor område med kombinerte føremål der bueiningar inngår skal det setjast av minimum 25 m² pr. 100 m² BRA bustadføremål til nærleikeplass. Areal for leik 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. Det 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.

Krav til nærleikeplass blir utløyst ved utbygging av fleire enn 5 bueiningar. Der nærleikeplass skal regulerast gjennom detaljregulering skal den ha ein storleik på minimum 200 m². Avstanden mellom nærleikeplass og bueining skal ikkje overstige 50 m. Ved lokalisering av nærleikeplass skal desse fortrinnsvis leggjast inn mot eventuell tilliggande grøntstruktur eller andre område som er tilrettelagt for opphald og/eller rekreasjon. Nærleikeplassar skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir god tilgjengelegheit, mogleggjer opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Området skal ha utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring samt bord og benkar som alle kan bruke og samtidig ha eit tilbod som er tilpassa dei aller minste barna. Området kan opparbeidast med planting, murar, belysning, gangstiar, vassarrangement og andre parkmessige installasjonar. Nærleikeplass skal sikrast med gjerde og port dersom det er nødvendig med omsyn på trafikktryggleik.

Krav til kvartalsleikeplass blir utløyst ved utbygging av fleire enn 20 bueiningar og kan vere felles for opptil 50 bueiningar.

Kvartalsleikeklassen skal vere tilrettelagt både for dei som vil vere aktive og dei som berre vil opphalde seg i området. Det skal i dette området leggjast til rette for alle aldersgrupper og det skal vere ulike soner for opphald. Det kan etablerast leikeapparat, klatrestativ, zipline, basketball, ballbinge, akebakke betongskatepark eller tilsvarende tilbod. Området skal ha god tilgjengelegheit og ei utforming og ei opparbeiding som mogleggjer leik og spel på tvers av aldersgrupper, med noko utstyr som alle kan bruke. Området skal opparbeidast med planting og belysning. Området kan opparbeidast med murar, gangstiar, vassarrangement og andre parkmessige installasjonar. Det skal etablerast sykkelparkering innanfor området. Kvartalsleikeplass skal sikrast med gjerde og port dersom det er nødvendig med omsyn på trafikktryggleik.

Ved utforming av leikeareal skal kommunen si til ei kvar tid gjeldande retningsline eller krav til leikeareal fastsett gjennom kommuneplan leggjast til grunn. Det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

§ 3.1.2 Bustadar – frittliggande småhusutbygging, BFS

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

Kartnr.	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde	Gesims-høgde	Anna
BFS3	1111	Bustad – frittliggande	Maks 30 % BYA	Maks 9,5 m	Maks 7,5 m	
BFS4						Føresegner knytt til bevaring av kulturminne og kulturmiljø § 4.4.2 samt bevaring av bygningar § 4.4.435 gjeld.
BFS5						
BFS6						Føresegner knytt til bevaring av kulturminne og kulturmiljø § 4.4.2 samt bevaring av bygningar § 4.4.435 gjeld.
BFS7						Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3.
BFS8						
BFS9						
BFS10						Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3.

§ 3.1.3 Bustadar – konsentrert småhusutbygging, BKS

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

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.

Utbygging av meir enn 5 bueiningar utløyser krav om opparbeiding av nærleikeplass. Dette skal skje innanfor føremålet si avgrensing eller på tilliggande BLK-område dersom føresegnene for BLK-området tilrettelegg for det.

Utbygging av meir enn 20 bueiningar utløyser krav om opparbeiding av kvartalsleikeplass. Dette skal skje innanfor føremålet si avgrensing eller på tilliggande BLK-område dersom føresegnene for BLK-området tilrettelegg for det.

Kartnr.	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde	Gesims-høgde	Anna
BKS3	1112	Bustad – konsentrert småhusutbygging	Maks %BYA = 45%	Maks 9,5 m	Maks 7,5 m	
BKS4						
BKS5						
BKS6						

BKS7						
BKS8				Maks 13,5 m	Maks 11,5 m	Det er krav om felles planlegging for disse to områda samt BLK10, jf. § 4.6.1.
BKS9						
BKS10						Det er krav om felles planlegging for dette området ilag med BBB2 og BLK12, jf. § 4.6.1.
BKS11						
BKS12				Maks 11,5 m	Maks 7,5 m	
BKS13						
BKS14						
BKS15						
BKS16			Maks BYA = 60%	Kote 12	Kote 8,5	Møneretning nord-sør.

§ 3.1.4 Bustadar – blokkutbygging, BBB

I område merka BBB kan det førast opp bustadblokker.

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 byggesøknad.

Utbygging av meir enn 5 bueiningar utløyser krav om opparbeiding av nærleikeplass. Dette skal skje innanfor føremålet si avgrensing eller på tilliggande BLK-område dersom føresegnene for BLK-området tilrettelegg for det.

Utbygging av meir enn 20 bueiningar utløyser krav om opparbeiding av kvartalsleikeplass. Dette skal skje innanfor føremålet si avgrensing eller på tilliggande BLK-område dersom føresegnene for BLK-området tilrettelegg for det.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttings-grad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BBB2	1113	Bustad – blokker	Maks %BYA = 60%	Maks 15 m	Maks 11,5 m	Det er krav om felles planlegging for dette området ilag med BKS10 og BLK12, jf. § 4.6.1.
BBB3				Maks 17 m	Maks 17 m	

§ 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.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BS1	1130	Sentrums-føremål	Maks %BYA = 60%	Maks 12,5m	Maks 8,5 m	Min 50% bustad.
BS2				Maks 17m	Maks 13,5 m	Eksisterande bygningar med møne-/gesimshøgde på inntil 20/15 meter kan vidareførast og fornyast. Det vil ikkje vere tillate å etablere nye tiltak som har same høgde.
BS3						Det er krav om felles planlegging, jf. § 4.6.1. Føresegner knytt til bevaring av kulturminne og kulturmiljø § 4.4.2samt bevaring av bygningar § 4.4.435 gjeld.
BS4			Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. Denne må ta omsyn til planlagt fortau vest for eigedomen. Konflikt med eksisterande tilfluktsrom skal avklarast. Min. 30 % bustad.			
BS5			Min. 60 % bustad.			
BS6			Maks %BYA = 80%	Maks 20,5 m	Maks 17 m	Fagmyndigheiter skal vurdere om det er behov for fagkyndige undersøkingar av grunnforureining. Ev. tiltak for opprydding eller hindring av spreiding skal innarbeidast i detaljregulering.
BS7						Det er krav om felles planlegging, jf. § 4.6.1.
					Min. 40 % bustad Tilkomst til området skal vere felles med BS6.	

						<p>BS7 kan nyttast til bensinstasjon.</p> <p>Fagmyndigheiter skal vurdere om det er behov for fagkyndige undersøkingar av grunnforureining. Ev. tiltak for opprydding eller hindring av spreiring skal innarbeidast i detaljregulering.</p> <p>Det er krav om felles planlegging, jf. § 4.6.1.</p>
BS8						<p>Min. 40 % bustad inkl. ev. omsorgs-bustadar og/eller andre typar tilrettelagde bustadar.</p> <p>BS8 kan saman med BOP5 byggast ut som eit helse-/omsorgs-tilbod for Sula kommune.</p> <p>Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3.</p>
BS9						<p>Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3</p>
BS10			Maks %BYA = 60%	Maks 16 m	Maks 12,5 m	<p>Min. 60 % bustad.</p> <p>Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3.</p>
BS11						<p>Min. 60 % bustad.</p> <p>Det er krav om felles planlegging for dette området, jf. § 4.6.1.</p>
BS12			Maks %BYA = 60%	Maks 12,5 m	Maks 8,5 m	<p>Føresegner knytt til bevaring av kulturminne og kulturmiljø § 4.4.2 gjeld.</p>
BS13			Maks %BYA = 60%	Maks 12,5 m	Maks 8,5m	<p>Føresegner knytt til bevaring av kulturminne og kulturmiljø § 4.4.2 gjeld.</p> <p>Min. 60 % bustad.</p> <p>Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3.</p> <p>Inngår i område #1, jf. § 4.1.1</p>

BS14	1130	Sentrums- føremål	Maks %BYA = 80%	Maks 16 m	Maks 12,5 m	Min. 30 % bustad. Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. Inngår i område #1, jf. § 4.1.1
BS15			Maks %BYA = 60%			Min. 30 % bustad. Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3 Inngår i område #1, jf. § 4.1.1 For eitt bygg gjeld føresegner for bevaring av kulturminne, jf. § 4.4.3.
BS16			Maks %BYA = 100%			Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. Tekniske funksjonar skal leggast mot tverrgatene heller enn vendt mot ST2 eller sjøen. Inngår i område #1, jf. § 4.1.1.
BS17			Maks %BYA = 100%			Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. Kulturhusfunksjonar skal inngå.* Inngår i område #1, jf. § 4.1.1.
BS18			Maks %BYA = 95%			Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. Tekniske funksjonar skal leggast mot tverrgatene heller enn vendt mot ST2 eller sjøen. Inngår i område #1, jf. § 4.1.1.
BS19			Maks %BYA = 100%			Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. 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 offentlig passasje frå Stadsnesvegen til ST2. Inngår i område #1, jf. § 4.1.1.
BS20			Maks %BYA = 80%	Maks 12 m	Maks 9 m	Min. 30 % bustad. Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3. Inngår i område #1, jf. § 4.1.1.
BS21	1130	Sentrumsføremål	Maks %BYA = 80%	Maks 16 m	Maks 12,5 m	Min 60% bustad. Det er krav om detaljregulering, jf. § 4.1.3.

* 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 formingsretteiaren for å skape eit signalbygg med lokal forankring. Utomhusareala til området skal dekke funksjonar som opphaldsareal/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 tenesteyting. 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	Barnehage/bustadar skal ikkje leggst i støysone.
BOP2			Maks %BYA = 40%			Innanfor planområdet kan det oppførast pumpestasjon. Kommunen skal gi løyve til slik innretningar.
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 felles planlegging, jf. § 4.6.1.
------	--	--	--------------------	-----------	-------------	--

§ 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-/gesimshøgde er 11/7,5 meter. Det er krav om felles planlegging, jf. § 4.6.1.

§ 3.1.8 **Renovasjonsanlegg, BRE**

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

- BRE3 er felles for BS14 og BS15
- BRE4 er felles for BS10, BKS8 og BKS9
- BRE5 er felles for BS11 og BS12
- BRE6 er felles for BS20 og BS21
- BRE7 er felles for BS16, BS17 (Kulturhus), BS18 og BS19
- BRE8 er felles for BKS10
- BRE9 er felles for BKS11-14

For nedgravde løyisingar skal type og fargebruk vere i samsvar med *Formingsretteleiar for eit Levande Langevåg* eller føringer som erstattar denne. Nedgravde løyisingar skal vere godkjent av renovasjonsselskapet før innkjøp.

§ 3.1.9 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner, BBS**

I områda merka BBS kan det etablerast småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande landareal i form av moloar, båttopprekk, parkering og anna infrastruktur. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalende måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal denne vere i samsvar med *Formingsretteleiar for eit Levande Langevåg* eller føringer 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 leggjast til rette for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

Område BBS2 ligg innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø, H570 og eigne føresegner knytt til vern er gjeldande for området, jf. § 4.4.

For BBS3 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-BUN4

- I områda kan det førast opp naust som skal nyttast til oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere.
- Områda skal vere allment tilgjengelege.
- Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil og ha gavli 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. Situasjonkart skal vise korleis fri passering vert sikra.
- 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.
- 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 akseptast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar.

§ 3.1.11 **Leikeplass, BLK**

Områda merka BLK er avsett til leikeplass. Krav til funksjonar, kvalitetar og talet på bueingar som utløyser krav om utbygging av leikeareal er gitt i § 3.1.1.5. Krav til rekkjefølge og dokumentasjon er gitt i føresegnene § 5.3, § 5.4 og § 5.5. Områda BLK5 og BLK6 skal ha høg opparbeidingsgrad, god utnytting av arealet og urbane kvalitetar.

Når talet på nye bueingar utløyser krav om leikeplass, er følgjande område sett for ulike utbyggingsareal:

- BLK2 skal opparbeidast som nærleikeplass for BS1.
- BLK3 skal opparbeidast som kvartalsleikeplass for BS2, BS3 og BS4.
- BLK4 skal opparbeidast som nærleikeplass for BKS4.
- BLK5 skal opparbeidast som kvartalseikeplass for BS5 og BS6. Delar av området kan opparbeidast som nærleikeplass.
- BLK6 skal opparbeidast som kvartalsleikeplass for BS7, BS8 og BS9. Delar av området kan opparbeidast som nærleikeplass.
- BLK7 skal opparbeidast som nærleikeplass for BKS7.
- BLK8 skal opparbeidast som kvartalsleikeplass for område BKB1. Delar av området kan opparbeidast som nærleikeplass. Det må etablerast støyskjerm iht støyrappport (vedlegg 6).
- BLK9 skal opparbeidast som kvartalsleikeplass for område BKB1 dersom krav til uteopphaldsareal krev eit større areal enn det BLK8 dekker. Det må etablerast støyskjerm iht støyrappport (vedlegg 6).
- BLK10 skal opparbeidast som nærleikeplass for BKS8 og BKS9.
- BLK11 skal opparbeidast som nærleikeplass for BS12.
- BLK12 skal opparbeidast som kvartalsleikeplass for område BKS10, BS21 og BBB2.
- BLK13 skal opparbeidast som kvartalsleikeplass for område BFS8, BFS9, BKS11, BKS12, BKS13 og BKS14. Delar av området kan opparbeidast som nærleikeplass.
- BLK14 skal opparbeidast som nærleikeplass for BKS14.
- BLK15 skal opparbeidast som nærleikeplass for BKS15.

§ 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 tenesteyting. 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 Felt A	1802	Bustad/forretning/kontor	Maks %BYA = 60%	Maks 13,5	Maks 12,5	Min 50% bustad.
BKB1 Felt B				Maks 17,5	Maks 15	Maks 50% av bygningsmassen på BKB1 skal ha maks byggehøgde som gitt for felt B.
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	

§ 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 leggst 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 leggst til grunn, ev. VA-norm som erstattar denne.

Det kan ikkje tilknyttast andre kryss eller avkøyrslar enn dei som er vist på plankartet. Avkøyrslar er vist med pil på plankartet der dei skal lokaliserast. Der avkøyrslar ligg i tomtegrenser skal den vere felles for to eller fleire eigedommar.

Avkøyrslar frå fylkesveg skal byggjast og driftast i samsvar med gjeldande vegnormal (handbok N100 «Veg og gateutforming») og forskrifter til § 43 i veglova. Avkøyrslar frå kommunale vegar skal 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.

SKV28 skal saman med VS2 og SPA11 opparbeidast etter nærare detaljert situasjonsplan godkjend av kommunen og hamnevesenet.

Ved planlegging av kryssomlegging for SKV21, 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.

Bygging av fortau forbi BS5 kan ikkje skje før det er utarbeidd detaljregulering for BS5.

§ 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 og BS19. 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. Areal skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Utforming og materialbruk skal samsvare med *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne. Det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

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

§ 3.2.6 Gang- /sykkelveg, SGS

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 anna veggrunn. Rekkverk, murar, støyvollar/-skjermar kan plasserast innanfor områda.
- Areal skal utformast med god tilpassing til sideterrenget og få ei tiltalende 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. batteribygge. Maksimal utnyttingsgrad er sett til maks %-BYA = 10 %. Maksimal gesims-/mønehøgde er sett til 7,5/8,5 m.

Opparbeiding skal skje etter ein nærare detaljert situasjonsplan som omfattar SK og SKK og VHS. Denne skal utarbeidast i samråd med fylkeskommunen og skal vise arealdisponering, bygningar og andre konstruksjonar, møblering, belysning, informasjonsløyser, 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. *Formingsretteleiar 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 frå aust mot vest gjennom området. Det skal vere einvegskøyring for privatbilar frå aust mot vest til område SPA9.

Innanfor området kan det etablerast bygningar som inneheld venterom, samt tekniske bygg som dekker kommunen og snøggbåten sine behov, inkl. batteribygge. I bygget skal det inngå areal for innandørs sykkelparkering. Maksimal utnyttingsgrad er sett til %-BYA = 10 %. Maksimal gesims-/mønehøgde 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 og VHS. Denne skal utarbeidast i samråd med fylkeskommunen og skal vise arealdisponering, bygningar og andre konstruksjonar, møblering, belysning, informasjonsløyser, 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. *Formingsretteleiar 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 og utrustast med leskur, møblering og belysning. Området skal ha eit sentrumsmessig preg med høg grad av presisjon og kvalitet. *Formingsretteleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming samt materialbruk.

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

- SPA1 skal opparbeidast som parkeringsplass for badeplass, GB1.
- SPA9 skal vere korttidsplassar for av- og påsetjing i samband med kollektivknutepunkt.
- SPA11 skal saman med VS2 og SKV28 opparbeidast etter nærare detaljert situasjonsplan godkjend av kommunen og hamnevesenet.

§ 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 gesimshøgde er sett til 4 meter. Parkering på tak kan tillatast.

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

§ 3.2.13 **Kombinerde føremål for samferdselsanlegg, SKF**

Område merka SKF er kombinert køyreveg og gang/sykkelveg.

- SKF1 er køyretilkomst for BFS4, BS3 og BS4 samt at den ivaretek ein offentleg gang- og sykkelfunksjon mellom SKV6 og gang og sykkelveg mellom BS3 og BS4.
- SKF2 er køyretilkomst til kyrkja samt at den ivaretek ein offentleg gang- og sykkelfunksjon som Råsa har.
- SKF3 er køyretilkomst til naust utanfor planområdet, samt at den ivaretek turstifunksjonen langs sjøen.
- SKF4 er køyretilkomst til BS5, BS6 og SPA10 samt at den ivaretek ein gangforbindelse mellom Sloghaugvegen og Djupdalen.

§ 3.3 **Grøntstruktur**

§ 3.3.1 **Fellesføresegner for grønstruktur**

Innanfor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning 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 rettlegging for utforming av overgang mellom landareal og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk.

Der grønstruktur 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 - grønstruktur. Områda skal fungere som rekreasjonsområde, grønne terrengkilje/ grønndrag i landskapet. Areal skal framstå som naturlike område utan anna oparbeiding 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 tilfredsstillende 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. Der stien går i fjøra skal den tilretteleggast slik at den ikkje hindrar alminneleg bruk av naust og stø. I område GN2 skal terrengtilpassing vektleggast og sti kan etablerast som gangsti kun for gangføre.

- Område GN2 – Verneføresegner for område H570_3 gitt i § 4.4, 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 § 4.6.1.
- 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 trekke inn mot veg SKV28.

§ 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 tilfredsstillere 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. I område GTD1 og GTD2 skal terrengtilpassing vektleggast og sti kan etablerast som gangsti kun for gangføre.

Vurdering av tiltak for å sikre mot flaumfare og ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering jf. § 4.6.1 og § 4.1.3. 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 tilfredsstillere 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. Der stien går i fjøra skal den tilretteleggast slik at den ikkje hindrar alminneleg bruk av naust og stø. I område GT6 skal terrengtilpassing vektleggast og stien kan etablerast som gangsti kun for gangføre.

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 bølgepåverknad.

§ 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. *Formingsretteleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø.

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. Situasjonsplan for begge områda skal ivareta ein gjennomgåande tursti gjennom området slik at

denne har sammenheng mot tilliggande grøntstruktur eller samferdselsføremål. 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. For området gjeld verneføresegner gitt i § 4.4 og § 4.5.1. Situasjonsplanen skal vise korleis området er avgrensa med gjerde mot landbruksareal. 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.

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.

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.

§ 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. Det skal vurderast om tiltak for å sikre BKB2 mot flaum frå stormflo, havnivåstigning og bølger skal inngå i tiltaket.

GP4 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting, sittegrupper. Det kan tilretteleggast for sjøretta aktivitet.

§ 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål

§ 3.4.1 Landbruksføremål, LL

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

For området gjeld verneføresegner gitt i § 4.4 og § 4.5.1.

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

§ 3.5.1 Fellesføresegner bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende 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 og ev. behov for utdjuping må framkome i detaljregulering og/eller byggesøknad. Fyllingar under vassoverflata skal rausast og ordnast med eigna steinstorleikar. Plastring skal tilfredsstillere 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 fagkyndig geoteknikar.

§ 3.5.2 Ferdsl, VFE

Område merka VFE skal 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 Hamneområde i sjø, VHS

Område merka VHS skal sikre muligheit til å etablere kai for snøggbåt mellom Langevåg og Ålesund. Ei ny kai skal vere tilrettelagt for universell utforming. Det må vurderast om det er behov for tiltak for å til rettelegge for miljøvenlege fartøy.

Opparbeiding skal skje etter ein nærare detaljert situasjonsplan som omfattar SK og SKK og VHS. Denne skal utarbeidast i samråd med fylkeskommunen og skal vise arealdisponering, bygningar og andre konstruksjonar, møblering, belysning, informasjonsløyser, 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. *Formingsretteiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø samt materialbruk

§ 3.5.4 Småbåthamn, VS

I områda merka VS kan det etablerast småbåtanlegg i sjø med tilhørende landareal i form av moloar, båttopptrekk, parkering og anna infrastruktur. Områda skal utformast på ein ryddig og taltalande måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal prinsippa vist i *Formingsretteiar 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 leggst 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.

VS3 skal nyttast til klubbhus for VS2 og/eller tilhøyrande parkeringsplassar. Maksimal utnyttingsgrad er sett til maks %-BYA = 40 %. Maksimal gesims-/mønehøgde er sett til 7,5/8,5 m.

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

§ 3.5.5 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.

For VFV 3 og VFV4 skal det 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. § 4.6.1 og § 4.1.3.

§ 3.5.6 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.

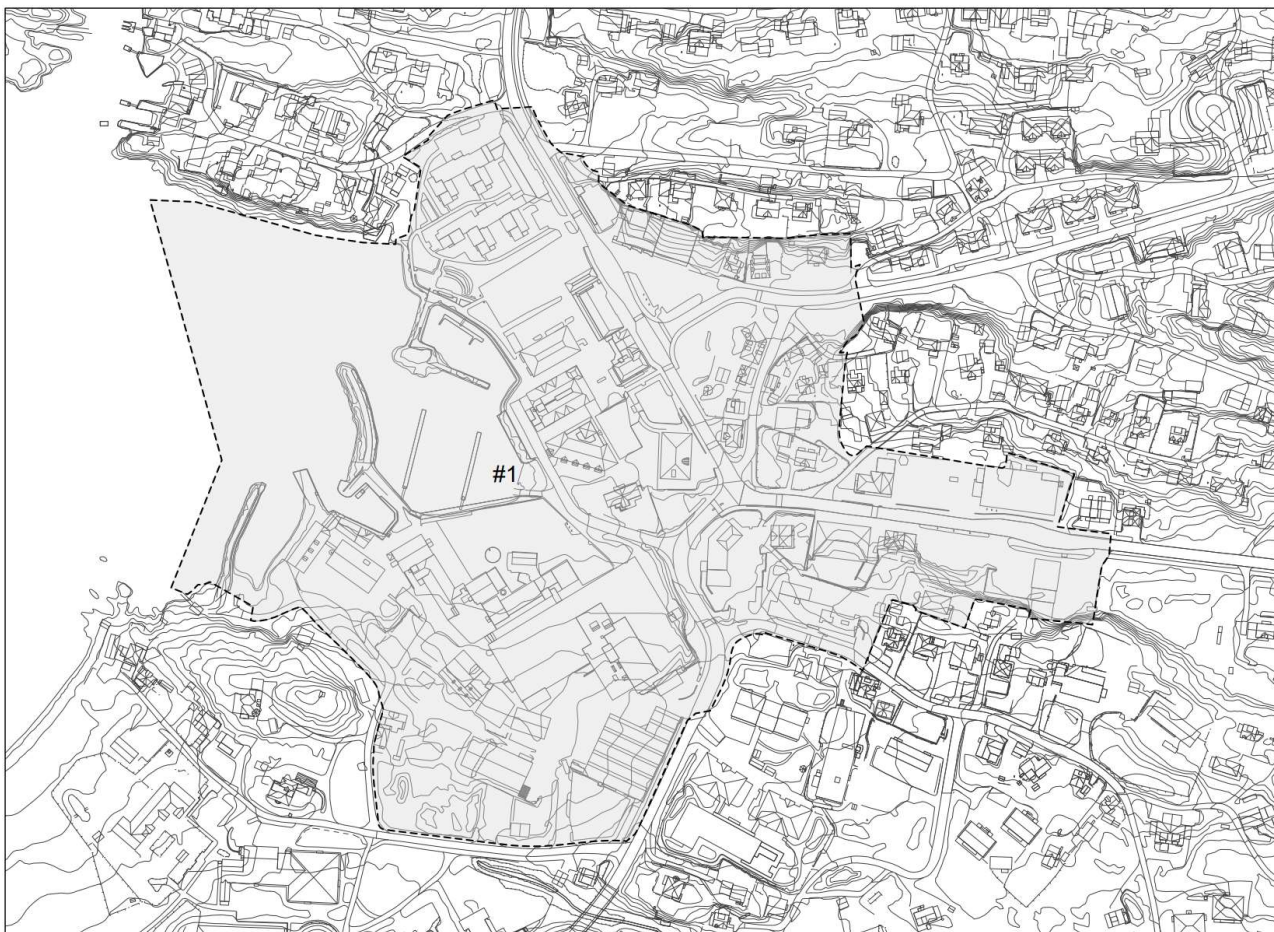
Før tiltak kan iverksetjast skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for utforming av badeplass med tilhøyrande sjøareal. Denne skal omfatte både areal i sjø og på land og syne plassering av eventuelle aktivitetar. For utfylling i sjø er det særskilte krav til dokumentasjon, sjå § 5.1.

Opparbeidd badeplass skal vere utstyrt eller utforma slik at det er lett å kome ned i og opp av sjøen. Område i sjø skal ikkje bli nytta til oppankring av småbåtar, vedlikehaldsarbeid eller til båtslipp.

§ 4 Omsynssoner

§ 4.1 Føresegnsområde

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



Figur 1 - Det er gitt føresegner til området merka #1. Disse er knytt til detaljhandel, publikumsretta verksemd og byggegrensar.

Innanfor område merka #1 kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing. Utanfor område #1 kan det etablerast detaljhandel innanfor ei ramme på 3000 m², jf. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Regional delplan for attraktive byar og tettstadar* eller tilsvarende retningslinjer/planar som erstattar desse.

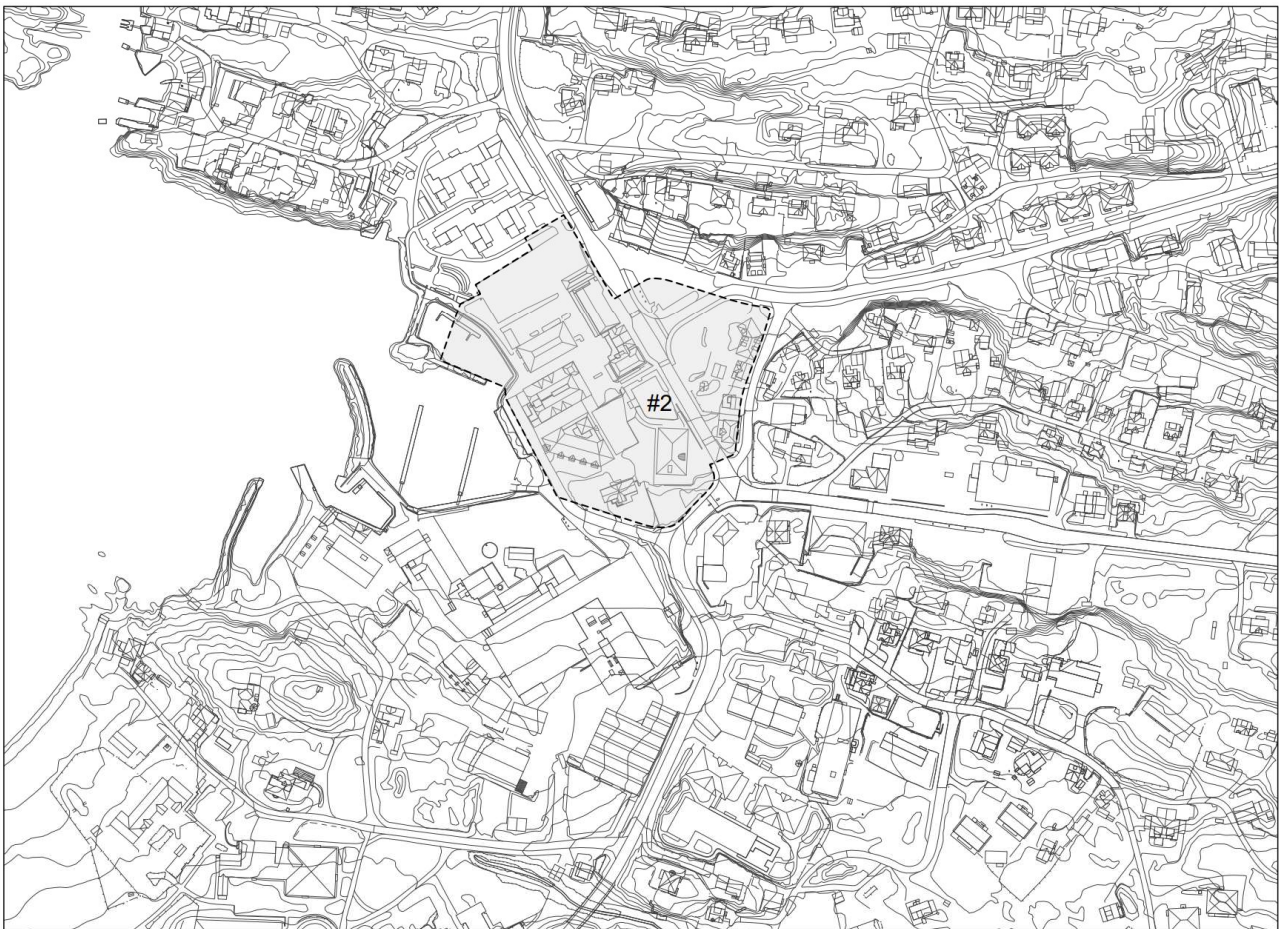
Innanfor område merka #1 skal det i etasje med inngang frå tilliggande samferdselsanlegg etablerast forretning, tenesteyting eller publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Ev. kan det etablerast bustadar dersom andre vilkår for bustadar er ivaretatt.

Innanfor område #1 skal bygg plasserast mot tilliggande samferdselsanlegg og ikkje midt på byggeområdet. Der det ikkje er vist byggegrense, kan bygg plasserast i føremålsgrensa som grensar inn mot samferdselsføremål. Bygget si hovudfasade og hovudinngongar skal ligge mot tilliggande samferdselsanlegg. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samheng med fortauet. Ved

etablering av bustadar i førsteetasje, skal etasjen vere inntrekt eller det skal vere ein forhage med breidde på minimum 1 meter. Bygget si hovudfasade skal ligge mot offentlig 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.

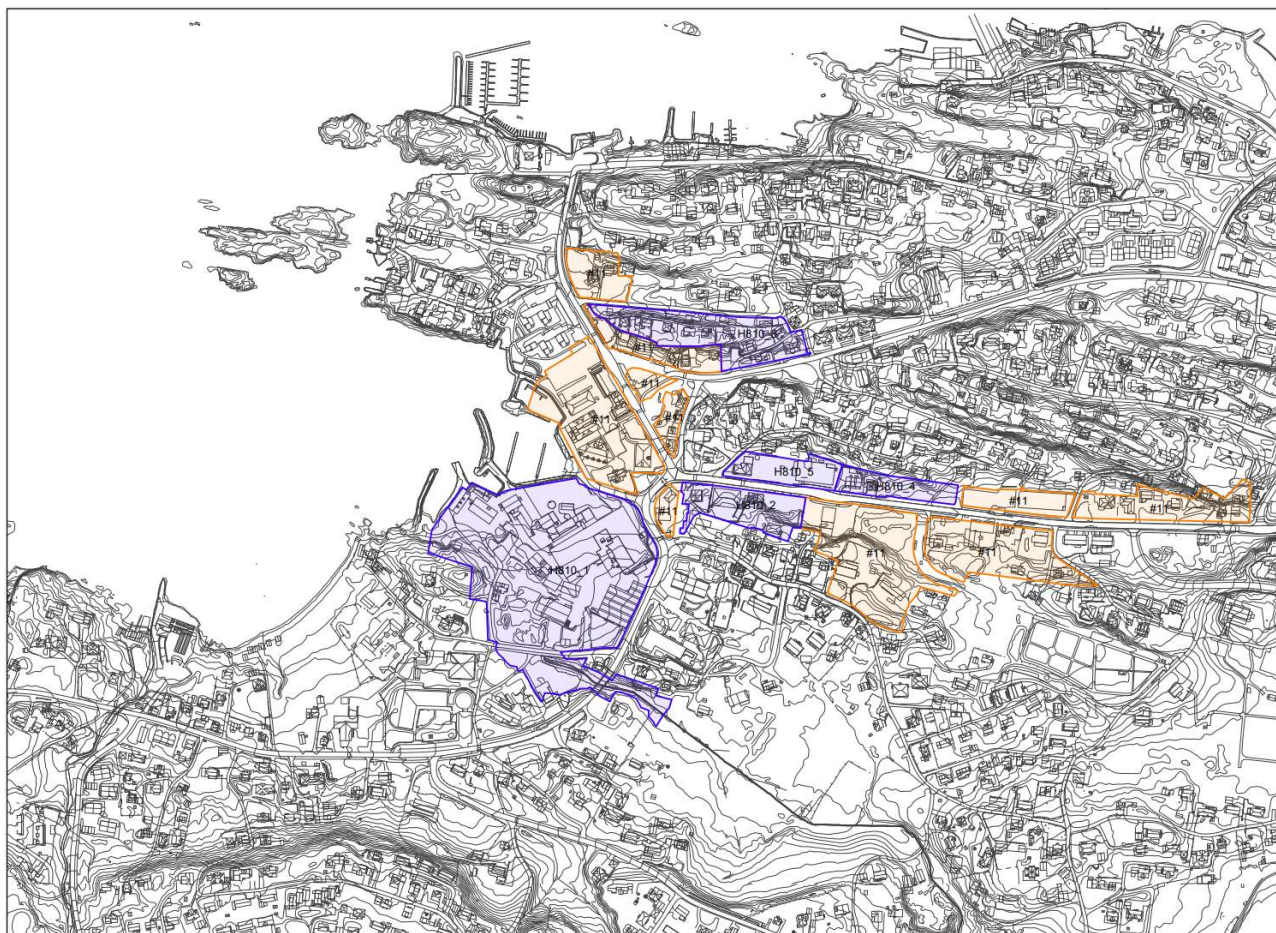
§ 4.1.2 Trafikkregulerande tiltak og parkeringsføresegner, #2

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 2 - Avgrensing av føresegningsområde #2.

§ 4.1.3 Krav om detaljregulering (#11)



Figur 3 - Føresegnsområde med krav om detaljregulering (#11) er vist med oransj. Gjennomføringszone med krav om felles planlegging (H810) er vist med lilla.

Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for føresegnsområde markert med #11. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan gjerast i samråd med kommunen, ev. gjennom løyve gitt av kommunen.

Ved utarbeiding av detaljregulering skal denne som minimum tilfredsstillе 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, avkøyrslе 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 fastsettast, og må som minimum tilfredsstillе krava i § 3.1.1.5.
- Reguleringsplanen skal gjere greie for korleis universell utforming er løyst. Universell utforming skal leggast 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.
 - 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.
 - 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 ustabilitet, ureina grunn), hendingar i trafikken, samt andre farar og uønskte hendingar som kan utgjere fare for skade eller medføre ulukker for miljø og samfunn.

Dersom det ikkje er avklart i områdeplanen og det er aktuelt for området skal følgjande forhold avklarast i detaljreguleringa:

- Dersom det ikkje er sett av eige areal for renovasjon for området, skal det utarbeidast renovasjonsteknisk plan i samsvar med forskrift om hushaldningsavfall og slam for Ålesundsregionen samt krav som framkjem i renovasjonsteknisk plan vedlagt denne planen.
- Dersom det i områdeplanen ikkje er dokumentert at støyforholda er kan tilfredsstillast, skal det gjerast detaljerte støyberekningar for dei planlagde tiltaka. Det skal dokumenterast at *Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)* vert ivaretatt.
- Krav knytt til omsynssoner som er vist i områdeplanen og føresegner i § 4 samt Rekkefølgjeføresegner og dokumentasjonskrav i §5, skal dokumenterast ivaretatt og/eller vidareførast i detaljreguleringa.
- Tiltak for å sikre mot flaumfare med tilhøyrande dokumentasjon av at tryggleik er ivaretatt samt ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering, jf. § 4.2.3 og § 3.5.1. Tryggleik mot flaum skal skildrast med før/etter-vurdering. Tiltak for å sikre mot flaumfare kan skje innanfor føresegnsområdet, men det skal vurderast om eit større område må inngå i detaljreguleringa for å ivareta flaumfare.
- Verneføresegner gitt i § 4.4.1, § 4.4.2, § 4.4.3, § 4.4.4 og § 4.5.1 skal vidareførast og ev. detaljerast i samråd med kulturminnemyndigheitene.

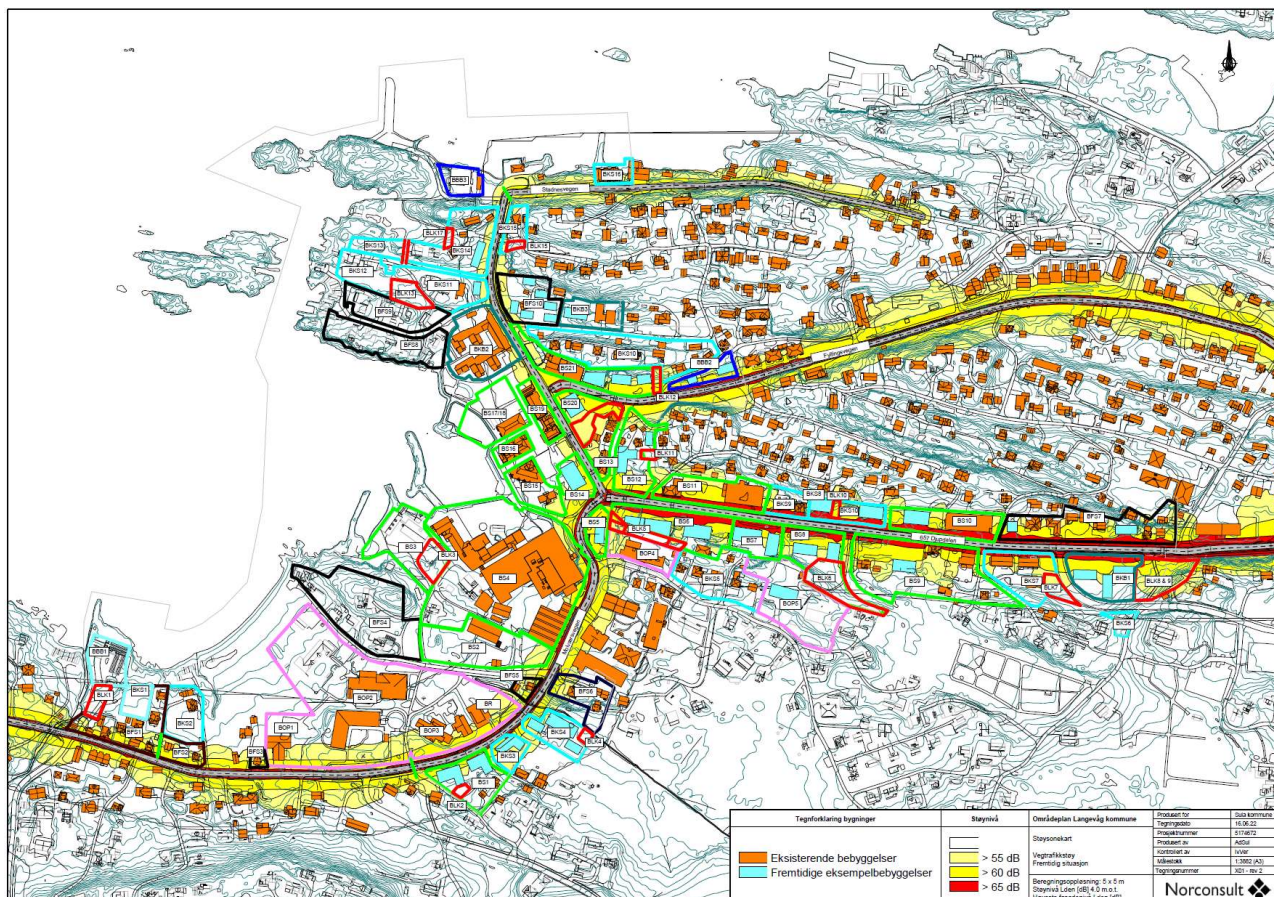
§ 4.1.4 Mellombels bygge- og anleggsområde (#MRA):

Mellombels anleggs- og riggområde er areal som kan nyttast i samband med utbygging av veganlegg. Areal regulert til mellombels bygge- og anleggsområde kan også nyttast 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 omkringliggende 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.

§ 4.2 Faresoner

§ 4.2.1 Faresone – Støy H210-220



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

Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442:2021) 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 grenseverdiene oppfyllest for eksisterande bygningar i 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 SKV21.

§ 4.2.1.1 Faresone – raud støysone H210

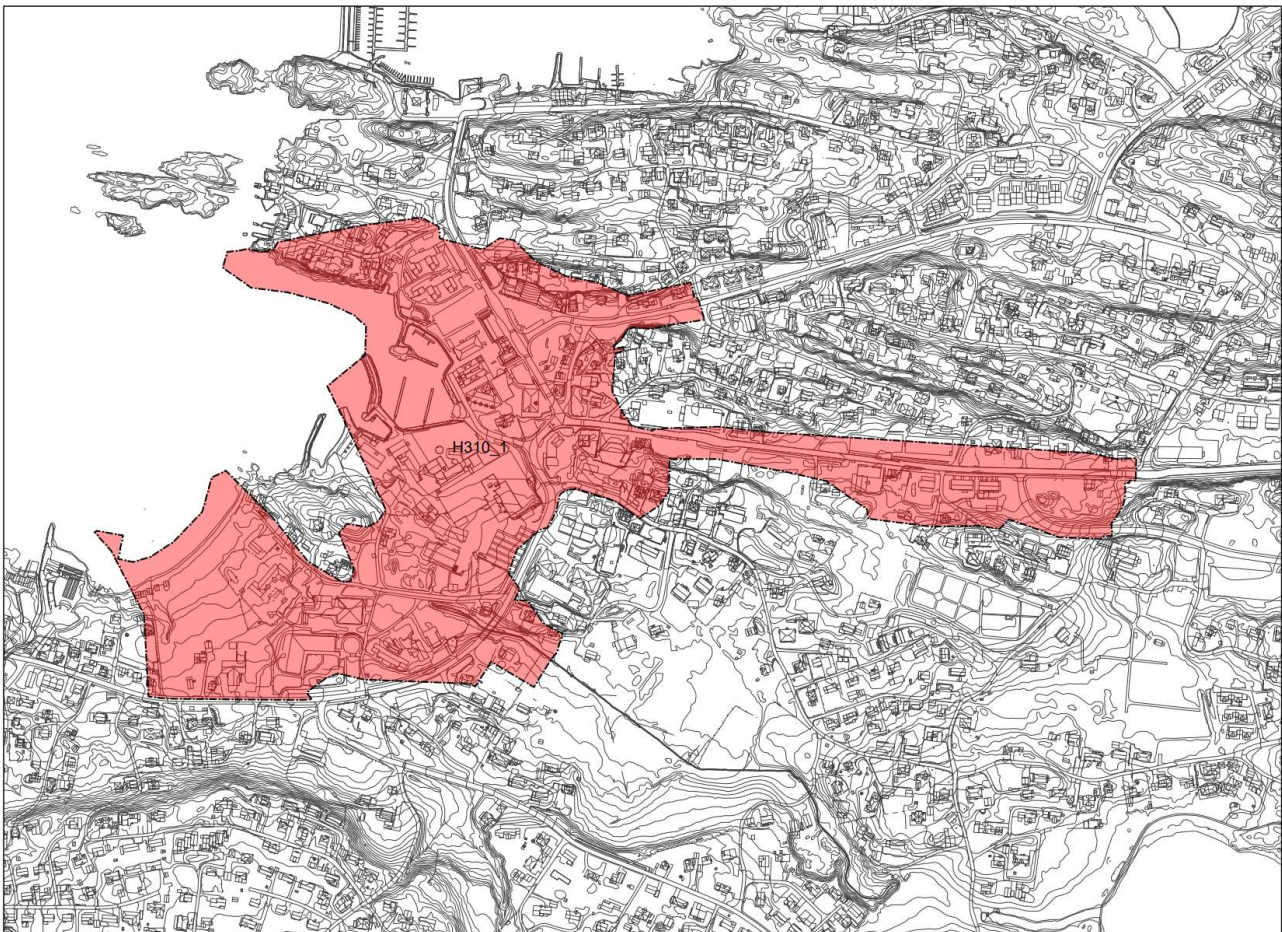
Det skal ikkje oppførast bygningar med støyfølsam bruk.

§ 4.2.1.2 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-1442:21 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 3.1.1.5
- 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 solekspontert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande 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).

§ 4.2.2 **Faresone – Skred, H310**

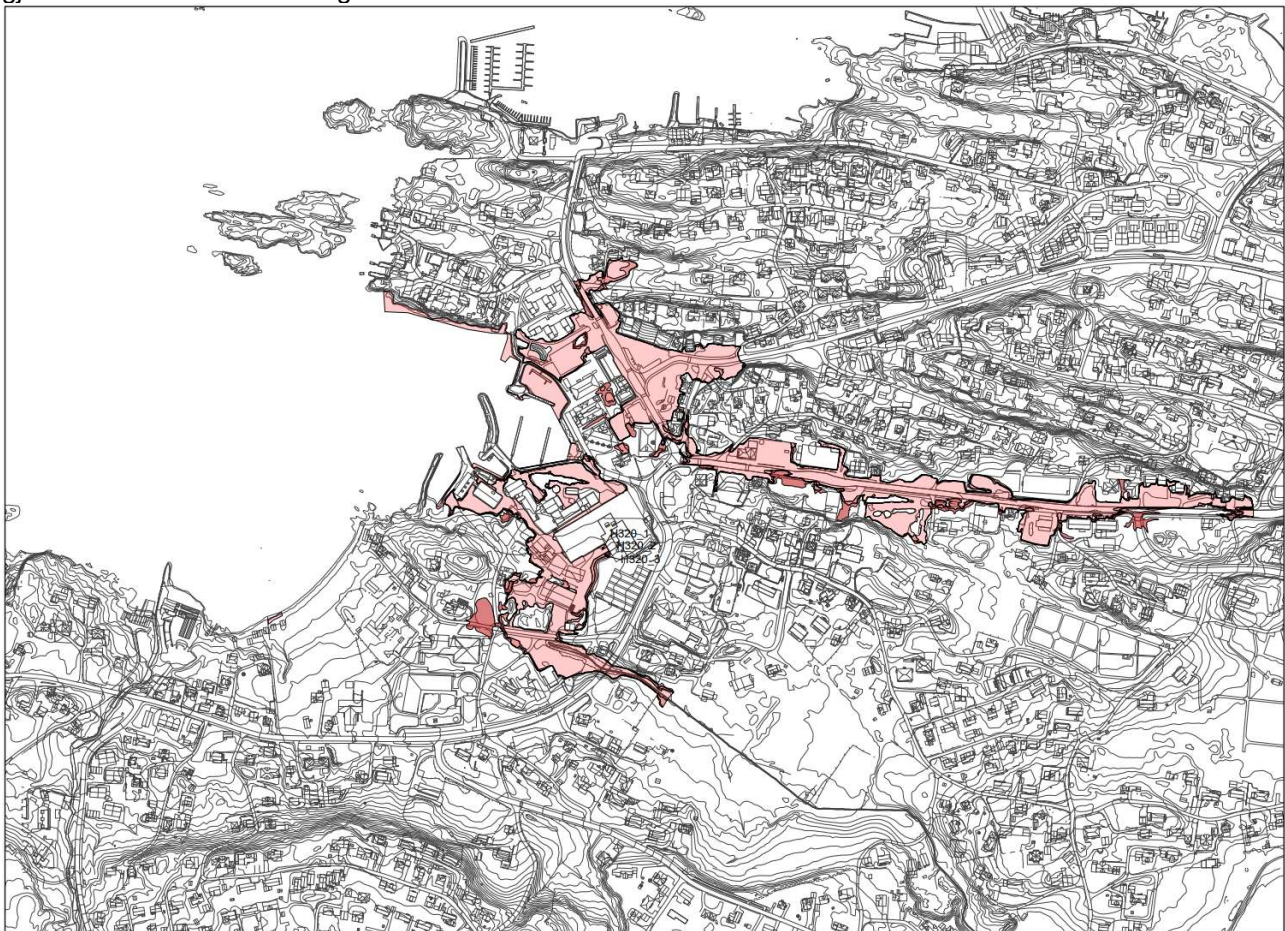


Figur 5 – Illustrasjonen viser avgrensing av føresegnsområde H310_1.

Skredfare H310_1 viser areal med potensiale for marin leire. I alle byggesaker der det skal fundamenteres på lausmassar, skiftast ut massar eller gjerast vesentlege terrenginngrep (skjeringar og/eller fyllingar), skal ansvarsområdet geoteknikk (RIG) vere omfatta av tiltaket.

§ 4.2.3 Faresone – Flaum, H320

Omsynssone H320_1 – H320_3 tilsvarar berekna flaumfare frå bekkar og elvar for 20, 200 og 1000 års gjentakintervall i eit framtidig klima.



Figur 6 – Illustrasjonen viser avgrensing av fareområde H320_1 – H320_3 tilsvarar berekna flaum frå bekkar og elver framtidig klima. Lysast farge er H320_1, mørkare farge H320_2 og mørkast farge H320_3.

H320_1:

Fare for flaum innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/20. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F1, F2 og F3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

H320_2: Fare for flaum innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/200. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

H320_3: Fare for flaum innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

Faresone– Flaum H320_4 tilsvarar berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning og bølgepåverknad fram til 2090 (tilsvarar utrekna 200-årsstormflo inklusiv havnivåstigning og bølgepåslag). Faresona omfattar frå kote 0.0-2,8 m.o.h. og alle areal som er nærare 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.



Figur 7 – Illustrasjonen viser avgrensing av fareområde H320_4 og tilsvarar berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning i 2090 og område der bølgepåverknad må vurderast.

Før bygging av nye tiltak, jf. PBL §1-6 i kan iverksetjast, skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum og bølgepåverknad jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift, vere dokumentert. Dersom tiltak i Sikkerheitsklasse F3 er aktuelt må det gjerast egne vurderingar. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

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

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

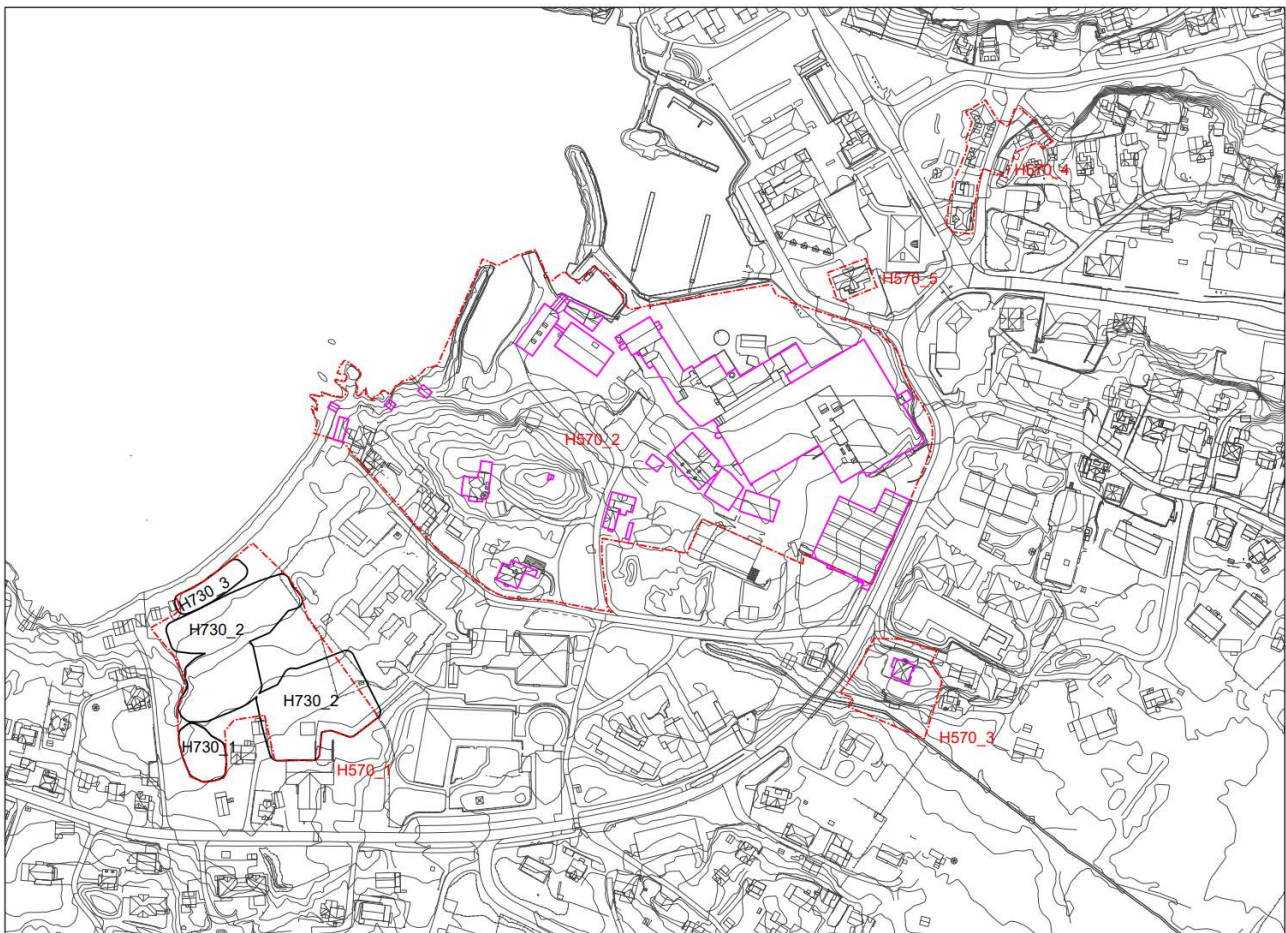
§ 4.3 Sikringssoner

§ 4.3.1 Frisiktzone (H140)

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

§ 4.4 Bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)

Før det vert tatt standpunkt til søknadspliktige tiltak innanfor omsynssone H570, skal dei sendast regional kulturmiljømynde til fråsegn.



Figur 8 - Illustrasjon som viser område for bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570) med raud stipla linje. Bygg som skal bevarast har juridisk bindande linje som omriss, her illustrert med rosa for å synleggjere bygningane.

§ 4.4.1 Vernesone rundt automatisk freda kulturminne (H570_1)

H570_1 er omsynssone (vernesone) rundt automatisk freda kulturminne. Innanfor området skal den naturlege vegetasjonen takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i

gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune. Dersom det er planlagt tiltak i nærleiken av det automatisk freda kulturminnet skal det settast opp ei sikring kring kulturminnet. Dette gjerast i samråd med kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 4.4.2 **Bevaring av bygningar og bygningsmiljø (H570_2-4)**

I tillegg til desse føresegnene, kjem føresegner knytt til arealføremålet, og for nokre område, føresegner 4 for *Bygningar som skal bevarast*. Følgande er felles for H570_2 (Devoldfabrikken), H570_3 (Ørnehaugen) og H570_4 (Lerheimsvegen):

Verna bygg, utandørs anlegg og vegetasjon:

- Bygningar innanfor omsynssona kan haldast ved like på vilkår av at takform, fasadar, materialbruk og fargesetting vert oppretthalde eller ført tilbake til tidlegare utforming, dersom slik utforming kan dokumenterast.
- 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 leggest fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Også utandørs anlegg som murar, portar, gjerde og køyreareal skal ivaretakast eller tilbakeførast til opphavelig 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 frå arborist på at dei er til fare for omgivnadane. Det må ikkje settast i verk tiltak som kan forandre området sin karakter. Dette gjeld terrenginngrep og endring av vegetasjon, utfylling, oppsetting av gjerde og støttemurar. Unntaket er ved tilbakeføring til tidlegare dokumentert utføring.

Nye bygg og rekonstruksjon av opphavelige bygningar:

- Eventuelle nye bygningar og strukturar skal tilpassast det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld plassering, orientering, storleik, fasadekomposisjon, takvinkel, materialbruk, fargesetting, terreng og vegetasjon.
- Eventuelle nye bygningar og strukturar skal ivareta krav til høgder og takform jf. § 3.1.1.3 samt estetiske krav, jf. § 2.2, så lenge det ikkje bryt med dei omsyna som omsynssona er sett til å bevare.
- Ved rekonstruksjon i opphavelige bygningar som er markerte som verneverdige kan kommunen krevje at nytt bygg vert ført opp med opphavelig hovudutforming, materialbruk og detaljering. Søknad om rekonstruksjon skal leggest fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding. Dersom tiltaket ikkje er tilrådd av regional kulturmiljømynde, er det heimelsgrunnlag for å avslå søknaden.

§ 4.4.3 **Bygning med særleg vurdering (H570_5)**

Bygningen kan ikkje rivast utan at dette er avklart i detaljregulering. Før det vert tatt standpunkt til søknadsplichtige tiltak, skal dei sendast regional kulturmiljømynde til fråsegn.

§ 4.4.4 **Bygningar som skal bevarast**

Bygningar og strukturar merka i plankartet med *Bygg, kulturminner, mm. som skal bevarast (1210)* skal takast vare på og er ikkje tillatne rive, fjerna eller flytta.

Bygningane kan vedlikehaldast på vilkår av at hovudutforming, takform, materialbruk, detaljering og fargesetting vert oppretthalde eller ført tilbake til tidlegare utforming, dersom slik utforming kan dokumenterast. I eksteriøret skal opphavelige/eldre materialar og fasadeelement som vindauge, dører, listverk, kledning, taktekking, overflateshandsaming, fargar m.m., takast vare på. Dersom dette ikkje let seg gjere, skal dei erstattast med kopiar av bygningsdelane som vert skifta ut eller, der eldre element har vore

skifta i nyare tid, vert søkt tilbakeførte. Moderniserte delar av bygningane kan først tilbake til dokumentert tidlegare utforming. Før det vert tatt standpunkt til søknadspåttige tiltak, skal dei sendast regional kulturmiljømynde til fråsegn.

§ 4.5 Bandleggingszone

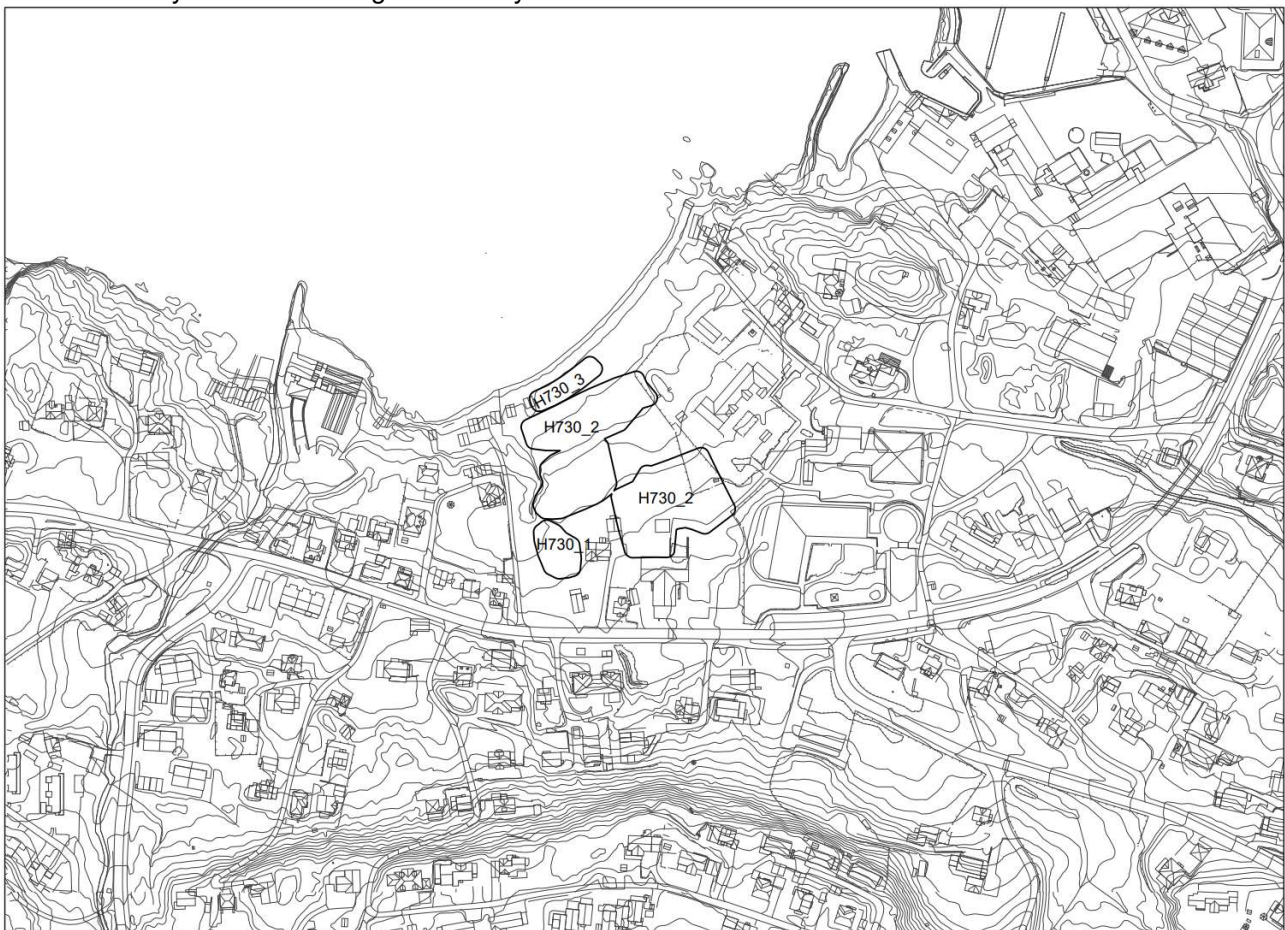
§ 4.5.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

Område H730_1 omfattar kulturminne med ID 265940.

Område H730_2 omfattar kulturminne med ID 265918, 265938 og 265950.

Område H730_3 omfattar kulturminne med ID 266192.

Desse er bandlagt etter kulturminnelova. I området finst forhistoriske busettings- og aktivitetsspor. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som er eigna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna og deira verneområde, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.



Figur 9 – Illustrasjonen viser område for Bandlegging etter lov om kulturminne, jf. § 4.5.1.

§ 4.6 Gjennomføringszone

§ 4.6.1 Krav om felles planlegging, H810

Det er krav om at det skal gjennomførast felles planlegging for område, før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor gjennomføringszone merka H810_1-2 og -H810_4-6, sjå Figur 3. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan gjerast i samråd med, ev. gjennom løyve gitt av kommunen.

Ved utarbeiding av detaljregulering skal denne som minimum tilfredsstillast 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, avkøyrsløp 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 tilfredsstillast krava i § 3.1.1.5.
- Reguleringsplanen skal gjere greie for korleis universell utforming er løyst. Universell utforming skal leggast til grunn for utforming av alle tilrettelagde leike- og opphaldsareal så langt dei terrengmessige tilhøva tillèt det. Gangveggar, turstiar og tilkomst skal utformast med overflate som gir tilgjenge for alle. Nye bustadar skal leggast 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.
- 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 vassveggar dersom det er teknisk mogleg og økonomisk forsvarleg.
- 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 leggast til grunn ved utarbeiding av ROS-analysen. ROS-analysen skal omfatte kartlegging av grunntilhøve (geologisk/geoteknisk ustabilitet, 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.

Følgjande forhold avklarast i detaljreguleringa dersom det ikkje er avklart gjennom områdeplan:

- Dersom det ikkje er sett av eige areal for renovasjon for området, skal det utarbeidast renovasjonsteknisk plan i samsvar med forskrift om hushaldningsavfall og slam for Ålesundsregionen samt krav som framkjem i renovasjonsteknisk plan vedlagt denne planen.
- Dersom det i områdeplanen ikkje er dokumentert at støyforholda er kan tilfredsstillast, skal det gjerast detaljerte støyberekningar for dei planlagde tiltaka. Det skal dokumenterast at *Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)* vert ivaretatt.
- Krav knytt til omsynssoner som er vist i områdeplanen og føresegner i § 4 samt Rekkefølgjeføresegner og dokumentasjonskrav i §5, skal dokumenterast ivaretatt og/eller vidareførast i detaljreguleringa.
- Tiltak for å sikre mot flaumfare med tilhøyrande dokumentasjon av at tryggleik er ivaretatt samt ivaretaking av vassressurslova skal inngå i detaljregulering, jf. § 4.2.3 og § 3.5.1. Tryggleik mot flaum skal skildrast med før/etter-vurdering. Tiltak for å sikre mot flaumfare kan skje innanfor føresegnsområdet, men det skal vurderast om eit større område må inngå for å ivareta flaumfare.
- Verneføresegner gitt i § 4.4.1, § 4.4.2, § 4.4.3, § 4.4.4 og § 4.5.1 skal vidareførast og ev. detaljerast i samråd med kulturminnemyndighetene.

§ 5 Rekkjefølgjeføresegner og dokumentasjonskrav

§ 5.1 Dokumentasjonskrav ved utfylling i sjø

Før utfylling, mudring eller pæling kan gjennomførast, skal det søkast til forureiningsmyndigheit (Statsforvaltar) om løyve til tiltak i sjø. I søknad til Stataforvaltar 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 tilfredsstillere 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

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

- Vegar med veglys, eventuelle fortau samt eventuelle felles parkeringsareal, renovasjonsløyvingar 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.
- Ny utbygging som aukar belastninga på kommunalt avløpsanlegg kan ikkje skje før avløpsanlegget oppfyller reinsekrava i forureiningsforskrifta.
- 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 syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.
- Byggesøknadar som omfattar bustadføre mål skal sendast til uttale hos kommunalsjef oppvekst for vurdering av skulekapasitet, og deretter handsamast som sak i oppvekstutvalet.

§ 5.4 Krav til søknad om tiltak

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. Det skal leggest fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lyssetting, gatemøblering, leikeareal m.m. Forutan situasjonsplan kan kommunen krevje 3D-perspektiv som viser tiltaket sitt omfang, påverknad og fjernverknad. *Formingsretteiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne, ev. andre kommunale retningslinjer skal vere retningsgivande for materialbruk og fargeval.

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

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 syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

§ 5.5 Før ny bygning blir teken i bruk

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

- Dersom det er krav til opparbeiding av uteopphaldsareal, jf. § 3.1.1.5, 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. §2.10.
- 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.
- For områda BS12, BKS8, BFS7, og BKB1 skal køyretilkomst utformast i tråd med gjeldande, tekniske krav i samsvar med Statens vegvesen sine normalar før ny utbygging. Køyretilkomstar som er vist stengt i plankart, må bli sikra sanert med rekkefølgjeføresegn.
- For område der køyretilkomst er vist med stengesymbol, så skal sanering vere gjennomført.

§ 6 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Vedlegg 3 – Renovasjonsteknisk plan, Områderegulering Langevåg sentrum, 2023 Norconsult.
Vedlegg 6 – Støyutredning, Områderegulering Langevåg sentrum, 2022, Norconsult.