

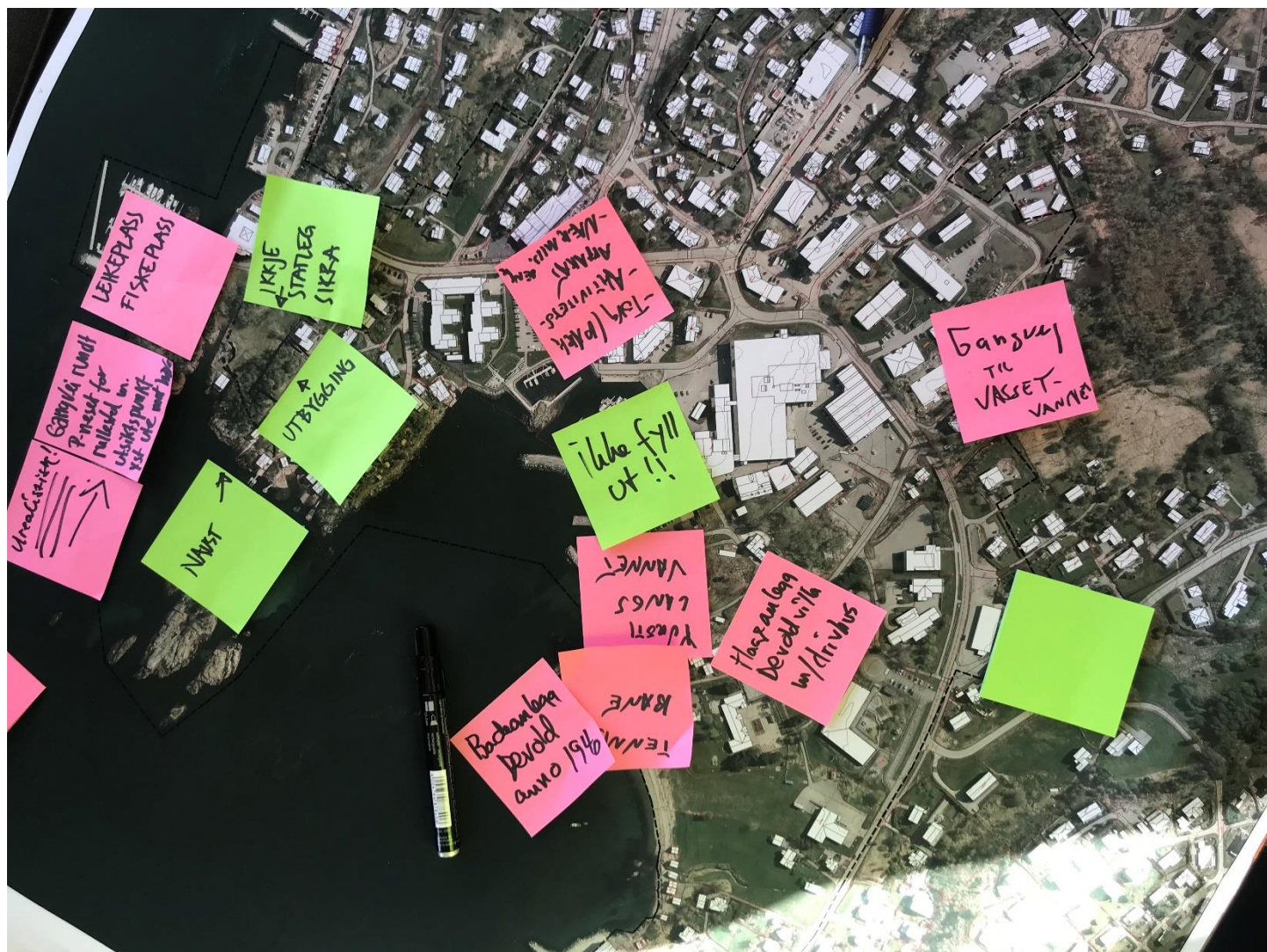
Sula kommune

# ► Områdeplan for Langevåg sentrum

Føresegner

PlanID - 2017001571

Oppdragsnr.: 5174672 Dokumentnr.: 8 Versjon: 2 Dato: 2019-10-04



**Oppdragsgjevar:** Sula kommune  
**Oppdragsgjevares kontaktperson:** Morten Ugelvik  
**Rådsgjevar** 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 bølgepåverknad

2	2019-10-04	For oversending til politisk handsaming	SiKSu	TSI	SiKSu
1	2019-09-24	For gjennomgang hos kommunen	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

*Formingsretteleiar 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 visuelle og estetiske kvalitetar både av tiltaket i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Det må dokumenterast at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet 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.

Bygg eller anlegg med framståande fellesfunksjonar, skal ha god arkitektonisk kvalitet i form, material- og fargeval. Slike bygningar skal vere med å skape gode felles uterom.

Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Nye bygg skal som regel ikkje vere stillkopiar av tidlegare bygg på tomte 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 leggjast 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. § 4.6.4. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell 2.1.

Tabell 2-1 Krav til parkeringsdekning.

Arealføremål	Per eining	Min. tal på p-plassar*	Min. tal på sykkel-parkering
<b>Bustadar**</b>			
Bustadar frittliggande	Bueining	2	
Bustader konsentrert	Bueining	1,5	
Bueining i andre føremål som inkluderer bustadar	Bueining	1	1
Omsorgsbustadar	Bueining	Sjå §2.4.1	Sjå §2.4.1
<b>Arbeids- og publikumsbygg***</b>			
Forretning/kontor/tenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	1	0,25
Hotell/overnatting	Pr. utleigerom	0,7	0,1
Beverting	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	0,5	0,5

\* 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 planomtale. 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 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\_3 skal bevarast kan ikkje fjernast med mindre dei er til fare for omgjevningane. Tre i andre område med større høgde enn 5 m og stammediameter større enn 0,2 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 Støytiltak

Klima- og miljøverndepartementet si rettleiing for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442:2016) 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 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.

For tiltak som ligg i gul eller raud sone, jf. støykart X01 og X02, skal det gjennomførast detaljerte utrekningar av kvart einskild prosjekt som inneheld støyfølsam utbygging. Dette for å sikre at krav om stille side og grenseverdiar for utandørs opphaldsareal og innandørs lydnivå er ivaretatt.

For tiltak som ligg i gul eller raud sone skal det gjennomførast detaljerte berekningar av kvart einskild prosjekt for å dokumentere at lydkrava for innandørs støynivå er ivaretatt også for andre typar bygningar med støyfølsam bruk som ikkje er omfatta av definisjonen i T-1442:16 slik som kontor og overnattingsstadar.

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, innkøyrslar 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 leggst fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lyssetting, gatemøblering, leikeareal m.m.

Materialbruk og fargeval skal vere i samsvar med *Formingsretteiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne, ev. andre kommunale retningslinjer.

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.

## § 2.11 Utbyggingsavtale

I plan- og byggjesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m<sup>2</sup> 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 vindaugereale utgjør 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 formingsrettlei, 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. § 4.6.3.

Følgjande byggegrensar gjeld 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 byggegrensar 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» 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 opphavsleg 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

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 3.0 m mot gate. Mot gardsrom er det tillate at øvste etasje vert ført opp i veggliiv. Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.



### § 3.1.1.5 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<sup>2</sup> og skal etablerast i tillegg til leikeplassar.

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

Krav til ein nærleikeplass blir utløyst ved 5. bueining på staden. Nærleikeklassen sin storleik skal vere minimum 200 m<sup>2</sup>. 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 lek, byggeleik, sykling og liknande. Kvartalsleikeklassen sin storleik skal vere minimum 1500 m<sup>2</sup>. Avstanden mellom kvartalsleikeplass og bueining skal ikkje overstige 150 m.

Ved lokalisering av nærleikeplass og kvartalsleikeplass skal desse fortrinnsvis leggjast inn mot eventuell tilleggande 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 lek og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og ha element som er universelt utforma. Areal 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 lek, 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 leggjast til grunn.

### § 3.1.2 Bustadar – frittliggande småhusutbygging, BFS

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

Kartnr.	Sosikode	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde	Gesimshøgde	Anna
BFS1	1111	Bustad – frittliggande	Maks 30 % BYA	Maks 9 m	Maks 6 m	
BFS2						
BFS3						
BFS4						
BFS5						Bygningar skal ha opprinneleg gesimshøgde og takform, ev. med mindre justeringar for å ivareta gjeldande tekniske forskrifter.

Med unntak av område BFS5 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar dersom det vert planlagt støyfølsam bebyggelse i områda. Støyfølsam bebyggelse skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innendøys støyinnivå oppfyllest, sjå vedlegg 6.

Det gjeld eigne verneføresegner for delar av eksisterande bygningsmasse i område BFS4 og 5. Det er krav om at nye bygg skal tilpassast dei omkringliggjande bygga i samråd med fylkeskonservatoren jf. §§4.3.1 og 4.3.2.

Garasje skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte 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 byggesøknad.

### § 3.1.3 Bustadar – konsentrert småhusutbygging, BKS

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

Kartnr.	Sosikode	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde	Gesimshøgde	Anna
BKS1	1121	Bustad – konsentrert småhusutbygging	Maks %BYA = 45%	Maks 11 m	Maks 8 m	Det er krav om detaljregulering, jf. §4.5. BBB1 skal inngå i ein samla plan for dei to områda.
BKS2				Maks 9 m	Maks 6 m	

BKS 3						
BKS 4						
BKS 5						
BKS 6				Maks 9 m	Maks 6 m	
BKS 7						
BKS 8						
BKS 9				Maks 9 m	Maks 6 m	Situasjonsplan som følger byggesøknad må vise tilkomst til alle eigedommar
BKS 10				Maks 9 m	Maks 8 m	
BKS 11				Maks 9 m	Maks 8 m	
BKS 12				Maks 11 m	Maks 8 m	
BKS 13				Maks 9 m	Maks 6 m	Før ny utbygging kan skje i området skal felles leikeplass, BLK1, opparbeidast
BKS 14						
BKS15			Maks BYA = 60%	Kote 12	Kote 8,5	Møneretning nord-sør
BKS16			Maks %BYA = 45%	Maks 11 m	Maks 8 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(ar) og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknytning til tilliggande grøntstruktur.

Med unntak av område BKS 2 og 7 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar dersom det vert planlagt støyfølsam bebyggelse i områda. Støyfølsam bebyggelse skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innendøys støynivå oppfyllast, sjå vedlegg 6.

Garasje skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte 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.

### § 3.1.4 Bustadar – blokkutbygging, BBB

I område merka BBB kan det førast opp bustadblokker.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Møne-høgde	Gesims-høgde	Anna
BBB1*	1113	Bustad – blokker	Maks %BYA = 60%	Maks 15 m	Maks 15 m	Det gjeld eigne verneføresegner for eksisterande bygningsmasse samt krav til nye bygg jf. §§4.3.1 og 4.3.2.
BBB2				Maks 13 m	Maks 11 m	
BBB3**				Maks 11 m	Maks 8 m	
BBB4				Maks 17 m	Maks 17 m	Før ny utbygging kan skje i området skal felles leikeplass, BLK2, opparbeidast

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 tilknytning til tilliggande grøntstruktur. I tillegg skal det vere min. 10 m<sup>2</sup> MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal.

For område BBB2 skal det gjerast detaljerte støyvurderingar dersom det vert planlagt støyfølsam bebyggelse i områda. Støyfølsam bebyggelse skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innendøys støynivå oppfyllast, sjå vedlegg 6.

\* Det er krav om samla detaljreguleringsplan for område BBB1 og BKS1 innanfor H810\_1 , jf. §4.5.1  
 \*\*Det er krav om samla detaljreguleringsplan for områda BBB3 og GT2 innanfor H810\_6 , jf. §4.5.1

### § 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.

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 eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet, jf. §4.6.2

I område der bustadar inngår skal det setjast av min. 200 m<sup>2</sup> til nærleikeplass eller felles møteplass. Nærleikeplass og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknytning til tilliggande friområde (GF). I tillegg skal det vere min. 10 m<sup>2</sup> 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	Sentrumsføremål	Maks %BYA = 60%	Maks 12 m	Maks 8 m	Min. 60 % bustad
BS2*			Maks %BYA = 60%	Maks 16	Maks 12 m	Verneføresegner §4.3.2 gjeld
BS3*			Maks %BYA = 60%	Maks 16 m	Maks 12 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.  Verneføresegner §4.3.2 gjeld
BS4			Maks %BYA = 60%			Maks 14 m
BS5			Maks %BYA = 100 %	Maks 14 m	Maks 12 m	Min. 30 % bustad
BS6**					Maks %BYA = 80%	Maks 15 m

						Tilkomst til området skal vere felles med BS7.
BS7***			Maks %BYA = 80%	Maks 15 m	Maks 13 m	Tilkomst til området skal vere felles med BS6.  BS7 kan saman med BOP5 byggast ut som eit helsehus for Sula kommune.  Min. 40 % bustad inkl. ev. omsorgsbustadar og/eller andre typer tilrettelagde bustadar
BS8****			Maks %BYA = 80%	Maks 12 m	Maks 9 m	Min. 60 % bustad
BS9			Maks %BYA = 80%	Maks 12 m	Maks 9 m	Min. 50 % bustad
BS10			Maks %BYA = 80%	Maks 12	Maks 9 m	Min. 60 % bustad Situasjonsplan som følgjer byggesøknad må vise tilkomst til alle eigedommar
BS11			Maks %BYA = 60%	Maks 12	Maks 9 m	Min. 60 % bustad
BS12			Maks %BYA = 60%	Maks 12	Maks 9 m	Eksisterande bygningar med møne-/gesimshøgde på inntil 15/11 meter kan vidare-

						førast og fornyast. Det vil ikkje vere tillate å etablere nye tiltak som har same høgde.  Min. 60 % bustad
BS13			Maks %BYA = 100%	Maks 14	Maks 12 m	Tekniske sidefunksjonar skal leggst mot tverrgatene heller enn vendt mot ST2 eller sjøen
BS14			Maks %BYA = 100%	Maks 14	Maks 12 m	Kulturhus kan byggast ut innanfor området.
BS15			Maks %BYA = 100%	Maks 14	Maks 12 m	Ved søknad om tiltak i BS15 skal det vurderast om det kan innarbeidast ein offentleg passasje frå Stadsnesvegen til ST2.
BS16			Maks %BYA = 80%	Maks 12	Maks 9 m	Min. 30 % bustad
BS17			Maks %BYA = 80%	Maks 12	Maks 9 m	Min. 60 % bustad
BS18			Maks %BYA = 80%	Maks 10	Maks 7 m	
BS19			Maks %BYA = 80%	Maks 10	Maks 7 m	
<p>Der det vert planlagt bustadar som del av nybygging skal behov for nærleikeplass eller felles møteplass i samsvar med §4.1.1.4 vurderast. Behov for kvartalsleikeplass må vurderast opp mot § 4.1.1.4. Nærleikeplass og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknytning til tilliggande grøntstruktur.</p>						

I tillegg skal det vere min. 10 m<sup>2</sup> 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 dersom det vert planlagt støyfølsam bebyggelse i områda. Støyfølsam bebyggelse skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innendøys støynivå oppfyllast, sjå vedlegg 6.

\* Det er krav om samla detaljreguleringsplan for områda BS1, 2 og 3, samt delar av GN2 og samferdselsføremål innanfor H810\_2, jf. §4.5.1 Kulturhus kan inngå som eitt av føremåla i BS3 i kombinasjon med andre føremål. Plassering og storleik må ev. avklarast i detaljregulering

\*\* Det er stilt krav om samla detaljreguleringsplan for område BS6 innanfor H810\_3, jf. §4.5.1

\*\*\* Det er stilt krav om samla detaljreguleringsplan for områda BS7 og BOP5 innanfor H810\_4, jf. §4.5.1

\*\*\*\* Det er stilt krav om samla detaljreguleringsplan for område BS8, innanfor H810\_5, jf. §4.5.1

### § 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 10 m	Maks 7 m	
BOP2			Maks %BYA = 40%	Maks 10 m	Maks 7 m	
BOP3				Maks 10 m	Maks 7 m	
BOP4				Maks 14 m	Maks 12 m	
BOP5*			Maks %BYA = 60%	Maks 14 m	Maks 11 m	Min. 40 % bustad inkl. ev. omsorgsbustadar og/eller andre typer tilrettelagde bustadar

Det skal gjerast detaljerte støyvurderingar dersom det vert planlagt støyfølsam bebyggelse i områda. Støyfølsam bebyggelse skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innendøys støynivå oppfyllast, sjå vedlegg 6.

\* Det er stilt krav om samla detaljreguleringsplan for områda BOP5 og BS7, innanfor H810\_2, jf. §4.5.1

### § 3.1.7 Kyrkje eller anna religionsutøving

I områda merka BR kan det dagens bedehus eller andre bygningar for religionsutøving etablerast. Maks %BYA = 40% og Maks møne-/gesimshøgde er 10/7 meter.



### § 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 renovasjonsløyising som skal nyttast skal vere i samsvar med *Renovasjonsteknisk plan for Langevåg sentrum*, vedlegg 3

- BRE1 er felles for BKS1
- BRE2 er felles for BFS1, BFS2 og BKS2
- BRE3 er felles for BKS 9 og BKS10
- BRE4 er felles for BS10
- BRE5 er felles for BS4 og BS5
- BRE6 er felles for BS16 og BS17
- BRE7 er felles for BS13, BS14 og BS15
- BRE8 er felles for BKS11
- BRE9 er felles for BKS14, del av BKS13 som har avkøyrse til SKV25

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

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

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.

Småbåtanlegga er felles for tilliggande område og vert sett på som mindre fellesbrygger utan eige driftsselskap:

- BBS1 er felles for BKS1-2, og BFS1-2.
- BBS2 er felles for BFS4 og BS3
- BBS3 er felles for BBB4
- BBS4 er felles for BKS15

Område BBS2 ligg innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø, H570\_3 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**

I områda kan det førast opp naust for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere. Naust skal førast opp frittliggjande. Samanbygging av mindre naustgrupper kan akseptrast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar. Strandlina skal i størst mogleg grad takast vare på både når det gjeld terreng og vegetasjon. Ferdsl i, langs og gjennom området skal ikkje hindrast av bygnings- og anleggsmessige tiltak. Situasjonkart skal vise korleis fri passering vert sikra. For kvar 400 kvadratmeter utbygd naustareal skal det vere ei branngate på 8 meter eller anna godkjent brannskilje.

Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil og ha gavl mot sjøen. Naust skal ha mønetak med takvinkel mellom 32° og 45°. Som taktekking skal det nyttast skifer, bølgeblekk, takplater i matt grå eller svart farge. På veggane skal det nyttast trekledning som fasademateriale. Mindre vindaug med ytre mål på inntil 0,5 x 0,5 m er tillate. Det er tillate med takplater som gir lysinnslepp. Loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.

Kart-kode	Sosi-kode	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde	Gesimshøgde	Anna
BUN1	1589	Naust	Maks BYA = 60 m <sup>2</sup>	Maks 7,5 m		
BUN2						
Areal til parkering kjem i tillegg til arealet for utbygging definert gjennom BYA.						
Konstruksjonar under kote 2,80 NN 2000 skal dimensjonerast og utformast for å tole påkjenningar ved stormflo og bølgepåverknad, jf. §4.1.1						

**§ 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 leggst til grunn. Utforming og materialbruk skal vere i samsvar med *Formingsretteiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne, og det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

BLK1 er felles for område BKS 13 og BKS 14.

BLK2 er felles for område BBB4 og erstattar Fr3 i gjeldande plan.

**§ 3.1.12 Bustad/tenestyting, BKB**

I områda merka BKB 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	1803	Bustad/tenesteyting	Maks %BYA = 60%	Maks 10 m	Maks 7 m	
BKB2						
<p>Det skal gjerast detaljerte støyvurderingar dersom det vert planlagt støyfølsam bebyggelse i områda. Støyfølsam bebyggelse skal ha fasadenivå lavare enn nedre grense for raud sone. I tillegg må kriterie om stille side, uteplass og innendøys støy nivå oppfyllest, sjå vedlegg 6.</p>						

### § 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.

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

#### § 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 områda BS5, 6, 11, 12, 15, 16 og 17. Lokale tiltak må vurderast dersom støyauken overstig grenseverdiane.

Vegar merka f\_SKV er felles for tilstøtande 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.

#### § 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. Utforming og materialbruk skal vere i samsvar med *Formingsretteiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne, og det skal nyttast landskapsarkitekt ved utforming av areala.

Innanfor ST1 skal det vere køyrbart areal som tilkomst til BS4. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles.

Innanfor ST2 skal det vere køyrbart areal som tilkomst til BS13. 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 uttømmende. Utforming og materialbruk skal vere i samsvar med *Formingsrettleggjar 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 einvegskøyering 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 sykkelveggar, 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/skjermer kan plasserast innanfor områda.
- Areala 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 offentlig 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. Køyrety 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 6/9 m.

Opparbeiding skal skje etter ein nærare detaljert situasjonsplan som omfattar SK og SKK. Denne 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. Utforming av overgang mellom landareal og sjø samt materialbruk skal vere i samsvar med *Formingsrettleggjar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne. 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 snøggått 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 snøggått 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 6/9 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, 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. Utforming av overgang mellom landareal og sjø samt materialbruk skal vere i samsvar med *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne. 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.

Parkeringsplassar som vert etablert på fylling i sjø skal ha ei forming av overgang mellom landareal og sjø, i samsvar med *Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne.

### § 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 tillast.

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

### § 3.2.13 **Kombinerte føremål for samferdselsanlegg, SKF**

Område merka SKF er kombinert køyreveg og gang/sykkelveg.

SKF1 er køyretilkomst for BFS4 og BS2 samt at den ivaretek ein offentleg gang- og sykkel funksjon mellom SKV7 og gang og sykkelveg mellom BS2 og BS3.

### § 3.3 Grøntstruktur

#### § 3.3.1 Fellesføresegner for grønntstruktur

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.

Overgang mellom land og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk skal vere i samsvar med prinsippa vist i *Formingsretteleiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne.

#### § 3.3.2 Naturområde, GN

I områda merka GN skal det vere naturområde - grønntstruktur. Områda skal fungere som rekreasjonsområde, grønne terrengskilje/ grønndrag 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 – Langs Molværselva skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på. Dersom kantvegetasjon langs vassdrag manglar skal det leggast til rette for revegetering med stadeigen vegetasjon.

Område GN2 – Verneføresegner for område H570\_3 gitt i §§4.3.1 og 4.3.2, gjeld for området. Delar av området skal inngå i ein samla detaljreguleringsplan for BS1, 2, og 3 samt SKF2, 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 trekke 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 omramming 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.

Tiltak for å redusere flaumfare kan tillatast. Slike tiltak skal gjerast i samsvar med ein overordna situasjonsplan for heile Vassetelva frå Vassetvatnet til utløp i sjø. Utover det skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på. Der kantvegetasjonen langs vassdrag manglar kan det leggast til rette for revegetering med stadeigen vegetasjon.

### § 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.

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 iverksettast skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for utforming av badeplass med tilhøyrande sjøareal.

For område GB1 må ein ved utarbeiding av situasjonsplan ta omsyn til naturverdiane 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 GB 2 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.

Situasjonsplan for begge områda skal ivareta ein gjennomgåande tursti gjennom området slik at denne har samanheng mot tilliggande grøntstruktur eller samferdselsføremål. 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.

Utforming av overgang mellom landareal og sjø vere i samsvar med *Formingsretteiar for eit Levande Langevåg* eller føringar som erstattar denne.

### § 3.3.6 **Park, GP**

I områda merka GP kan det etablerast parkar. Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areal 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 rolig 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.

### § 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 §§4.3.1 og 4.3.2, då området inngår i omsynssone H570\_4

#### § 3.4.2 LNF-føremål kombinert med andre angitte hovudføremål, LAA

Området kan nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Innafor 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.

Alternativt kan heile eller delar av området nyttast til parsellhagar for utleige. Maksimal parsellstorleik er 500 m<sup>2</sup>. Parsellane kan opparbeidast med beplantning, og nyttast til hagebruk. Parsellane skal haldast i god orden. Dyrking og stell skal utførast på en måte som hindrar spreiding av ugras og skadedyr/-insekt. Det er tillate å plante hekk rundt parsellane men ikkje å sette opp gjerde. Hekkar skal klippast og vedlikehaldast slik at dei ikkje blir meir enn ein meter høg. Det er tillate å sette opp drivhus, avgrensa til 9 m<sup>2</sup> på kvar parsellhage. Gesims-/mønehøgdd inntil 1,8/2,5 meter. Innanfor området kan det oppførast eit felles servicebygg med fellesfunksjonar som samlingslokale, kjøken, sanitæranlegg, vaskerom, lager, o.l. Dersom det vert etablert parsellhagar skal det opparbeidast felles parkeringsområde med maks. 1 parkeringsplass pr. parsell.

### § 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.

#### § 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 tiltalende måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal prinsippa vist i *Formingsretteleiar 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.

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.

For elvar kan det gjerast tiltak for å ivareta vassføringa på ein slik måte at flaumfaren er minst mulig. Kantvegetasjon skal så langt som råd ivaretakast. 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 GB1 og VB 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

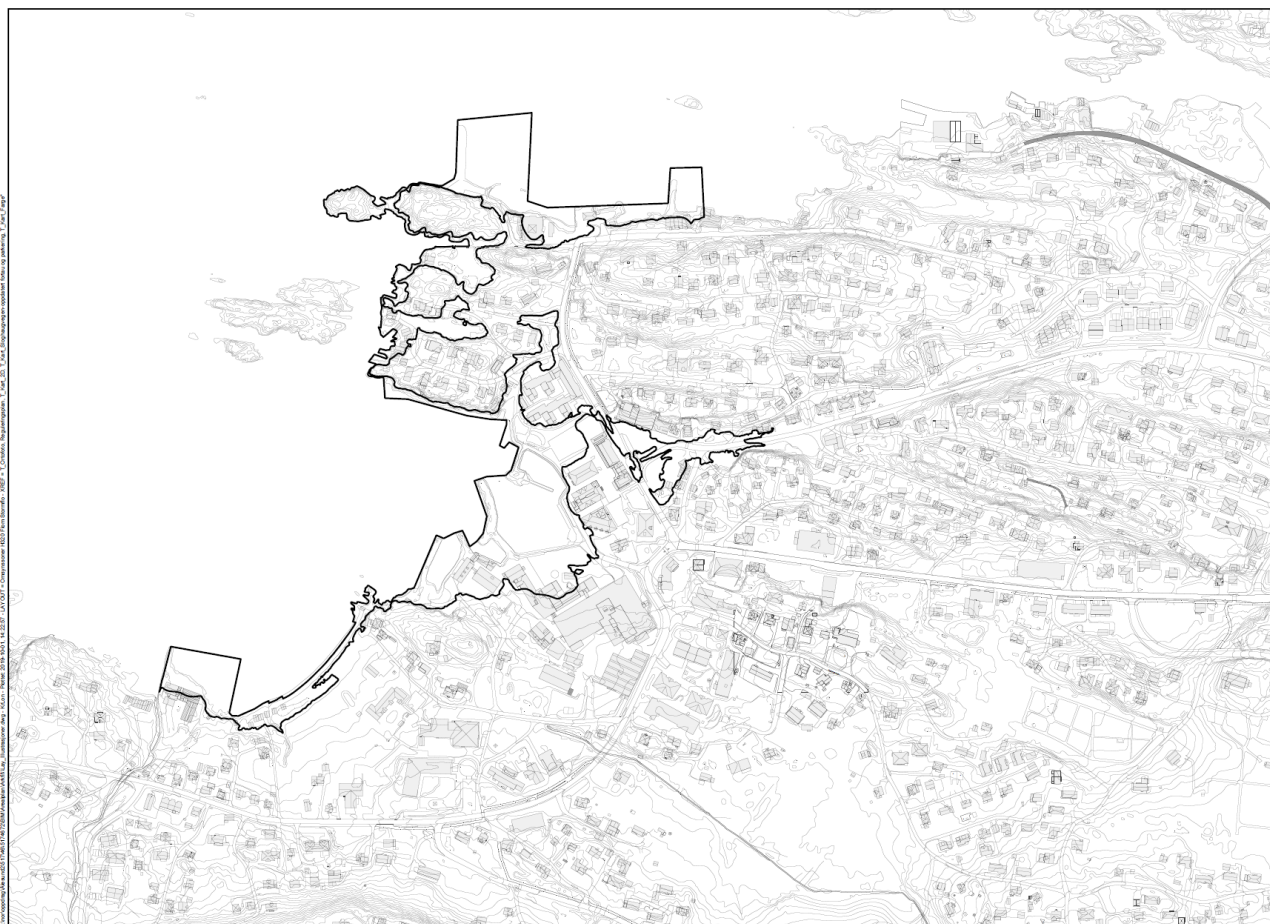
#### § 4.1.1 Faresone – Flaum, H320

Omsynssone H320\_1 Faresone – Flaum tilsvarar berekna flaum frå bekkar og elvar for 200 års gjentaksintervall i eit framtidig klima. For nye byggetiltak, jfr. pbl §1-6, skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggeteknisk forskrift, vere dokumentert ivaretatt gjennom fagleg tilfredsstillande sikring før bygging kan iverksetjast. Tursti og ev. andre konstruksjonar i flaumutsette område må byggast på ein slik måte at dei kan stå under vatn ved flaum.



Figur 1 - Avgrensing av fareområde H320\_1 tilsvarar berekna flaum frå bekkar og elvar for 200 års gjentaksintervall i eit framtidig klima.

Omsynssone H320\_2 Faresone – Flaum tilsvarar berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning fram til 2090. For nye byggetiltak, jfr. pbl §1-6, skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggt teknisk forskrift, vere dokumentert ivaretatt gjennom fagleg tilfredsstillande sikring før bygging kan iverksetjast.



Figur 2 - Avgrensing av fareområde H320\_2 tilsvarar berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning i 2090.

Generell byggehøgde innanfor desse områda er sett til kote 2,8 m NN2000 for bygg utan spesielle tiltak for sikring mot vatninntrenging. For bygg med sikring mot tilbakeslag i avløpsrør kan byggehøgda settast til 2.6 m NN2000. Unntak gjeld for bygningar og anlegg som kan legge fram dokumentasjon på at byggverk, produkt og konstruksjon tilfredsstillar krav mot vatninntrenging, stormflonivå og bølger opp til høgde 2.8 m NN2000. Døme på slike unntak er innandørs parkeringsanlegg, kjellar m.m. Alle bygg som ligg nærare sjøen enn 50 meter skal spesielt vurderast for bølgepåverknad, som då kjem i tillegg til stormflohøgda.

Andre bygg som ikkje har permanent menneskeleg opphald og kan tilpassast aukande havnivå, og som kan tole oversvømming utan store miljøkonsekvensar eller kostnader, kan ha byggehøgde 2.2 m NN2000 eller høgare. Døme på slike bygg er turstiar, naust, utandørs parkeringsplassar, kaier, parkar og friluftsanlegg m.v.

## § 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 3 - Illustrasjon som viser område for bevaring av bygg og bygningsmiljø (H570\_1-4), bandleggingssone kring område med stort potensiale for automatisk freda kulturminne (H730). Bygg som skal bevarast har juridisk bindande linje som omriss, her illustrert med rosa for å synleggjere bygningane.

### § 4.3.1 Fellesføresegner for bevaring av kulturminne og kulturmiljø

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 underliggende føremål og for å gjere kulturminna tilgjengeleg.

### § 4.3.2 Bevaring av bygg og bygningsmiljø

Føresegnene gjeld for bygg innanfor områda H570\_1-4. I tillegg kjem føresegner knytt til arealføremålet.

Verna bygg, utandørs anlegg og vegetasjon:

- Eksisterende bygg som er viste med linje for «bygg som skal bevarast» har juridisk bindande vern, og skal ikkje rivast eller flyttast.
- 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 skal leggst 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 leggst 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 omkringliggende 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. §4.1.3 samt estetiske krav, jf. §2.2. Dei skal tilpassast dei omkringliggende bygga. Utforming og materialbruk skal leggst 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 leggst fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Dersom tiltaket ikkje er tilrådd av fylkeskonservatoren, er det heimelsgrunnlag for å avslå søknaden.

#### **§ 4.4 Bandleggingszone**

##### **§ 4.4.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730**

Areal innan omsynssone H730 er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne pga potensiale for funn. 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 Gjennomføringszone

### § 4.5.1 Krav om felles planlegging, H810



Figur 4 - Illustrasjon viser område med krav om felles planlegging gjennom utarbeiding av detaljregulering.

Det er krav om at det skal utarbeidast ein samla detaljreguleringsplan for område merka H810\_1-6, før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor områda. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan gjerast etter samråd med kommunen.

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

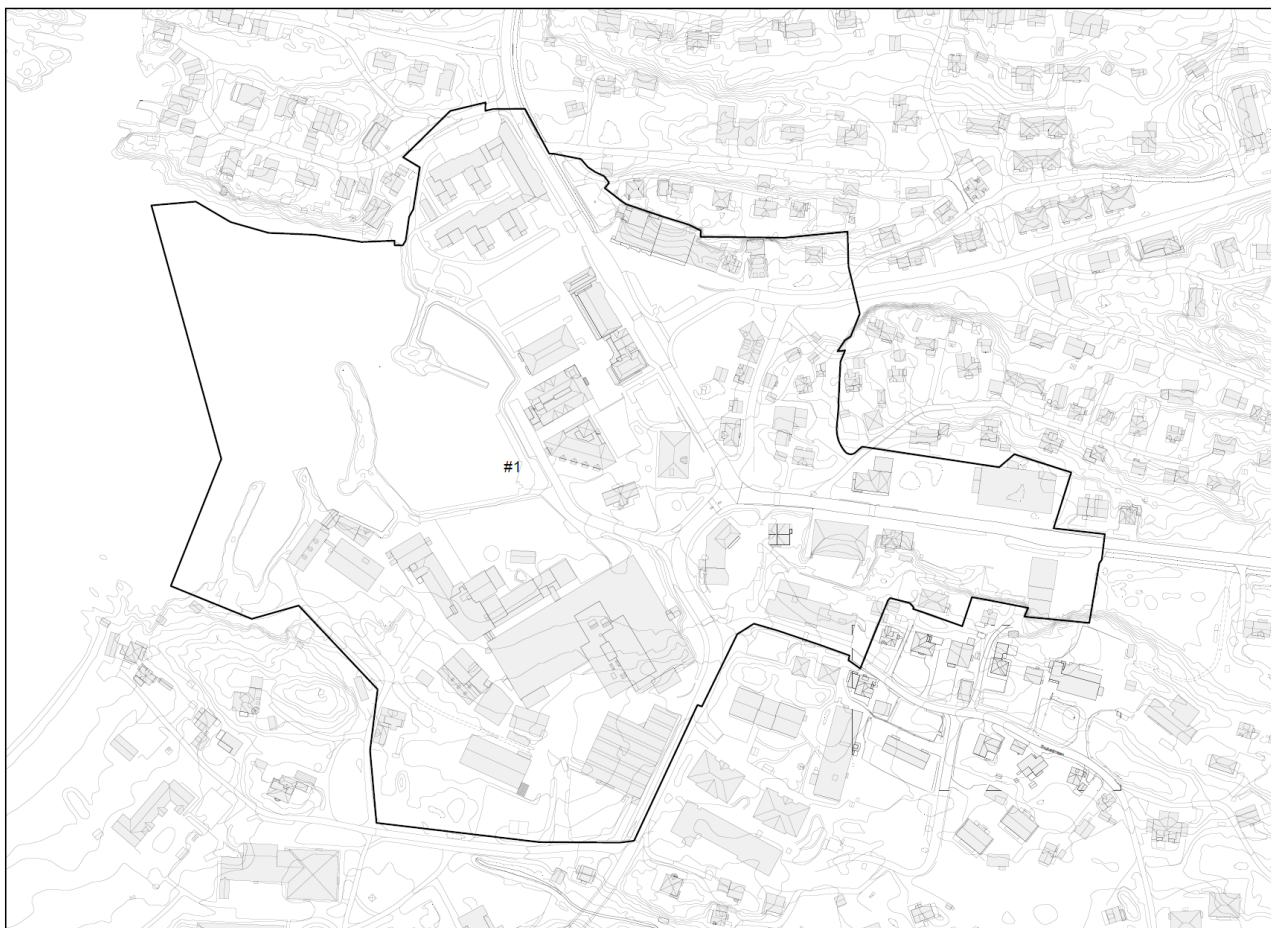
- Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i denne. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform, leikeareal, uteareal, avkøyrsløp og trafikk- og gangareal kring bygningane samt parkering.
- Estetikk skal formidlast med bindande illustrasjonar i detaljreguleringsplan.
- Storleik, plassering og innhald på leikeområde skal fastsetjast, og må som minimum tilfredsstillende 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. Gangveggar, turstiar og tilkomst skal utformast med overflate som gir tilgjenge for alle. Ny busetnad skal leggjast til rette etter prinsippa om universell utforming.

- Det skal utarbeidast av 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.
- 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.

For område H810\_2 skal verneføresegner gitt i §§4.3.1 og 4.3.2 vidareførast og ev. detaljerast i samråd med kulturminnemyndigheitene.

For område H810\_1-3 skal fagmyndigheiter vurdere om det er behov for fagkyndige undersøkingar av grunnforureining. Ev. tiltak for opprydding eller hindring av spreiking skal innarbeidast i plandokumenta.

## § 4.6 Føresegnsområde



Figur 5 - Avgrensning av føresegnsområde. Det er gitt føresegner til dette området knytt til detaljhandel, publikumsretta verksemd og byggegrenser.

### § 4.6.1 Detaljhandelssone, #1

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

### § 4.6.2 Publikumsretta verksemd, #1

Innanfor område merka #1 skal det i etasje med inngang frå tilliggande samferdselsanlegg, berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet innanfor #1. Det kan ikkje etablerast bustadar i denne etasjen i dei delane av bygget som vender seg ut mot tilliggande samferdselsanlegg.

### § 4.6.3 Byggegrenser i sentrumskjerna, #1

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. Bygget si hovudfasade skal ligge



mot tilliggende samferdselsanlegg. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samheng med fortauet. 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 føremålsgrrensa. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samheng med fortauet.

#### § 4.6.4 **Fritak frå parkeringskrav, #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 6 - Avgrensing av føresegningsområde #2

### § 4.6.5 **Vurdering av grunnstabilitet, #3**



Figur 7 - Avgrensing av føresegningsområde #3

Gjeldende tryggleikskrav i NVE sin rettleiar og byggteknisk forskrift skal ivareta. Vurderingar av grunnforhold skal utførast av fagkyndige geoteknikarar (RIG) i samband med detaljregulering eller byggesøknad.

### § 4.6.6 **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 seinest 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 eksisterende 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 fylkesmannen 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.

### § 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 tiltake 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 leggst 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 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.
- Ved etablering av støyfølsam arealbruk som kan vere utsette frå støy frå veg, jf. støykart X001 og X002, 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 , 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.
- Tillstøytande vegar som er naudsynte for- eller vert påverka av utbygginga, eventuelle fortau/gang- og sykkelveggar, 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 vedlagt 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, 2019, Norconsult

Vedlegg 6 – Støyutredning, Områderegulering Langevåg sentrum, 2019, Norconsult

Vedlegg 7 – Formingsretteleiar, Områderegulering Langevåg sentrum, 2019, Norconsult