



Stranda kommune

# Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

**Versjon 24.06.2021**  
**Vedteke i sak K-052/21**  
**23.06.2021**

**Til å vere stolt av**

## Innhald

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Rettsverknad av kommuneplanen .....                             | 4  |
| 1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel .....                           | 4  |
| 1.2) Kommuneplanen sin arealdel.....                               | 4  |
| 1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer .....             | 4  |
| 2) Generelle føresegner .....                                      | 5  |
| 2.1) Kommuneplanar.....                                            | 5  |
| 2.2) Reguleringsplanar .....                                       | 5  |
| 2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav .....                     | 5  |
| 2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal).....              | 5  |
| 2.5) Utbyggingsavtalar .....                                       | 6  |
| 2.6) Tilknypingsplikt til offentleg vatn og avløp .....            | 7  |
| 2.7) Parkering .....                                               | 7  |
| 2.8) Rekkjefølgjekrav .....                                        | 8  |
| 2.9) Fortetting - retningsline.....                                | 9  |
| 2.10) Veg, vatn og avløp (VVA).....                                | 9  |
| 2.11) Buffersone mot landbruk .....                                | 10 |
| 2.12) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag .....       | 10 |
| 2.13) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.....                      | 10 |
| 2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle .....               | 12 |
| 2.15) Høgde golv, strandsona.....                                  | 13 |
| 2.16) Støy .....                                                   | 13 |
| 2.17) Estetikk .....                                               | 13 |
| 2.18) Terrengtilpassing.....                                       | 13 |
| 2.19) Inngrep i sjø/strandsona .....                               | 14 |
| 2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg.....                    | 14 |
| 2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak .....  | 14 |
| 2.22) Avklaring ved regulering .....                               | 15 |
| 2.23) Senterstruktur og handel .....                               | 15 |
| 2.24) Bevaring av matjord.....                                     | 16 |
| 2.25) Ustabil grunn.....                                           | 16 |
| 2.26) Kantvegetasjon til vassdrag .....                            | 16 |
| 2.27) Stranda sentrum .....                                        | 16 |
| 3) Føresegner til arealføremål .....                               | 17 |
| 3.1) Busetnad og anlegg .....                                      | 17 |
| 3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5..... | 17 |
| 3.1.2) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. § .....          | 17 |

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1.3) Fritidsbusetnad .....                                                      | 18 |
| 3.1.3) Sentrumsføremål .....                                                      | 18 |
| 3.1.4) Forretning .....                                                           | 19 |
| 3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting .....                                  | 19 |
| 3.1.6) Fritids- og turisme .....                                                  | 19 |
| 3.1.7) Råstoffutvinning .....                                                     | 19 |
| 3.1.8) Næringsverksemd BN .....                                                   | 19 |
| 3.1.9) Idrettsanlegg BIA .....                                                    | 19 |
| 3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg .....                                     | 20 |
| 3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål .....                                 | 21 |
| 3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                             | 22 |
| 3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet .....                              | 23 |
| 3.2.2) Hamn .....                                                                 | 24 |
| 3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#) .....                                            | 24 |
| 3.3) Grønstruktur .....                                                           | 24 |
| 3.3.1) Friområde (GF_#) .....                                                     | 24 |
| 3.3.2) Naturområde (GN_#) .....                                                   | 24 |
| 3.3.3) Turveg .....                                                               | 24 |
| 3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) .....                     | 25 |
| 3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) .....                | 25 |
| 3.4.2) LNF -spreidd næring (LSN_#) .....                                          | 25 |
| 3.4.3) LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen) .....                                   | 25 |
| 3.4.4) Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket .....                    | 26 |
| 3.4.5) Vernskog .....                                                             | 26 |
| 3.4.6) LNF retningslinjer .....                                                   | 26 |
| 3.5.1) Farleier .....                                                             | 27 |
| 3.5.2) Ankringsområde .....                                                       | 27 |
| 3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) .....              | 27 |
| 3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) ..... | 27 |
| 3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område) .....                               | 27 |
| 3.5.6) Småbåthamn .....                                                           | 27 |
| 3.5.7) Elver/vassdrag .....                                                       | 28 |
| 4) Omsynssoner .....                                                              | 29 |
| 4.1) Fare-, sikrings- og støysone .....                                           | 29 |
| 4.1.1) Sikringszone (H_100) .....                                                 | 29 |
| 4.1.2) Støysoner (H_200) .....                                                    | 29 |
| 4.1.3) Faresone (H_300) .....                                                     | 29 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2) Infrastruktursone .....                                                 | 30 |
| 4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur .....                                    | 30 |
| 4.3) Sone med særlege omsyn .....                                            | 30 |
| 4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_# | 30 |
| 4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# .....          | 30 |
| 4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA .....                                       | 31 |
| 4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin .....                          | 31 |
| 4.3.5) <i>Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag</i> .....     | 31 |
| 4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 .....              | 31 |
| 4.4) Bandleggingssone .....                                                  | 32 |
| 4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 .....                    | 32 |
| 4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_# .....                | 32 |
| 4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740 .....                          | 33 |
| 4.5) Vidareføring av reguleringsplan .....                                   | 33 |
| 4.5.1) <i>Reguleringsplanar under arbeid - retningsline</i> .....            | 34 |
| 5) Bestemmelsesområde .....                                                  | 34 |

## 1) Rettsverknad av kommuneplanen

### 1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. [§ 11-2](#)

For alle planar og tiltak i kommunen skal kommuneplanen sin samfunnsdel leggjast til grunn.

### 1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

Plankart etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

### 1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

*Tekst utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala.*

*Retningslinjer er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.*

## 2) Generelle føresegner

### 2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. [§ 1-5](#)

Alle kommunedelplanar som gjeld arealbruk skal opphevast ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå:

| Namn på plan                       | Vedtak     | Sak        |
|------------------------------------|------------|------------|
| KDP Fv. 60 Tomasgård –Røyarhus bru | 02.04.2014 | KOM-032/14 |

skal gjelde før arealdelen.

### 2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)

Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld før den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

### 2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)

For areal som på plankartet er sett av til:

- bygningar og anlegg (pbl. § [11-7, nr. 1](#))
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § [11-7, nr. 2](#))

kan ikkje tiltak etter pbl. § [1-6](#), jamfør [kap. 20](#) i pbl.-setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

For område som det i reguleringsplan er bestemt skal utarbeidast- bebyggelsesplan for (28-2 i pbl. 1985), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. § [12-3](#), alternativt områdeplan etter pbl. § [12-2](#).

For V\_11 – V\_13 er det ikkje krav om regulering dersom vegane berre blir nytta til skogbruksformål.

### 2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte. Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

eller mindre tiltak på bygd eigedom ( t.d. tilbygg, garasje, bod). Tiltaket må ikkje kome i strid med anna regelverk.

BOP\_1 – Geiranger

Føresegner for formålet:

- Innanfor formålet skal det byggjast for blålysfunksjonar i Geiranger, med alle nødvendige funksjonar.
- Det vert opna for bygg med maksimal gesims 8,0 m, maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng.
- % BYA vert sett til 30 %.
- Parkering skal dimensjonerast etter nødvendig bruk.
- Krav om avbøtande tiltak for å redusere mest mogleg negative konsekvensar for registrert naturtype ved elva.
- Krav om tilpassing til området med farge og materialbruk.
- Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

*R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss).*

## 2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)

Heimel i pbl. [kap. 17](#): Utbyggingsavtalar.

Definisjon av utbyggingsavtale: Avtale mellom kommunen og utbyggjar om privat utbygging av eit område, og som m.a. regulerer rettar og pliktar for partane – jf. pbl. § 17-1.

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § [17-3](#), 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådeling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein kan få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

Tiltak som grunneigar/utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga, jf. pbl. § [17-3](#).

Der godkjend utbyggingsavtale gjeld gjennomføring av godkjent reguleringsplan med rekkjefølgjekrav, skal rekkjefølgjekrava vere ein del av utbyggingsavtalen.

Etter pbl. § [17-4](#) skal kommunen kunngjere oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Tilsvarande gjeld utlegging til offentleg ettersyn med ein frist på 30 dagar til å kome med merknader dersom framlegget til avtale byggjer på kompetansen i § [17-3](#) andre eller tredje ledd. Inngått avtale skal kunngjerast, jf. pbl. § 17-4 tredje ledd.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustad-/fritidseiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustad-/fritidstypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning

- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskoting av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter [TEK 17](#) eller ev. tilsvarende seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentleg utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#). Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m<sup>2</sup> BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet. Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

## 2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknytning til offentleg vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.

I samsvar med plan- og bygningslova § 30-6 skal §27-1 og § 27-2 også gjelde for fritidsbusetnad.

## 2.7) Parkering

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under.

Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m<sup>2</sup> i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m<sup>2</sup> per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

| Føremål                                              | Tal p-plassar (pr. bueining) min. | Sykkel (pr. bueining) min. |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Frittliggjande småhus                                | 2                                 | 1 – 2*                     |
| Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m <sup>2</sup> | 1                                 | 1*                         |
| Sekundærleilegheit i bustad over 40 m <sup>2</sup>   | 2                                 | 1 – 2*                     |



|                            |                                                                         |        |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| Konsentrert småhusbusetand | 2,<br>tillegg ein ekstra for kvar 3.<br>bueining, for gjesteparkering   | 1 – 2  |
| Blokk                      | 2,<br>tillegg ein ekstra for kvar 3.<br>bueining, for gjesteparkering** | 1 – 2  |
| Rorbu/fritidsbustad/naust  | 1**                                                                     | 1 – 2* |

\* Retningsline

\*\* Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod

Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

| Føremål                   | P-føremål                                    | Biloppstilling (min.) | Sykkel (min.)* |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Forretning/detaljhandel   | Parkeringsplass (Ppl.)/40 m <sup>2</sup> BRA | 1                     | 0,3            |
| Kjøpesenter               | Ppl./40 m <sup>2</sup> BRA                   | 1                     | 0,3            |
| Kontor                    | Ppl./40 m <sup>2</sup> BRA                   | 1                     | 0,5            |
| Industri/lager            | Ppl./150 m <sup>2</sup> BRA                  | 1                     | 0,3            |
| Forsamlingslokale         | Ppl./50 m <sup>2</sup> BRA                   | 1                     | 0,3            |
| Hotell                    | Ppl./Gjesterom                               | 0,5                   | 0,1            |
| Restaurant/kafé           | Ppl./50 m <sup>2</sup> BRA                   | 1                     | 0,3            |
| Barnehage                 | Ppl./avdeling                                | 6                     | 3              |
| Trening studio            | Ppl./50 m <sup>2</sup> BRA                   | 1                     | 1              |
| Omsorgssenter/bukollektiv | Ppl./tilsett/besøkande                       | Avklaring regulering  | 0,5            |
| Barne-/ungdomsskule       | Ppl./tilsett                                 | 1,5                   | 0,5            |
| Idrettsanlegg             | Ppl./tilskuar plass                          | 3                     | 0,5            |
| Båthamn                   | Ppl./båt plass                               | 0,5                   | 0,1**          |

\* Skal ikkje reknast i BYA

\*\* Retningsline

## 2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

### Liabygda:

Det kan ikkje gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 på utbyggingsarealet innanfor SHA\_1-2 og areal til fritidsbusetnad aust for omsynssone fare (høgspenningsanlegg) eller aust for ei tenkt line frå omsynssone fare mot sør til sjø, før det er sikra trase for straum til SHA\_1-2 frå BAB\_2-3.

### Geiranger:

Byggjefelt Berget (planid 2009001) og Kopane (planid 2015002) skal byggjast ut før bustadområdet Hole.

**Sunnylven:**

SPA\_4 (parkeringsplass) kan ikkje byggjast ut før ny fylkesveg er ferdig bygd ut.

**Stranda:**

BOP\_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

B\_3 og BKB\_10 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

## 2.9) Fortetting - retningsline

**Bustad***Hellesylt*

*Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for bustadareal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsen, leggje til rette for konsentrert småhusbustad.*

*Liabygda*

*Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for eigedom gnr./bnr. 8/103; leggje til rette for konsentrert småhusbustad.*

*Stranda sentrum*

*Figur 2. side 21 i planomtalen definerer område der høg utnytting skal nyttast som prinsipp. Frå begge sider av Storgata 15, Kyrkjegata fram til nr. 19, del av Bankgata, Sjøgata, Strandvegen skal det vere forretning/næring/service på grunnplan, og bustadar i etasjane over.*

**Fritidsbustadar***Hevsdalen*

*Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for utbyggingsareal som ligg nær skitrekk eller med kort veg til fylkesvegen.*

## 2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)

**Teknisk forprosjekt**

For alle planframlegg som gjeld bygg og anlegg, skal det utarbeidast teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn for å sikre areal og dimensjonering for all nødvendig teknisk infrastruktur.

**Overvasshandtering**

Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre steg:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og dryge
- sikre trygge flaumvegar.

### Krav til brannvatn (pbl § 27-1)

Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbygger.

### Krav til tekniske anlegg i sjø

Trase for tekniske installasjonar/anlegg ut i sjø skal framstillast til reelle djupner. Så langt råd skal innretningar unngå nærleik til kaier og andre stader der farty normalt skal kunne nytte sjøarealet til ankring. Det må i planen vere klargjort om store farvannsskilt med Ankring forbode kan tillatast ved landtaket for rør/leidningar. Krav om godkjenning etter Hamne og farvassloven.

## 2.11) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det settast av buffersone på 30 m til dyrka mark frå byggjegrænse for bustadhus.

## 2.12) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Byggjegrænsene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

## 2.13) Leikeplassar

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, ikkje mindre enn 200 m<sup>2</sup> for nærleikeplass og 1 500 m<sup>2</sup> for områdeleikeplass. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytane tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

E: Leikeplassane skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og minst 50 % av arealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.

F: Leikeplassane skal liggje sentralt, vere lett tilgjengeleg og ha ein tilkomst som så langt råd ikkje kjem i konflikt med motorisert trafikk.

G: Før bustadar/fritidsbustadar kan få bruksløyve/ferdigattest skal leikeplass til desse vere opparbeidd.

H: Leikeplassane skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.

I: Tiltrådde grenseverdier for støy i stille områder i [Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016](#) skal ikkje overskridast, lågare eller lik  $L_{DEN}$  55 dB (A).

J: Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.

K: Minst 50 % av leikeplassarealet skal kunne ha sol kl. 15.00 ved vår-/haustjamdøgn. Ved detaljregulering skal det der det er tvil, leggjast ved sol- og skuggediagram som minst syner soltilhøve ved vår-/haustjamdøgn.

L: Der det blir regulert til konsentrert busetnad/blokk skal arealkrava til leikeplass vere i øvre dimensjoneringsintervall for bueiningar, sjå tabell under.

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som ligg inntil til desse. Matrikkelføring av nærleikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

O: I samband med regulering og tiltak skal ”registrert barnetrakk” vurderast skriftleg i planomtalen/byggjesøknad.

P: I samband med regulering av bustad/fritidsbusetnad må leikeplass situasjonen vurderast for tilstøytane utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som tekst/illustrasjon.

Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner med areal og funksjonskrav.

R: Ved omdisponering av areal som er regulert/opparbeidd til fellesareal/leikeareal skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.

Tab. 3: Oversikt over minimums areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

|                                     | Nærleikeplass                                                                | Områdeleikeplass                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tal bueiningar</b>               | 4 – 20                                                                       | 25 – 50                                                                                                                                     |
| <b>Minimum storleik</b>             | 200 m <sup>2</sup>                                                           | 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| <b>Avstandskrav</b>                 | Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt                     | Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt                                                                                   |
| <b>Tidspunkt for ferdigstilling</b> | Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest | Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve før områdeleikeplassen er opparbeidd |
| <b>Minimumskrav til utstyr</b>      | Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*                        | Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*                                                |

\* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar

\*\* Piknikbenk for vaksne

## 2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Vurdering av universell utforming og tilgjengelege bueiningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

For alle reguleringsplanar skal det vere reglar om universell utforming av uteareal. Offentlege bygg skal stette krava til universell utforming.

I samband med tiltak og bygg retta mot turisme og reiseliv skal det vere spesielt fokus på framkome for alle.

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 [§ 12-2](#) (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.

Ved regulering av 10 eller fleire bueiningar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift (TEK17 § 12-2); alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Frå og med 2023 skal det ved regulering av 10 eller fleire bueiningar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (20 % /40 % over) og tilkomst etter TEK17 § 8-5 vil medføre urimelege kostnader eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

### 2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv avhengig av tryggleiksklasse mot flaum (høgdefeferanse NN2000).

| Tryggleiksklasse mot stormflo                 | Konsekvens | Årleg sannsyn | Høgde topp golv  |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------------|
| F1                                            | Liten      | 1/20          | Minst kote 2,5 m |
| F2 (Berre for fritidsbusetnad ved sjø, rorbu) | Middels    | 1/200         | Minst kote 2,6 m |
| F2                                            | Middels    | 1/200         | Minst kote 3,0 m |
| F3                                            | Stor       | 1/1000        | Minst kote 4,0 m |

Dersom bygg og konstruksjonar for tryggleiksklasse F1 og F2 (berre for rorbu blir) bygd lågare, skal dei tole å bli overfløymd av sjøvatn og dimensjonarast for å tole bølgepåverknad. I samband med regulering skal det gjennomførast vurdering av lokale- vind og bølgepåverknad. Ved vurdering av lokale vind- og bølgepåverknad kan reell trygg kote for tiltak blir høgare enn minimumskrava over. Sistnemnde vurderingar skal og gjerast der det vert vurdert unntak frå reguleringskrav.

### 2.16) Støy

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og tiltak. Krav til vurdering av støy innanfor støysoner for veg og helikopter ved gjennomføring av enkeltsaker og reguleringsplanar som ikkje har avklart tilhøva til støy innanfor .

### 2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Det skal i alle plansaker gjerast ei vurdering som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § [29-2](#). Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, i høve valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad, sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggande bustadar i høve tiltaket.

### 2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.

Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnadar, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ [29-1](#) til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

### 2.19) Inngrep i sjø/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.

Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen.

Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

### 2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)

Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

- Automatisk freda kulturminne.
- Kulturhistoriske verdifulle bygningar, og bygningar og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø/kulturlandskap.
- Kulturminne som steingjerde, hustufter, krigsminne med meir skal søkast bevart.

Kulturmiljø/kulturlandskap har potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnesstyresmakt for vurdering. Nye bygg ved/ tilbygg til kulturhistoriske bygg skal tilpassast det naturlege terrenget, eksisterande bygningar og skal ha særskilt god arkitektonisk utforming. Ved søknad skal eksisterande og planlagde forhold dokumenterast.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verdivurderingane [Regional delplan for kulturminne](#) og Stranda kommune sin kulturminneplan.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

### 2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn/innarbeidast:

- Krav til leikeplassar, jamfør føresegn til arealdelen
- Barnetrakk registreringar
- Gamle ferdelsårar, råser i aktiv bruk og snarvegar til funksjonar
- Trafikktryggingsplan for Stranda kommune
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, jamfør § 2.9 over:
  - Sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
  - Overvasshandtering

- Brannvatn

- [Forskrift om renovasjon](#), del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, retningsline i føresegnene
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen/tiltaket har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet/tiltak (under marin grense), eller fare for skred, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet/tiltaksområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse
- For areal sett av til bustad- og fritidsbustadar skal det takast omsyn til/leggje inn løypestrase, turveg, snarveg, tilkome til utmark, strandsone, friområde, leike- og aktivitetsområde
- Vurdere krav om meir medverknad utover pbl. i potensielle konfliktområde
- Innarbeide krav om gjenbruk/mellomlagring av matjord
- Vurdering av skipstypar, oppankingsmoglegheiter utanfor kai

## 2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

- *Veg V\_1; Ekresvingen til Lausneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring*

- Veg V\_2; Frå Opplendskedalen til kommunegrense – regulering skal avklare detaljert linjeføring.
- Veg V\_3; Gjennom Ringdalsåsen - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_4; Kjellstadlia – fylkesgrense - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_5; Ringstadmarka - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_6; Tunnel Svemorka – Sykkylven - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_8; Ny veg ved Kjølås - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_9; Tunnel gjennom Oshammaren - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg\_10; Ny veg Storgjerde (BKB\_13 og 14) – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_14; Ny veg til Ovråneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring

## 2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

Kommunesenter skal vere i Stranda sentrum, avgrensa som sentrumsføremål i plankartet og arealet mellom elva og ferjekaia innanfor områdeplan Stranda sentrum (planid 2011001).



Det er avgrensingar for detaljhandel elles i kommunen, med maksimal utnytting inntil 3 000 m<sup>2</sup> for dei ulike bygdelaga.

#### 2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

Ved regulering og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføremål skal det settast krav om bevaring og gjenbruk av matjord. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføremål. I samband med regulering skal det utarbeidast plan for korleis ta vare på matjorda. I tillegg må det utarbeidast føresegn til reguleringsplan som sikrar at matjorda blir teke vare på i samsvar med plan. Krav om dokumentasjon av gjenbruk/godkjent mellomlagring av matjord for areal som blir omdisponert i byggjesøknad.

#### 2.25) Ustabil grunn

For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl § 1-6 i areal under marin grense, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdekred av kvikkleire etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 «[Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)».

#### 2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

For vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassresurslova 11, for å motverke avrenning og gjev levestad for planter og dyr. NVE sin rettleiar [Kantvegetasjon langs vassdrag](#) gjev meir informasjon.

#### 2.27) Stranda sentrum

Utsjånad som den kvite bygdebyen skal vidareførast. Alle bygningar i Stranda sentrum skal ha gjennomgåande lyse overflater – helst kvite.

### 3) Føresegner til arealføremål

#### 3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Byggjegrænse mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrænse gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø.

##### 3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagt i plan, eller der gamle målereglar gjeld, og retningsgivande for nye planar, skal følgjande gjelde:

##### Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgde skal ein nytte siste versjon av [Grad av utnytting](#), eller tilsvarande.

##### Bustadtomt

Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrenser, uavhengig av eigedomsgrenser etter matrikelova.

##### Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 40 % BYA for frittliggjande einbustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m<sup>2</sup>.

Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggjande einbustad med sekundærleilegheit over 40 m<sup>2</sup>.

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

##### Byggjehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgde 8,0 m og maksimal mønehøgde 9 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

#### *i) Bustad (klargjering terminologi gamle reguleringsplanar), jf. [Grad av utnytting](#)*

*Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:*

- *Frittliggjande einbustad – ein einbustad*
- *Frittliggjande einbustad med sekundærleilegheit (hybelleilegheit)*
- *Frittliggjande bustad (ar) – inntil tomannsbustad*
- *Bustad(ar) – inntil tomannsbustad*
- *Frittliggjande småhusbusetnad – inntil tomannsbustad*
- *Konsentrert småhusbusetnad – frå tremannsbustad og oppover*
- *Lågblokk, 4 bueiningar eller meir, inntil 4 etasjar*
- *Høgblokk, 4 bueiningar eller meir, over 4 etasjar*
- *Blanda busetnad – frå frittliggjande einbustad til konsentrert småhusbusetnad*

*For planar som har høgare byggjehøgde enn ovanfor for bustadar, skal kommunen gjere konkrete vurderingar. Det skal leggjast betydeleg vekt på eksisterande busetnad i dispensasjonshandsaminga.*

#### 3.1.2) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og opphaldsareal.

### Minste uteopphaldsareal (MUA)

For kvar bueing skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m<sup>2</sup>, der minst 25 m<sup>2</sup> skal vere privat/skjerma.

For blokk skal det setjast av MUA på minst 50 m<sup>2</sup> per bueing, der minst 10 m<sup>2</sup> av desse skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn.

### Garasje

Plassering av garasje, også framtidig garasje, skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden. Utforming av garasje/uthus skal stå i stil med bustaden i høve storleik og estetikk.

### B\_9

Det kan maksimalt førast opp inntil 5 bueingar innanfor formålet.

### B\_12 Uksavika

Det skal ikkje førast opp fleire bueingar utanfor byggjegrænse innanfor formålet.

### 3.1.3) Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og i einskilde saker der det er mangelfulle opplysningar eller storleik ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

#### i) Fritidsbusetnad\_BFR\_#

For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 400 m<sup>2</sup> BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m<sup>2</sup> BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m<sup>2</sup> BRA). Maksimal mønehøgde er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdigplanert terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved regulering/utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, med god tilpassing til landskap og terreng. For tomter som har vegtilkomst er det krav om ein biloppstillingsplass per tomt.

#### ii) Fritidsbusetnad ved sjø (rorbu)

Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Fritidsbusetnad ved sjø skal byggjast med topp golv kjellar/naustdel i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Bygningsdel under kote 2,6 m må dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Fritidsbustad utan naustdel under, skal ha golv over kote 3,0 m. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m<sup>2</sup>. Fritidsbustad ved sjø skal ha mønetak. Mønehøgde rekna frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor fritidsbustad ved sjø. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass per fritidsbustad ved sjø.

### 3.1.3) Sentrumsføremål

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering

og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.

Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsfremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

#### 3.1.4) Forretning

Fremålet gjeld byggjeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

#### 3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

Fremålet gjeld byggjeområde for offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

#### BOP\_6 – Ringstad

I samband med regulering skal det vurderast om heile formålet trengs å byggjast ut.

#### 3.1.6) Fritids- og turisme

Formålet gjeld byggjeområde sett av til utleiehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drive kommersielt. Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

#### BFT\_7 Hellesylt

Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT\_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangvegar.

#### 3.1.7) Råstoffutvinning

Fremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisterande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. [20](#) eller gjennomførast frådelling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § [11-9](#) nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § [11-9](#) nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan.

Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

#### 3.1.8) Næringsverksemd BN

Fremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § [11-9](#) nr 6 og nr. 8).

Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

#### 3.1.9) Idrettsanlegg BIA

Fremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering før nye areal kan takast i bruk. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

### 3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

Framlegg til arealbruk for nye kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

#### i) BAB\_#

Oversikt over formål for BAB\_#:

#### **Liabygda:**

BAB\_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB\_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB\_2 – 1-2 kraftverk (Sætreelva) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB\_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

#### **Sunnylven:**

BAB\_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB\_6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB\_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB\_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB\_8 – massedeponi (Herdalen)

#### **Stranda:**

BAB\_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB\_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB\_12 – naust (Uksavika)

BAB\_13 – kraftverk (Fausadalen)

#### ii) Naust

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m<sup>2</sup>. I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m<sup>2</sup> BRA.
2. Maksimal mønehøgde er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.

9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.
11. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje først opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggt teknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
12. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brannteknisk konstruksjon.
13. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
14. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
15. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 2,6 m, skal dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
16. Ved søknad om løyve til frådelling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst.
17. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

### iii) Flytebrygger retningsline

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
2. I offentlege friområde kan det tillast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.
3. Etter nærare vurdering kan det tillast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.
5. Flytebryggje og liknande anlegg i strandsona skal ikkje hindre ferdsel for ålmenta.

#### 3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

I samband med regulering av BKB områda må fordeling av arealbruken avklarast, til dømes som eintydig arealbruk, maksimalt bruksareal for dei ulike formåla areal, kva etasjar i bygg som kan nyttast eller tidsavgrensa skilje mellom ulike formål.

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen for BKB\_12 legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

#### **Liabygda**

BKB\_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål kontor, industri og lager. Vidareføring av formål erverv, utan forretning.

BKB\_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB\_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB\_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv).

Det kan ikkje først opp meir enn inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring  
Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB\_6 (Liagarden): Kombinasjonsformål parkering, offentleg eller privat tenesteyting.

BKB\_7 (Ystehaugen): Bustad, uteopphaldsareal, fritid/turisme og hotell.  
Det skal leggjast til rette for inntil 6 nye bustadtomter med tilstrekkeleg leikeareal.

**Geiranger:**

BKB\_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, næring.  
Krav om at dyrka mark skal regulerast til landbruksføremål.

BKB\_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid og turisme.

BKB\_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

**Sunnylven:**

BKB\_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

BKB\_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

BKB\_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB\_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB\_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB\_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB\_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteopphaldsareal.  
Det kan maksimalt førast opp 10 bueiningar innanfor formålet.

**Stranda:**

BKB\_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad, næring, offentleg eller privat tenesteyting.  
Det er ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB\_11 (Ringstad): Kombinasjons bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKB\_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart.

BKB\_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål.

### 3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt](#)

### 3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkøyrslar frå fylkesveggar skal utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og vurderast ut i frå rammeplan for avkøyrslar, utarbeidd av Statens vegvesen.

Innafor tidlegare KDP Hevsdalen skal som før hovudveggar opparbeidast som landbruksveg klasse 3.

For avkøyrslar frå kommunal veg skal den til ei kvar tid gjeldande vegnormal vere retningsgjevande.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Stranda kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette for effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar. Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande veggar. Ved regulering skal sambindingsveggar vurderast i og rundt planområdet.

V\_1 – Veg frå Opplenskedalen til kommunegrense: Krav om KUVA for å utgreie konsekvensar verdsarvområdet.

V\_7 - Veg til Roalden: Bruken av vegen skal avgrensast til drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheis.

BFR\_5, 6, 7, 8, 9,10, 11 (BFR\_12), BFT\_2 og BFT\_4 – fritidsbustad, fritids- og turistformål Hevsdalen - krav om at alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til fv. 60 via regulerte kryss.

SPA\_1 Ørnesvingen – rekkjefølgjekrav om detaljregulering for å sikre at vernet av vegen og området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming og tilpassing til landskapet.

#### Skogsbilveggar

V\_11 til V\_13 er lagt inn etter hovudplan for skogsbilveggar i Stranda kommune. Linjeføringa er retningsgivande og skal gjelde som skogsbilveg. Dersom vegane berre skal nyttast til skogbruksformål er det ikkje krav om detaljregulering. Skogsveggar skal byggjast i samsvar med rettleiarane:

- [Skogsdrift og veger i bratt terreng](#) – en veileder i planlegging
- [Skogsveggar og skredfare](#) - rettleiar
- [NVE rapport 9/2019](#) – fareindikatorar ved skogsvegbygging



### 3.2.2 Hamn

SHA\_1 – Liabygda ferjekai

Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA\_1-2 – Ovråneset

Framtidig hamn.

Ankring\_1 – Geiranger

Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.

### 3.2.3 Parkeringsplassar (SPA\_#)

Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det først opp toalett og utstyr til renovasjon.

## 3.3) Grønstruktur

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt](#)

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

### 3.3.1 Friområde (GF\_#)

Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med eigarform felles og formålsnamn GF\_#.

Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.

### 3.3.2 Naturområde (GN\_#)

Areal sett av for å sikre badekulpar (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som stettar slik bruk for områda.

### 3.3.3 Turveg

Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turveg skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).

Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.

Turveg TUR\_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR\_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.

*R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggjarar. Grøntareal av betydning for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan*

*dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.*

### 3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt](#)

Det kan opnast for skilting av turvegar. All skilting skal skje i samråd med grunneigar og godkjennast av kommunen. Rettleiaren [Tilrettelegging av turveier, løyper og stier](#) skal leggjast til grunn for planlegging, skilting, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren [Skiltmanual](#) leggjast til grunn.

#### 3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)

I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF formålet er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § [20-1](#) første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

#### 3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN\_#)

Innanfor formålet er det opna for fritids og turisme knytt til gardsdrifta. Det er deleforbod innanfor formålet. Det er opna for ei utbygging på inntil 1 500 m<sup>2</sup> BRA for kvart av områda. Byggjehøgde vert sett til maksimalt 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Material- og fargebruk for konstruksjonar og anlegg skal tilpassast omgivnaden. I god tid før det kan gjerast søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

#### 3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Det kan førast opp inntil 5 bueingar innanfor formålet.

Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m<sup>2</sup>, inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber buening. Det kan førast opp mindre bygningar på til saman 49 m<sup>2</sup> BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

Saman med byggjesøknad skal det liggje føre målsett situasjonsplan som syner plassering av alle tiltak (alle bygningar, parkering, vegareal, avkøyrslø m.m.), inklusiv uteoppfallsareal.

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

Areal og funksjonskrav til nærleikeplass skal stettast, areal til leikeplass skal plasserast sentralt i formålet.

Kommuneplanen gjev høve til frådeling av nye bustadtomter. Frådeling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.

Før første byggjesøknad kan handsamast skal søkjar avklare med fylkeskommunen si kulturavdeling tilhøve til automatisk freda kulturminne.

### 3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. [pbl. § 11-11 nr 4](#).

Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg. Unntak frå plassering i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruk av sjøen.

### 3.4.5 Vernskog

Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog før skogsdrift kan starte opp, jamfør vernskog registrert i [Statleg skredfarekartlegging for Stranda](#) og [registrering av vernskog](#) utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.

### 3.4.6 LNF retningslinjer

*Det opnast for mindre tiltak på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad av busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.*

*For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som var lovleg oppført.*

*Løyve til garasje på egen tomt er tillate i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomteutnytting over.*

*Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ [1-8](#) og [11-11](#), nr. 2 og 4.) I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.*

*Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje finst alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.*

*Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.*

*I god tid før det kan gjerast nye søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.*

*I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.) Før det kan gjevast løyve skal det gjerast ei vurdering av tryggleik for naturfare.*

*For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgjeving nyttast.*

### 3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jf. [pbl. §§ 11-72. avsnitt nr. 6, siste avsnitt og 11-11](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/røyr på sjøbotnen innanfor formåla.

Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl, uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommunen er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.

I vassøyla og på sjøbotnen i alle andre område for kombinert bruk i sjø kan akvakulturanlegg strekke fortøyningar og forankringar under føresetnad av at desse har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering, og ikkje er til hinder eller fortrenging for fiskeaktivitet, skipsfart, ferdsel på sjø og ferdsel langs strandsona.

#### 3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til -25 m LAT (referanse sjøkartnull). I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 ([forskrift om farleder](#)).

#### 3.5.2) Ankringsområde

Øygardsvika

Tiltak skal unngåast i områda, eller plasserast slik at dei ikkje blir til hinder eller fare for bruk av anker i området.

#### 3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor formålet. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, ligg -25 m LAT (referanse sjøkartnull), er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

#### 3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

#### 3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel- og fiske.

Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.

#### 3.5.6) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.
- Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebyggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet.

- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebasenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
  - Løysing for molo
  - Landfeste
  - Utfylling i sjø/sjøbotn
  - Tilkomst
  - Parkeringsareal, oppstillingsplassar
  - Eventuelle servicebygg
  - Lyssetting av anlegget
  - Murar
  - Koter, før og etter tiltak
  - Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
  - VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
  - Naust

#### 3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrense mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>. For større vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km<sup>2</sup> er det sett byggjegrense på 75 m. Det er ikkje høve til tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor byggjegrense.

Anna byggjegrense kan nyttast etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

## 4) Omsynssoner

### 4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

#### 4.1.1) Sikringssone (H\_100)

Nedslagsfelt drikkevattn - omsynssone H\_110\_#

Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H\_110\_#, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

#### 4.1.2) Støysoner (H\_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H\_210\_#

Innanfor omsynssone H\_210\_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H\_220\_#

Innanfor omsynssone H\_220\_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

#### 4.1.3) Faresone (H\_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H\_310\_#

H310\_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggtknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

H310\_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggtknisk forskrift § 7-4.

H310\_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggtknisk forskrift § 7-3.

H310\_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

#### Høgspenningsanlegg – omsynssone H\_370\_#

For omsynssone H\_370\_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) [LOV-1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

### 4.2) Infrastruktursone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav b](#)) og [retningslinje for omsynssone H\\_400](#)

#### 4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur

Sone på 35 m frå senterline i tunnel og 35 m høgde over tunneltaket der det ikkje kan gjennomførast tiltak før tiltaket er avklart med vegeigar.

### 4.3) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav c](#)) og [retningslinje for omsynssone H\\_500](#)

#### 4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H\_510\_# og omsyn kulturlandskap – H\_550\_#

- *I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og landskap til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde ved like eller satt i stand.*
- *Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendast til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.*

#### 4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H\_530\_#, omsyn landskap H\_550\_#

- *I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.*

- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

#### 4.3.3) Omsyn landskap H\_550\_KULA

Sona femnar om delområde nord - verdsarvområdet i Geirangerfjordområdet – Vestnorsk fjordlandskap, eit natur- og kulturlandskap med nasjonal og internasjonal verdi.

Omsynssona tilsvavar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet. Føremålet med omsynssona er å sikre verdsarvverdiane og nærverknaden av dei. Innanfor kjerneområdet er det ikkje tillate med tiltak som reduserer eller svekker verdsarvverdiane.

- Det skal ikkje gjennomførast utbyggingstiltak som kan verke skjemma på landskapet.
- Kulturlandskapet bør søkjast oppretthalde gjennom skjøtsel og beite
- Krav om HIA/KUVA for tiltak/planar som kan kome i konflikt/påverke verdsarvverdiane
- Rettleiarane [miljøkonsekvensutgreiing](#) og [konsekvensutgreiingar for verdenskulturarvområder](#) skal leggjast til grunn for HIA/KUVA.

#### 4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560\_1 - 3 marin

- I sonene skal omsyn til gyteområde leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruk, bygge- og anleggstiltak. Vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl. at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.

#### 4.3.5 Bevaring naturmiljø – H\_560\_101 - 103 verna vassdrag

Dei ulike områda av verna vassdrag blir delt inn i forvaltningsklasser, jamfør kapittel om verna vassdrag i planomtalen.

- H\_560\_1 og H560\_2: Løyve til bygge- og anleggstiltak i vassdragsbelte dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.
- H\_560\_3: Ikkje løyve til bygge- eller anleggstiltak i vassdragsbeltet.

#### 4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H\_570, omsyn landskap H\_550

- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkelar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.
- Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.



- *Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal først streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.*
- *Sone med særlege omsyn til den Trondhjemske postveg som eit kulturminne av nasjonal verdi: Ved restaurering og tilrettelegging av vegen samt tiltak i området rundt, skal om-synet til vern vere avgjerande for om tiltak kan gjennomførast. Dersom det vert opna for tiltak, skal det leggest vekt på antikvariske retningslinjer i utforming og materialbruk ved restaurering.*

#### 4.4) Bandleggingssone

Jf. pbl. [§ 11-8 d og omsynssone \(700\)](#)

##### 4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H\_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata. Dei ulike verneområda er:

|         |                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------|
| H_720_1 | <a href="#">Presten naturreservat</a>                  |
| H_720_2 | <a href="#">Korsbrekke naturreservat</a>               |
| H_720_3 | <a href="#">Huskjet naturreservat</a>                  |
| H_720_4 | <a href="#">Geiranger–Herdalen landskapsvernområde</a> |

Naturmangfaldlova gjev heimel for å verne utvalde naturtypar, jf. [naturmangfaldlova § 4](#).

##### Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om [utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven](#). Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i [DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark](#), eventuelt seinare handlingsplan.

##### 4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H\_730\_#

Automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. [kulturminneloven](#) (kml.) §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Vedtaksfreda kulturminne er Møll-tunet innanfor verdsarvområdet, badeanlegg på Hellesylt og røykjestove på Hauge.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

*Retningsline til H730\_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde før arealdelen:*

*Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vært i bruk etter 1945 skal ikkje*

*brukast til gravlegging eller andre tiltak som medfører inngrep i grunnen. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndighet, Møre og Romsdal fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt satt i gang. Kostnad er knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.*

#### 4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H\_740

Areal bandlagt etter energilova med forskrifter for høgspennetliner. Det er ikkje høve til å oppføring av konstruksjonar og anlegg utan løyve frå linjeeigar innanfor sona.

#### 4.5) Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900](#)

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

| Planident | Plannamn                     | Vedteken   |
|-----------|------------------------------|------------|
| 2002002   | Ringstadkrysset              | 13.11.2020 |
| 2002003   | Dalsnibba                    | 28.05.2003 |
| 2008001   | Fossevandring Geiranger      | 28.05.2008 |
| 2008002   | Otto                         | 12.11.2008 |
| 2009002   | FV 60 Sve – Rødset           | 17.12.2009 |
| 2010003   | Møll                         | 24.03.2010 |
| 2010005   | H65 og H71                   | 24.06.2010 |
| 2010006   | H73                          | 24.06.2010 |
| 2010010   | Korsbakken                   | 16.02.2011 |
| 2010011   | Hevsdalen sentrum            | 10.05.2010 |
| 2011001   | Stranda sentrum ny           | 09.11.2011 |
| 2011002   | Hellesylt sentrum ny         | 02.09.2015 |
| 2011003   | Kopane                       | 16.02.2011 |
| 2011004   | H34 og H43                   | 30.03.2011 |
| 2011005   | Camping Hevsdalen            | 14.03.2012 |
| 2011007   | H59                          | 09.11.2011 |
| 2011008   | Overvoll                     | 11.05.2011 |
| 2011009   | UH5                          | 17.04.2013 |
| 2011010   | Røyr – Haldal                | 05.10.2011 |
| 2011011   | Vike ny                      | 18.11.2011 |
| 2011012   | Ringstadsæterkrysset         | 12.09.2012 |
| 2011015   | Blaadalen H37                | 02.09.2015 |
| 2011017   | Opshaugvik                   | 14.12.2017 |
| 2013002   | Andersgrenda                 | 17.04.2013 |
| 2013004   | UH6 ny                       | 20.09.2013 |
| 2013006   | Norsk Fjordsenter            | 14.06.2015 |
| 2014001   | Detaljreg- Remabygget        | 02.04.2014 |
| 2014003   | Reg. endring del av Svemorka | 13.05.2014 |
| 2015001   | Nytt kryss Fursetreset       | 16.12.2015 |
| 2015002   | Kopane 2                     | 25.06.2015 |
| 2016001   | UH5 nord                     | 26.01.2016 |

|          |                                        |            |
|----------|----------------------------------------|------------|
| 2016002a | Korsmyra – Indreeide                   | 25.05.2016 |
| 2016003  | UH7                                    | 22.06.2016 |
| 2016004  | UH8                                    | 16.11.2016 |
| 2011017  | Opshaugvik                             | 14.12.2017 |
| 2012001  | Liabygda gjestehus                     | 23.01.2013 |
| 2017001  | Områdeplan Geiranger                   | 01.07.2020 |
| 2017002  | Langeland – Tryggestad                 | 01.03.2017 |
| 2017003  | Opshaug                                | 14.02.2018 |
| 2017004  | Ottogrenda hytteområde                 | 21.06.2017 |
| 2018001  | Grilstad                               | 21.06.2018 |
| 2018003  | Skytebane Stavseng                     | 14.02.2018 |
| 2018004  | Svemorka nord                          | 19.03.2018 |
| 2018008  | Del av Ødegårdsvegen og Langlovegen    | 29.08.2018 |
| 2018009  | H22 (Fursetreset)                      | 14.12.2018 |
| 2018010  | 121-52, Geiranger                      | 31.10.2018 |
| 2019001  | Svingen eigeendom                      | 10.04.2019 |
| 2019007  | Langøyli hyttefelt                     | 26.02.2020 |
| 2019018  | Hellesylt Turistsenter                 | 28.08.2019 |
| 2019009  | Reset, del av gbnr. 46/47              | 13.11.2019 |
| 2019013  | Dønheimgrenda                          | 26.06.2019 |
| 2020002  | Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2 | 18.12.2019 |
| 2020008  | Stranda ferisenter                     | 29.01.2020 |

#### 4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline

*Kommuneplanen sin arealdel skal ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn før vedtak av arealdelen.*

### 5) Bestemmelsesområde

BO\_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje førast opp bygg eller gjerast tiltak som hindrar driving av tunnel. Når tunnel er ferdig bygd ut/eller reguleringsplan (planid 2002002) er oppheva kan området byggjast ut i samsvar med arealformålet. Dersom det er bygd tunnel, skal eventuell utbygging avklarast med vegeigar i god tid før utføring av tiltak.