



62 NORD AS
Apotekergata 9A
6004 ÅLESUND

Vår ref.: 25/1085-3

Dykkar ref.:

Arkiv: PlanId-2011002, Dato: 22.04.2026
Plannavn-Reguleringsplan
Hellesylt sentrum NY,
PlanType-36, GBN-91/2

Høyringsbrev - Mindreendring RP Hellesylt sentrum NY - Området AKA3

Stranda kommune legg med dette fram forslag til **mindre endring av reguleringsplanen for Hellesylt sentrum NY**, avgrensa til **arealformål AKA_3**, for offentlig høyring.

Endringa omfattar justering av tomtegrense og auke av tomteareal frå om lag 0,7 daa til 1,1 daa, for å leggje til rette for etablering av nytt **kommunalt reinseanlegg** på Hellesylt.

Tiltaket inneber ei mindre vinkling og forskyving av tomta for å tilpasse plasseringa betre til eksisterande terreng og høgdelinjer. Dette vil redusere inngrep i fjellkanten bak området og medverke til ei meir skånsam og landskapstilpassa løysing.

Bakgrunn og formål

Hellesylt har per i dag ikkje eige reinseanlegg. Etablering av eit nytt anlegg er eit viktig miljø- og samfunnstiltak, som vil bidra til betra vasskvalitet og oppfylling av krav i gjeldande forureiningsregelverk.

Endringa i reguleringsplanen er naudsynt for å sikre tilstrekkeleg areal og optimal plassering av anlegget innanfor føresegnene i gjeldande plan.

Virknader for miljø og samfunn

Det er gjennomført vurderingar av tiltaket sine konsekvensar for miljø, landskap og nærområde. Endringa vil ikkje medføre negative virknader for naboar eller omgjevna. Konsekvensvurderinga viser at tiltaket er avgrensa i omfang, og at inngrepa vil vere minimale.

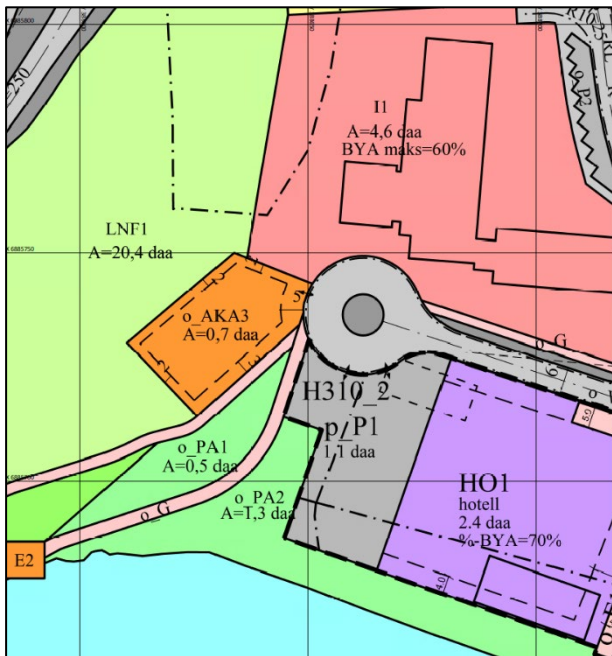
Endringa fører til ei mindre reduksjon av arealet på eigedom GBNR 91/2, utan vesentleg betydning for vidare bruk av eigedomen.

Endring i plankart og føresegner

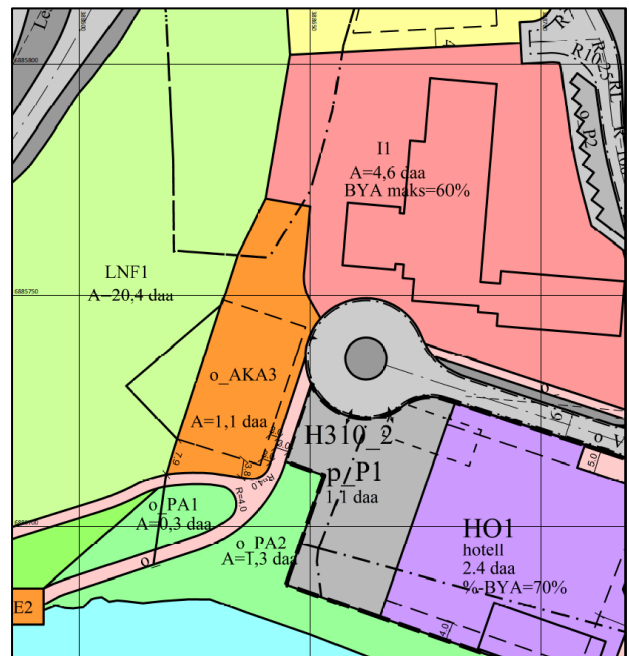
Endringar gjelder hovudsakleg arealformål o_AKA_3, arealet har utvidet frå 0,7 daa til 1,1 daa.

LNFI har blitt større frå 20,4 daa til 20,5 daa, o_PA1 har redusert litt arealet frå 0,5 daa til 0,4 daa og arealet I1 (institusjon) har blitt redusert frå 4,6 daa til 4,3 daa. Sjølv om I1 har mista ca 276 m² i uteområdet, det i praksis kommer ikkje til å endre situasjonen per i dag. Dette området kommer til å bli bruk som ein del av rygging av tanken ca. 1 gang i månaden.

Administrasjon på omsorgssenter har blitt informert i prosessen og har ingen merknad til forslaget.



Figur 1. Viser gjeldande reguleringsplan



Figur 2. Viser forslag til endring i reguleringsplan

Endring i føresegner er markert med raudt; det gjelder endring kunn på gesimshøgde og mønehøgde i arealformål AKA3. I areal AKA4 er endring bere i føresegner.

21. Kloakkreinseanlegg, AKA3 og AKA4

21.1 Reinseanlegg AKA3

På områda **AKA** kan det først bygg/anlegg for reinsing av kloakk, pumpestasjon og andre tiltak som er naudsynt for kloakkanlegget sin funksjon.

Bygning kan først opp med inntil **6-6,5** m gesimshøgde og inntil **8,09,5** meter mønehøgde. Maks bebygd areal er vist ved byggjegrænse. Ved plassering av bygning, innan for byggjegrænse, skal dei funksjonelle krava som gjer seg gjeldande for anlegga vege tyngst. Det må også takast omsyn til langsgåande gangveg sin funksjon sommar som vinter (jfr drift og vedlikehald).

21.2 Kloakkreinseanlegg AKA4

Området AKA4 kan nyttast til offentlege bygg og anlegg, som til dømes offentlege toalett, samt andre tiltak som er naudsynte for offentlege formål. Bygningar kan først opp med maksimum mønehøgde på 4 meter.

Dokumentasjon og høyring

Endringa er dokumentert gjennom oppdatert plankart og reviderte føresegner.

Høyringsfristen er sett til **21.05.2026** og merknader kan sendast til Stranda kommune på e-post postmottak@stranda.kommune.no, eller per post til Stranda kommune, Teknisk og næring, Øyna 3, 6200 Stranda.

Merk innspelet med saksnummer 25/1085 – Mindreendring, reinseanlegg Hellesylt
Kommunen oppmodar alle interesserte partar til å kome med innspel innan fristen.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Gabriela Habostad
Planleggar

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

Mottakar:

62 NORD AS	Ødegårdsvegen 123	6200	STRANDA
Møre Og Romsdal Fylkeskommune	Postboks 2500	6404	Molde
Norges Vassdrags- Og Energidirektorat (nve)	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
Statsforvaltaren I Møre Og Romsdal	Postboks 2520	6404	Molde
Gunnulv Hellesylt	Neptunveien 25i	0493	Oslo
Kirsti Hellesylt	Ekelyveien 5e	0374	Oslo
Kjell Oddbjørn Stadheim	Gata 24	6218	Hellesylt
Lars Magne Lundheim	Ragnhilds Gate 10	7030	Trondheim
Linja AS	Ødegårdsvegen 123	6200	STRANDA
Magnus Hellesylt	Morgedalsvegen 29	0378	Oslo
Magnus Hellesylt	Morgedalsvegen 29	0378	Oslo
Mari Hellesylt	Lille Frogner Allé 5a	0263	Oslo
Møre Og Romsdal Fylkeskommune	Postboks 2500	6404	Molde
Norges Vassdrags- Energidirektorat (nve)	Og Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
Olga Nilsine Trigstad			

Mottakar:

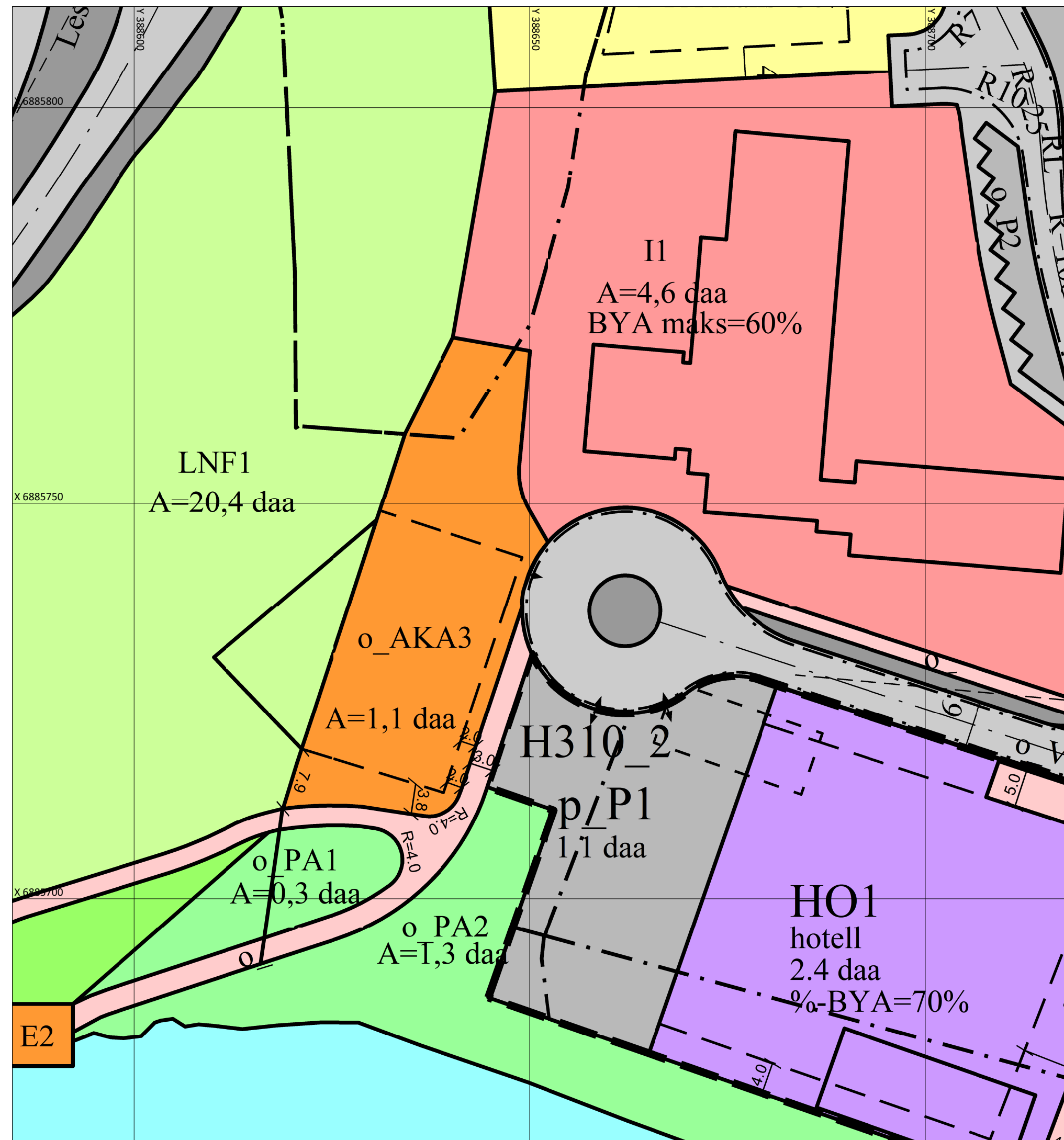
Ragnhild Hellesylt	Akersbakken 5	0172	Oslo
Rolv Sigmund Lundheim	Rønningsbakken 13	7045	Trondheim
STADHEIM KJELL O	GATA 24	6218	HELLESYLT
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer
Statsforvaltaren I Møre Og Romsdal	Postboks 2520	6404	Molde

Kopi til:

Knut

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.04.2026		
22.04.2026	2062-Føresegner-rev-okt-2024	440830

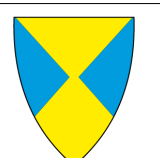


- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**
- Boligbebyggelse, fritliggende småhus
 - Institusjon
 - Hotell og overnatting
 - Andre typer anlegg
 - Energianlegg
 - Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**
- Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang- og sykkelveg
 - Gangveg, gangareal eller gågate
 - Annen veggrunn, teknisk anlegg
 - Parkeringsplasser
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**
- Park
- Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)**
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
 - Friluftsmål
- Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)**
- Havneområde i sjø
 - Småbåthavn
 - Naturområde i sjø og vassdrag
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008**
- Planens begrensning
 - Faresonegrense
 - Formålgrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Frisiktslinje

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

GJELDANDE PLANSITUASJON

Mindre endring Hellesylt NY



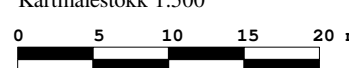

Stranda kommune

Kartopplysningar

Dato for utskrift: 21.04.2026
 Kjelde for basiskart: Arealformål o_AKA3 1,1 Daa
 Dato for basiskart: 05.03.2026
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
 Høgdegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse m

Kartmålestokk 1:500

"REGULERINGSPLAN (områdeplan i hht. pbl § 12-2) FOR HELLESYLT SENTRUM"

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
2011002		02.09.2015	Stranda kommunestyre Sist endret: xx.xx.2026

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Grensar til eller går dels inn på gnr. 91 bnr. 2, 3 og 215 i tillegg til sjøareal

I aust: Grensar til eller går dels inn på gnr. 60 bnr. 11, 15, 43 og 44, gnr. 91 bnr. 174 og 217 i tillegg til sjøareal

I sør og vest: Grensar til eller går dels inn på gnr. 60 bnr. 2, 4, 15 og gnr. 91 bnr. 2, 3, 9, 37, 69, 113 og 215 i tillegg til elveareal.

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med pbl til følgjande føremål slik:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus ("FS1-FS10")
- Sentrumsføremål ("S1-S11")
- Forretningar ("F1-F3")
- Undervisning ("U")
- Institusjon ("I")
- Kyrkje ("Ky")
- Forsamlingslokale ("FO1-FO3")
- Fritidsbusetnad, område ("FRH")
- Kontor ("K")
- Hotell/overnatting ("HO1-HO2")
- Camping («C»)
- Industri ("IND1-IND2")
- Lager ("L")
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg ("BS")
- Andre typar bebyggelse og anlegg ("SA")
- Energianlegg ("E")
- Andre kommunalteknisk anlegg ("o_AKA1, o_AKA3, o_AKA4" og "PS1-PS3")
- Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone ("SM2-SM3")
- Naust ("N")
- Forretning/Industri (F/I)
- Forretning/kontor/bevertning ("F/K/B")

-
- Forretning/tenesteyting/fritids- og turistformål ("F/T/F")

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

- Køyreveg ("V")
- Fortau
- Torg ("TG")
- Gatetun ("GT")
- Gangveg/gangareal ("G")
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Hamn
- Kai ("KAI1-KAI3")
- Parkeringsplassar ("P")

Grøntstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

- Friområde ("FRI1-FRI8")
- Badeplass/område, land ("BL")
- Park ("PA1-PA7")

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 12-5, nr. 5)

- LNF-areal ("LNFR1-LNFR8")
- Friluftsføremål ("FR1-FR6")

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5, nr. 6)

- Hamneområde i sjø ("H1-H2")
- Småbåthamn ("SM1")
- Naturområde i vassdrag (N1-N3)
- Friluftsområde i vassdrag
- Badeområde, sjø ("BS")

Sikringsone (pbl. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Støysone (pbl. § 11-8 a.2, jf. § 12-6)

- Støy, gul sone i samsvar med T-1442 (H220)

Faresone (pbl. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

- Skredfare (H310, H310-1, H310-2)
- Flaumfare (H320)

Infrastruktursone (pbl. § 11-8 b, jf. § 12-6)

- Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

Sone med særskilde omsyn (pbl. § 11-8 c, jf. § 12-6)

- Omsyn kulturmiljø (H570)

Bandleggingssone (pbl. § 11-8 d, jf. § 12-6)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

- a. Store deler av planområdet er omfatta av fare for overfløyning av flodbølge etter fjellskred. Oppskyllingshøgde for Åknesrenna er vist som fareområde for flaum, kode 320, opp til kote 85.
- b. For å ivareta personsikkerheita er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntids-

- overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK § 7-4, høvesvis 72 og 12 timar.
- c. Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.
 - d. Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging innan dei enkelte næringsareala (her utanom regulerte bustadareal og sentrumsareal) dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine.
 - e. Verksemdar, institusjonar og kaianlegg vert å stengje dersom vilkåra om beredskap i pkt. b ovanfor ikkje er oppfylt. Sameleis når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.
 - f. Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Der byggegrense ikkje er vist gjeld pbl sine reglar med mindre anna er fastsett i bestemming for delområde. For område som er omfatta av faresone H310, H310-1 og H310-2 gjeld særskilde krav, jf TEK10 § 7-3. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med TEK 10 § 5-2 og då slik at parkeringsareal inngår i utrekningsgrunnlaget, jf TEK § 5-7. Som grunnlag for berekning av BYA skal 1 parkeringsplass reknast som 20 m² bebygd areal.
 - g. BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Om ikkje BYA er spesifisert for dei enkelte arealføremåla/delområda gjeld areal etter tillaten byggegrense som grense for maks BYA.
 - h. Med mindre anna er fastsett under dei ulike arealføremåla gjeld pbl sine generelle reglar vedkomande maks gesims- og mønehøgde.
 - i. For bustadbebyggelse skal parkering utomhus skal reknast inn i grunnlaget for BYA. Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
 - j. Ved bygging på utfylde masser eller ved vidare utfylling skal grunnen si bæreevne dokumenterast i høve omsøkt tiltak.
 - k. Bygningar skal ha min. golvhøgde kote NGO 2,70 (stormflod med klimatilpassing). Avvik frå dette vert å handsame ved dispensasjonssøknad der konsekvensar må vere utgreidde og kompenserte tiltak innarbeidde.
 - l. Innanfor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.
 - m. Ved søknad om godkjenning av oppføring av bygning med takflate over 1000 m² skal søknadsobjekt illustrerast i 3D modell der også kringliggjande bygningar vert vist. Omfang av modell vert å avklare med kommunen i kvar sak.
 - n. Det skal ikkje førast opp plasthallar eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda som denne planen omfattar. Som unntak gjeld allereie godkjende mellombelse tiltak grunna pågåande anleggsarbeid i nærområdet.
 - o. Før kritisk infrastruktur som trafokioskar, pumpestasjonar, basestasjonar og liknande kan byggast innan tilviste område i denne planen, skal kommunen vurdere om forsvarlege løysingar utanfor fareområde kan nyttast. Kommunen kan i vurderinga også legge vekt på driftemessige og økonomiske forhold.
 - p. Så langt det er råd skal fellesareal lagast til slik at alle grupper kan nytte områda eller deler av dei, jf. universell utforming.
 - q. Parkeringsdekning for dei enkelte bruksføremåla skal ikkje vere mindre enn slik det går fram av kommunen si gjeldande vedtekt til pbl § 69.
 - r. Skilt, transparentar, reklameinnretningar m. v. skal utformast i samsvar med kommunen sine gjeldande skiltvedtekter.

§ 6 – BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl. § 12-5, nr. 1)

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller

anlegg. Unnateke er glasfasade. Med mindre anna er fastsett i desse føresegnene skal parkeringsbehovet dekkjast på eige areal, i samsvar med ei kvar tid gjeldande kommunale krav.

2. Bustader, FS1-FS10

- a. Før utbygging av områda FS4 og FS9 skal det godkjennast ein detaljplan etter pbl § 12-3.
- b. I område merka "FS" skal carportar/garasjar ikkje byggjast større enn 52 m² grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3 m og mønehøgd ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.
- c. Ved val av takvinkel skal eksisterande/kringliggande bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.
- d. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.
- e. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemma skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- f. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

3. Sentrumsføremål, områda S1-S11

Eksisterande bygningar inngår i planen. Innan område kan bygningar brukast til sentrumsføremåla forretning, kontor, tenesteyting og servering. I tillegg kan etablerast mindre verksemdar knytt til kunst og handverk. Som andre etasje i bygning kan etablerast husvære. I særskilde høve kan bustadfunksjonen oppta heile bygningen. Område S11 kan også nyttast til hotell/overnatting. Dei eksisterande bygningane kan ombyggast for å støtte tida sine brukskrav innan ramma til fastsett omsynssone, jf §15. Ved endring av bygningsvolum skal tida sin arkitektur leggjast til grunn, men slik at det vert teke naudsynt omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet. Eit viktig moment er å knyte gatemiljøet saman med bygningsmiljøet slik at samspelet mellom bygning og gate vert god. Veranda mot gate kan ikkje byggast nærmare regulert gate enn 1 meter. Bygningane skal ikkje ha balkong/altan mot offentleg veg.

For bygning som er verna etter anna lovverk kan det ikkje godkjennast tiltak på desse før etter godkjenning av kulturmynde.

Som byggjegrænse gjeld formålsgrense mot gate/offentleg køyreveg med mindre dette er avgrensa ved særskilt vist byggjegrænse. Som byggjegrænse mot tilstøytande nabogrense gjeld 1 meter frå eigedomsgrense.

For bebygd eigedom er maks bebygd areal BYA som hovudregel avgrensa ved bygning som inngår i plan med tillegg av parkering. Ved ombygging kan auka BYA godkjennast for å gje tilfredstillande bruksfunksjonar. Bygning som inngår i plan kan førast opp att som følge av brann eller annan skade.

For ikkje utbygd eigedom gjeld maks BYA 80 %.

Som maks gesims- og mønehøgd gjeld pbl sine generelle reglar.

4. Forretningar, F1-F3

Generelt for F1-F3:

Det kan etablerast bygningar for forretningsverksemd. Kontor til bruk til administrasjon i den enkelte verksemd inngår i føremålet.

Områda F1 og F2:

Innan område merka F1 og F2 kan det førast opp bygningar til bruk for forretning.

Bygning skal ha ei gesimshøgde og mønehøgde som ikkje overstig 9 meter. Tillate maks bebygd areal BYA er 80 % for område F1 og 90 % for område F2.

Område F3:

Område F3 gjeld område for kultur-/servicesenter.

Det kan oppførast bygningar med tilhøyrande grøntareal innan dei rammene som TEK10 § 7-3 fastset. Bygning kan innehalde forretning, galleri/kunststilling, resepsjon og kafè/restaurant/selskapslokale. Tillate maks bebygd areal BYA er 50 %.

Mønehøgda på bygningane knytt til tunet skal ikkje overskride 7m og gesimshøgda 5m frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygget.

5. Undervisning, forsamlingslokale, område U

I området kan det førast opp bygg og anlegg til nødvendige tiltak knytt til undervisning og drift av skulen. Til skulen kan ikkje leggest andre funksjonar enn barne- og ungdomsskule. Som del av bygning kan samlingslokale (samfunnshus), bibliotek, kinosal o.a. etablerast. Innan området kan det etablerast mellombelse bygg i tilknytning til bygge- eller anleggstiltak.

Parkering skal dekkast på eige areal. I tillegg kan ½ del av talet parkeringsplassar på område P5 reknast inn i grunnlaget.

Maksimum tillate BYA er 60 %.

6. Institusjon, område I1

Området skal nyttast til sjuke- og omsorgsheim. Eksisterande bebyggelse inngår i planen. I området kan det elles førast opp bygg og anlegg som er nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningen sin funksjon – dette innan ramma til TEK 7-4, 2. ledd. Institusjonen kan ikkje utbyggast med sikte på å opprette fleire omsorgs- eller sjukeheimplassar.

Tillaten maks bebygd areal BYA er 50 %.

7. Kyrkje, område Ky

Eksisterande kyrkje med tilhøyrande areal inngår i planen. Det vert elles vist til vernebestemmingar etter anna lovverk. Som maks gesims- og mønehøgde gjeld noverande bygde høgder.

8. Forsamlingslokale, områda FO1 – FO3

Innan områda FO1 og FO2 kan etablerast forsamlingslokale, møterom, tilhøyrande kontor og funksjonar.

Innan område FO3 kan eksisterande bygning setjast i stand og nyttast til ulike formål som ungdomsklubb, bilverkstad og andre tiltak som er direkte knytt til funksjonen ungdomsklubb. Klubben si drift skal godkjennast av kommunen. Det kan ikkje drivast aktivitetar av næringsmessig karakter.

Tillate maks bebygd areal BYA er avgrensa ved bygning som inngår i planen eller vist byggegrense. I tillegg kjem areal til parkering.

9. Fritidsbusetnad, område FRH1 – FRH2

I område merka "FRH" kan det førast opp bygg for fritidsbusetnad. Innan område FRH1 kan inngå ein mindre del naust. Tilkomst til sjø kan ikkje etablerast for areal som grensar til verneområde.

I området FRH1 og FRH2 kan bygningar ha ei gesims- og mønehøgde innan rammene til plan- og bygningslova sin § 29 – 4.

Det skal setjast av 2 parkeringsplassar for kvar bueining innanfor planområda. For naust skal setjast av 0,5 P-plass pr. eining. Før utbygging innan områda skal det utarbeidast og godkjennast ein detaljplan i samsvar med pbl § 12-3 jf elles desse føresegnene §13. Planområdet skal inngå i plan for tilgrensande område F/T/F. Maks bebygd areal BYA er 75 % inkl. parkeringsareal.

Det vert ikkje stillt krav om utleige for desse områda.

Det vert ikkje tillatt med bustader på desse områda.

10. Kontor, område K

Innan område K kan det førast opp bygningar for kontor. I andre (2.) etg. kan det etablerast husvære. Der byggjegrense ikkje er vist gjeld formålsgrense som byggjegrense. Maks BYA er 90 %. Det kan godkjennast frittstående garasje for bustadfunksjon. Ved etablering av frittstående garasje skal denne

plasserast som gjeldande for bustadeigedom. I området skal bygning ha ei gesims- og mønehøgd som ikkje overstig 8 meter. For frittstående garasje skal bygning ha ei gesimshøgd som ikkje overstig 3,5 meter og mønehøgd som ikkje overstig 5,5 meter.

11. Hotell/overnatting, områda HO1 og HO2

Innan områda HO1 og HO2 kan det først opp bygningar for hotell, motell og overnattingshytter. Før utbygging skal det godkjennast detaljplan i samsvar med pbl § 12-3. Planen skal m.a. fastsetje plassering av bygningar og desse si maks gesims- og mønehøgde innan ramma i denne områdeplanen sitt plankart med føresegner.

"Grand hotell" skal inngå i framtidig utbygging og andre bygningar innan område HO2 skal plasserast og tilpassast slik at "Grand hotell" blir eit "hovudelement" og slik at kringliggande bygningar vert plassert mot gangveg og køyreveg. Maks gesimshøgd skal då ikkje overstige Grand hotell sine gesims- og mønehøgder. Viser elles til bestemmingane i § 15 om omsynssone.

For område HO1 skal bygningsmassen med fasade mot tilgrensande parkareal vere senka til maks 2 etg. i breidd minst 10 meter.

Som grunnlag for detaljplan gjeld elles:

Innan område HO1:

Bebygd areal skal ikkje overstige BYA=2500 kvm²

Innan område HO2:

Bebygd areal skal ikkje overstige BYA= 2500 kvm²

Samla for HO1 og HO2 gjeld likevel: Overnattingsfunksjonen er avgrensa til 75 gjesterom.

12. Industri, fellesbestemmingar for områda IND1, IND2 og F/I

a. Som tiltak i høve brann – og ulykkesberedskap gjeld:

- Eigar av bygg må sjølv syte for tilførsel av sløkkevatn over behov på 50 l/sek.
- Brannalarmanlegg skal vidarekoplast til 110 sentral
- Bygning/bygningsdel med fleire etasjar skal ha røykventilasjon
- Verksemd har plikt til å etablere industrivern/eigenberedskap
- Utbyggar skal ved plassering og utforming av bygg ta særleg omsyn til smittefare ved brann. Det skal leggest vekt på å nytte brannhemmande materialar.
- Verksemdar som bygg på/utviding eller endrar produksjon og lagerkapasitet (endra brannbelastning) må legge fram ny prosjektering av brannsikkerheita.
- Det vert elles vist til gjeldande krav i pbl/TEK.

b. Det kan ikkje etablerast verksemd som på grunn av støy eller anna forureining, som etter kommunen sitt skjøn, vil kunne vere til vesentleg ulempe for omkringliggande bustadområde, næringsområde m. v. Det skal ikkje etablerast verksemd innanfor området som medfører utvendig støy som overskrider grensene fastsett i retningslinje T-1442 frå Miljøverndepartementet.

c. I tillegg til industri kan etablerast kontor til bruk til administrasjon i den enkelte verksemd, jf også TEK10 § 7-3.

d. Anlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart einskilt tilfelle godkjennast av kommunen. Kommunen kan fastsette at verksemdar som ein meiner vil føre med seg særlege ulemper, vert vist til bestemte deler av arealet eller andre industriområde.

e. Bygningar innanfor områda skal først opp i branntrygge materialar. Generelt viser føresegnene til teknisk forskrift til PBL kap. IV vedkomande målreglane av gesims- og mønehøgd.

f. Ved utforming av fasadar og takflater skal material og farge veljast med grunnlag i at bygningen inngår i tettstaden sitt uttrykk. Kommunen skal godkjenne taktekking, fasadematerial og farge som del av godkjenning av tiltak.

g. I områda vert det ikkje gjeve løyve til å føre opp bustadbygg eller bygning med husvære.

Kommunen kan gjere unntak for husvære for vaktmeister o.l. dersom helserådet gjev samtykke.

h. Lossing og lasting av varer skal skje på eigen grunn.

- i. Avkøyrslar frå eigedom til offentleg veg skal så langt råd samordnast ved felles avkøyrslar for minst to eigedomar. Avkøyrslar til fylkesveg skal godkjennast av statens vegvesen.

13. Industri, område IND1

Noverande industri (slakteri- og foredlingsverksemd) kan utviklast vidare innan området. I området skal bygning som hovudregel førast opp med gesims- og mønehøgde inntil 9 meter.

Maks bebygd areal BYA er 90 %. Innan området kan etablerast fabrikkutsal (forretning).

14. Industri, område IND2

For del av IND2 kan bruksføremålet også vere vegserviceanlegg. Maks bebygd areal BYA er 50 %.

15. Forretning og industri, område F/I

Innan områda F/I-1 og F/I-2 kan etablerast verksemdar med bruksføremål forretning, industri og vegserviceanlegg. I områda skal bygning ha ei gesims- og mønehøgde som ikkje overstig 9 meter. Innan forretningsføremålet kan det ikkje etablerast detaljhandel med daglegvarer, klede og sko. Sal av bygningsmaterialar, møblar, kjøken- og sanitærutstyr mv. kan tillatast. Det kan ikkje tillatast bygg med bruksareal over 5.000 m².

Innan område F/I-1 er maks bebygd areal BYA lik 75 %.

Innan område F/I-2 er maks bebygd areal BYA lik 50 %.

16. Lager, område L

Området kan nyttast til lager med innan ramma av sikringsklasse S1, jf TEK10 § 7-3 Sikkerheit mot skred.

17. Bensinstasjon/vegserviceanlegg, område BS

I område merka "BS" kan det byggjast bensinstasjon med tilhørande anlegg. Byggverk som ytterlegare kan føre til fare for ureining kan ikkje tillatast. Bygning kan også innehalde forretning, service, turistretta tiltak og husvære (i ein ev 2. etg.).

Det kan godkjennast frittstående garasje for bustadfunksjon. Ved etablering av frittstående garasje skal denne plasserast som gjeldande for bustadeigedom. I området skal bygning ha ei gesims- og mønehøgde som ikkje overstig 9 meter. For frittstående garasje skal bygning ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 3,5 meter og mønehøgde som ikkje overstig 5,5 meter. Maks bebygd areal BYA er 80%.

18. Andre typar bebyggelse og anlegg, områda SA1 – SA2

I område SA1 kan det førast opp sanitærbygg og lager i tilknytning til badestranda BL og BS.

Sanitærbygget vert liggjande i eit område som er omfatta av bandleggingssone H730 og omfatta av freding etter kulturminnelova §19. Dette inneber at ein må søke om dispensasjon frå kulturminnelova for både sanitærbygget, tiltak knytt til tilkomsten til sanitærbygget og andre til tak innanfor H730.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 3,5 meter og mønehøgde ikkje over 5,5 meter.

Innan område SA2 kan det førast opp servicebygg for småbåthamna sin bruk og drift. Servicebygget kan innehalde møtelokale, kjøken, vaskerom, sanitærfunksjonar og lager.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 6 meter og mønehøgde ikkje over 8 meter.

Maksimum tillate BYA er avgrensa ved vist planlagd bebyggelse.

19. Energianlegg, områda E1 og E2

Innan område E1 kan det etablerast inntak for "minikraftverk". Som del av inntaket skal taket til konstruksjonen opparbeidast som utsiktspunkt/møteplass. Det vert vist til "skisseprosjekt" for Fosseparken (Hellesylt Vekst AS, dokument frå 24.11.2008) som gjev rettleiing om utforming.

Innan område E2 kan det etablerast "minikraftverk". Kraftverket skal vere eit demonstrasjonskraftverk. Før iverksetjing av tiltaket skal rette mynde (NVE) gje nødvendig løyve. Gangveg/-sti gjennom området skal tilpassast konstruksjonen.

20. Andre kommunaltekniske anlegg, område AKA1

Innan område AKA1 skal det etablerast sikringstiltak mot jordskred i form av voll. Viser til skriv frå Åknes/Tafjord Beredskap IKS av datert 20.2.2012.

21. Kloakkreinseanlegg, AKA3 og AKA4

21.1 Reinseanlegg AKA3

På områda kan det først opp bygg/anlegg for reinsing av kloakk, pumpestasjon og andre tiltak som er naudsynt for kloakkanlegget sin funksjon.

Bygning kan først opp med inntil 6,5 m gesimshøgde og inntil 9,5 meter mønehøgde. Maks bebygd areal er vist ved byggjegrænse. Ved plassering av bygning, innan for byggjegrænse, skal dei funksjonelle krava som gjer seg gjeldande for anlegga vege tyngst. Det må også takast omsyn til langsgåande gangveg sin funksjon sommar som vinter (jf drift og vedlikehald).21.2

Kloakkreinseanlegg AKA4

Området AKA4 kan nyttast til offentlege bygg og anlegg, som til dømes offentlege toalett, samt andre tiltak som er naudsynte for offentlege formål. Bygningar kan først opp med maksimum mønehøgde på 4 meter.

22. Pumpestasjonar, sanitæranlegg, PS1-PS3

Innan områda PS kan etablerast kloakkpumpestasjonar med tilhøyrande overbygg. Bygning kan kombinerast med offentlig toalett. På område kan etablerast tømestasjon for kloakk frå bilar.

Pumpestasjon kan også etablerast på område FR18.

23. Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsoner, område SM2 og SM3

Område SM2 gjeld utviding av eksisterande hamn ved hotellet, område HO2. Hamna er del av verksemd knytt til områda HO1 og HO2. På sjøsida av brygge vert det lagt til grunn at lystbåtar kan legge til. Det vert ikkje stilt krav om særskilte parkeringsplassar for denne hamna. Ev tilleggsparkering skal dekkjast på område innan HO1 og HO2. Hamna SM2 kan ikkje utvidast før i tilknytning til utbygging av hotell på område HO1, jf elles rekkjefølgjekrav etter § 18 pkt. 6.

Område SM3 gjeld eksisterande hamn ved campingplassen, område C/H/F og UH. Hamna er del av verksemd knytt til desse områda. Det vert ikkje stilt krav om særskilte parkeringsplassar for denne hamna. Ev tilleggsparkering skal dekkjast på område innan C/H/F og UH.

I hamnene SM2 og SM3 inngår mindre landareal.

I område merka "Småbåtanlegg" kan det etablerast småbåthamn med tilhøyrande anlegg (landfeste, landgong og båtopptrekk). All forankring skal skje innanfor regulert område med unnatak av ev utvendig brygge for område SM2. Her kan anker leggest ut i hamneområde under føresetnad av godkjenning frå Kystverket.

Arbeid og tiltak innanfor områda kan ikkje ta til før søknad er godkjent av kommunen/hamnevesenet.

24. Naust, område N

Område N skal nyttast til naust med tilhøyrande båtopptrekk. Maks bebygd areal BYA er avgrensa ved byggegrense. I tillegg kjem båtopptrekk.

25. Forretning/tenesteyting/fritids- og turistformål F/T/F

I område merka "F/T/F" kan nyttast til bygg- og anlegg innan forretning/tenesteyting/fritids- og turistformål. Før utbygging innan området skal det utarbeidast og godkjennast ein detaljplan i samsvar med pbl § 12-3, jf elles desse føresegnene §13. Planområdet skal inngå i plan for tilgrensande område FRH.

Som følge av detaljplan kan formålsgrænse mellom F/T/F-området og FRH-området endrast.

Bygningar elles skal ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 7 meter og ei mønehøgde som ikkje overstig 8 meter. Samla for området gjeld maks BYA lik 75 %.

Det vert ikkje stilt krav om utleige for desse områda.

Det vert ikkje tillete med bustader for desse områda.

26. Forretning, kontor, bevertning, område F/K/B

I område merka "F/K/B" kan bygning nyttast til forretning, kontor og bevertning. I bygning kan inngå funksjon som lagslokale og hamnebygg for drift av småbåthamna SM1 og dei aktivitetane som er

vanlege til småbåtanlegg. I tillegg kan lagslokale også nyttast til samlingslokale. Som byggjegrænse gjeld formålsgrense. Parkering kan godkjennast utanfor området, men innan gangavstand kortare enn 100 meter. Inntil ny ferjekaia er etablert skal området innehalde toalett for offentleg tilgjenge. Maks bebygd areal BYA er 100 %.

§ 7 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- Køyreveg ("V")
- Fortau
- Torg ("TG")
- Gatetun ("GT")
- Gangveg/gangareal ("G")
- Hamn
- Kai (KAI1–KAI3)
- Parkeringsplassar ("P")

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og grønabattar mellom køyrebane og gangfunksjon. Vegskjeringar og fyllingar kan leggest på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. kap 16.

Særlege tilhøve:

Køyreveg: Køyreveg skal ha standard som vist på plankartet. Veg V15 skal ha skilta fartsgrense 30 km/t.

Gatetun: start og slutt av gate skal skiltast som gatetun. Det skal utarbeidast detaljplan for gata under eitt, men gatedelane GT1, GT2, GT3 og GT4 kan opprustast i byggetrin. Område GT3 skal også innehalde funksjonar for lek. Innan område for gatetun kan tillatast parkering på oppmerka plassar. Desse skal gå fram av detaljplan. Som del av detaljplan skal det utarbeidast skiltplan. Skilta fartsgrense 30 km/t skal leggest til grunn for køyring i gatetun. Ved etablering av gatetun skal vegV15 (inn mot gatetunet) skiltast med vikepliktsskilt.

Korsbrekkeelva naturreservat: Ved bygging av fortau/gangveg som ligg langs Korsbrekkeelva naturreservat skal kommunen syte for at fyllingsfot eller andre tiltak ikkje kjem innanfor grensa til naturreservatet.

Hamn: Gjeld ny ferjekai. Som del av kaien skal det byggjast fysikk skilje mellom elvelaup og hamneområde H1 som vist med merka "skjørt på stålpelar" eller annan tilfredstillande konstruksjon. Val av endeleg konstruksjon skal godkjennast av Kystverket og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Delen av hamna vest om vist spuntvegg skal byggast på pelar for å sikre tilfredstillande elveutlaup. Andre deler av hamna kan også byggjast på pelar ut frå dei grunnforholda som gjer seg gjeldande. Før utbygging av hamneanlegg skal det godkjennast ein detaljplan i samsvar med pbl § 12-3. I denne planen skal grunntilhøva og andre farar avklarast for å sikre ei forsvarleg utbygging.

Kaier: Noverande kaiområde, "KAI1", kan etter flytting av ferjekaifunksjonen til nytt område, også nyttast som gjestekai for lystbåtar.

Området merka "KAI2" er sett av til djupvasskai. Området "KAI2" er føresett å kunne nyttast i turistsamanheng og for inn- og utskiping av gods. Deler av kaiområdet kan nyttast til mellom lagring av gods. Innan området kan også byggast kontor og lagerlokale i tilknytning tildrifta av kaia. I tilknytning til "KAI2" kan etablerast tenderbrygge. Operativ beredskap av høg kvalitet og eit system for overvaking av Korsbrekke naturreservat skal inngå som del av drifta av kaia.

Område merka "Fiskebrygge", i tilknytning til småbåthamna, kan etablerast som flytande brygge med ankring i tilgrensande vegareal (molo). Universelt tilgjenge skal søkjast ivareteke.

§ 8 – GRØNTSTRUKTUR

Grøntstruktur, G:

I område for grøntstruktur merka «G» kan det etablerast grøntområde. Området kan plantast til med stadeigen vegetasjon.

Friområde, FRI1-FRI8:

I friområda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøen er til hinder for bruken av friområdet. Innan FRI8 kan oppførast kloakkpumpestasjon, men plasseringa skal ta omsyn til ferdsel på området. Området FRI1 skal gjevast ei parkmessig utforming tilpassa terrenget sine føresetnader. Mindre område for opphald bør inngå i opparbeidinga.

For bruken av områda FRI2-FRI8 skal leggjast til rette for ferdsel og opphald med parkmessig opparbeiding. Områda bør opparbeidast slik at områda inngår i tettstaden sine sosiale møteplassar. For områda FRI2 og FRI3 vert det vist til dei generelt dårlege grunnforholda. Grensa mellom FRI-areal og vassdrag/hamn må vurderast nærare, jf § 5. Grensene kan justerast, dersom grunnforholda tilseier det, ved at FRI kan trekkjast lengre tilbake mot eksisterande utfylling.

Avslutninga av FRI mot vassdrag og hamn skal utførast på ein tiltalende og ryddig måte. Det vert vist til ulike skisser i vedlegg til planomtalen til planen. Avslutninga av FRI3 mot sjø bør skje ved tilrettelegging av fiskeplass med universell tilgjenge. Viser her til regulert gangareal inntil den nye ferjekaia/hamna. Før opparbeiding skal det utarbeidast ein situasjonsplan for FRI-områda, som viser detaljløysingar, nivåforskjellar og materialbruk. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen. Samanknyttinga av FRI-områda og elva/hamneområdet skal utførast i samråd med hamnemynde og NVE.

Badeområde land, område BL

Badeplass, land skal nyttast til ålmenta si uhindra rekreasjon, opphald og leik. Leik skal avgrensast til mindre born sine aktivitetar. Leik som kan reknast for sport skal ikkje leggast til rette. Det kan ikkje førast opp bygningar på dette området. Innan området kan det likevel leggast til rette for bading (tilkomst til sjø) for rørslehemma ved særskilde mindre avgrensa tiltak. Motorferdsel innan området er forbode.

Området er vist som bandlagt etter lov om kulturminne (jf. fredingsvedtak av 2.10.2009 - Sjøbadet på Hellesylt). Det vert vist til § 14.

Park, områda PA1-PA7

Parkområda skal opparbeidast som grøne område. Det skal leggast vekt på at dei enkelte områda kan nyttast som sosiale møtepunkt i tettstaden. Innslag som parkspel, parkleikar, grilling skal, der det er høveleg plass, innarbeidast.

På område PA4 kan det etter løyve frå kommunen tillatast torghandel etter nærmare fastsette reglar. På område PA5 kan etablerast utescene etter godkjenning frå kommunen.

§ 9 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

Innan desse områda er det berre tillate å føre opp bygning som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. I tilknytning til bygging av sanitæranlegg på område SA1 kan det byggjast eigna gangveg mellom SA1 og badeplassen.

§ 10 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Hamneområde i sjø:

Arealet sett av til hamneområde i sjø er merka med H1 og H2 på plankartet. Alle tiltak i desse områda skal skje i samråd med Kystverket.

Innanfor hamneområda kan det plasserast fortøyingspunkt/bøyer. Fortøyingspunkt som er vist i planen er meint som illustrasjonar. Endeleg plassering skal avklarast i samråd med kystverket og Statens vegvesen, bru- og ferjekaiseksjonen.

Innanfor H1 kan det etablerast eitt eller fleire faste punkt som skip kan ligge an mot; i form av dykkdalb eller dolfin. H1 skal nyttast til tenderbåttrafikk. H1 kan dersom forholda ligg til rette for det også nyttast til gjestehamn, i samråd med Stranda hamnevesen.

Etter at kaia er ferdigstilt skal det utførast ny oppmåling av sjøbotnen utanfor kaia.

Krav til manøvrering for skip ved kai: For å hindre erosjon i deltafronten på

Korsbrekke naturreservat skal alle skip legge til kai med akterende i motsett retning av naturreservatet - dvs i retning Langedalselva.

Elveosen er eit prioritert trafikkområde for ferjetrafikken. Vist prioritert område er meint som illustrasjon. I utgangspunktet må heile området mellom småbåthamna SA1 og ferjekaia reknast som sjøareal prioritert for ferjetrafikk.

Småbåthamn, område SM1

Område SM1 gjeld eksisterande hamn sør om badeplassen. Hamna er utvida og samla vist med plass for inntil 100 båtplassar. Vist oppdeling med båtplassar er retningsgjevande. Nødvendig parkeringsareal er føreset sett på område P1. Krav til parkeringsdekning er sett til 30 % av til ei kvar tid etablerte båtplassar.

I område merka "Småbåthamn" kan det etablerast småbåthamn med tilhøyrande anlegg (landfeste, landgong og båtopptrekk). All forankring skal skje innanfor regulert område.

Arbeid og tiltak innanfor områda kan ikkje ta til før søknad er godkjent av kommunen/hamnevesenet.

Naturområde i vassdrag, områda N1-N3

Formålet omfattar elveosen og Langedalselva. Innan områda kan det generelt ikkje drivast verksemd, gjerast inngrep eller setjast i verk bygge- og anleggstiltak utover naudsynte tiltak knytt til oppretthalding av vassdraget sin kapasitet. Unnateke dette er nødvendige mindre inngrep ved etablering av vassinntak for minikraftstasjon i område E1 og etablering av minikraftstasjon i område E2. Som unnatak gjeld òg at det kan etablerast lyspunkt i vassdraget som del av opplysinga av fossen, elva, gangvegar/-stiar og området rundt (jf FR-områda).

Badeområde i sjø, område BS

Badeplass, sjø skal nyttast til ålmenta si uhindra rekreasjon, opphald og leik. Området si ytre avgrensing kan merkast med turvande flytande merkeutstyr. Motorferdsel innan området er forbode. Området er vist som bandlagt etter lov om kulturminne (jf. fredingsvedtak av 2.10.2009 - Sjøbadet på Hellesylt), jf § 13.

Friluftsområde i vassdrag

I området skal eksisterande elv oppretthaldast. Sikringstiltak skal kunne gjerast for å oppretthalde nødvendig kapasitet og hindre erosjon, jf t.d. steinplastring o.a.

Badeområde i sjø, område BS

Badeplass, sjø skal nyttast til ålmenta si uhindra rekreasjon, opphald og leik. Området si ytre avgrensing kan oppmerkast med turvande flytande merkeutstyr. Motorferdsel innan

Området er forbode. Området er vist som kulturelt verneområde (jf. fredingsvedtak av 2.10.2009 Sjøbadet på Hellesylt), jf § 13.

§ 11 – SIKRINGSSONE (pbl. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktzone (H140):

Frisiktzone er vist med sikringssone, kode H140. I vegkryss må det ikkje nyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktzone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

§ 12 – STØYSSONE (pbl. § 11-8 a.2, jf. § 12-6)

Støysone (H220):

Gul støysone samsvar med T-1442:

Gul støysone for støy frå skip ved kai er vist som omsynssone, kode H220.

§ 13 – FARESSONE (pbl. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

Skredfare (H310):

Planområde omfatta av fare for skade ved skred er merka med faresone på plankartet, kode H310, delt i område for sikringsklasse for skred i hht rapport frå NGI nr 20140357-01-R. Viser også til skriv frå Åknes/Tafjord Beredskap IKS av datert 20.2.2012.

På plankartet er vist linjer med grensene for største nominelle årlege sannsyn 1/100, 1/1000 og 1/5000.

Skredfarlege område er delt i 3 soner: H310, H310-1 og H310-2 i hht krava fastsett i TEK10 §7-3. Sikkerheit mot skred, andre ledd.

Omsynssone	Sikkerheitsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlege sannsyn
H310	Ingen byggetiltak	Ikkje godkjent byggeområde	>1/100
H310-1	S1	Forbod mot utbygging av byggeverk i sikkerheitsklasse S2 og S3	1/100 – 1/1000
H310-2	S2	Forbod mot utbygging av byggeverk i sikkerheitsklasse S3	1/1000 – 1/5000

Flaumfare (H320):

Alle område innanfor planen opp til kote 85 NN54 er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølger frå Åkneset i Storfjorden, og er merka med faresone på plankartet, kode H320.

Fareområdet for eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000 følgjer kote 35 og er merka på plankartet med blå heiltrekt strek.

Område omfatta av fare for stormflo, areal som ligg under kote 2.70 NN54, er vist som illustrasjon og følgjer kote 3 med stipla blå strek på plankartet.

Kotehøgd	Største nominelle årlege sannsyn	Konsekvens
Under kote 35 NN54	>1/1000	All utbygging skal vurderast i hht. unntaksvilkåra i TEK10 §7-4
Over kote 35 NN54	1/1000 – 1/5000	Utbygging av byggeverk i sikkerheitsklasse S1 og S2 er tillate

For plassering av byggverk i tryggleiksklasse vert vist TEK10 kapittel 7.

§ 14 – INFRASTRUKTURSONE (pbl. § 11-8 b, jf. § 12-6)

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430):

Infrastruktursone H430 er vist på plankartet i hht § 14 pkt. a, b og e nedanfor

§ 15 – SONE MED ANGITTE SÆRLEGE OMSYN (pbl. § 11-8 c, jf. § 12-6)

Bevaring kulturmiljø (H570):

Område Ky (H570_1):

Kulturmiljø ved kyrkja.

Område HO2 (H570_2):

1. Eksteriøret kan setjast i stand under føresetnad av at det vert uendra når det gjeld hovudutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Ein bør behalde mest mogleg av eksisterande opphavlege materialar og detaljering. Skadde delar kan skiftast ut med nye i nøyaktig kopi. Moderniserte delar bør først tilbake til opphavleg utforming dersom det ligg føre god dokumentasjon av dette.

2. Påbygg i mindre skala kan akseptast under føresetnad av at det vert tilpassa hotellet sitt særpreg (når det gjeld volumutforming), samstundes som det må ha preg av å være bygd i vår tid (når dert gjeld materialbruk og detaljering).

3. I interiøret bør fellesareal som inngangsparti, trapperom og felles opphaldsrom beholdast uendra når det gjeld hovudutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.
4. Det er viktig at hotellet får behalde sitt noverande høve til omgjevnadane når det gjeld grøntareal og ope preg.

Områda S1-S11 (H570_3 – H570_13):

Som omsynssone, kode H570, er merka bevaringsverdig bygnings- og gatemiljø. Bygningar innanfor område med slik sone blir ikkje tillatne rive.

Eksisterande bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at eksteriøret blir halde uendra når det gjeld hovudform, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

Moderniserte deler av eksteriøret kan først tilbake til opprinneleg/tidlegare utforming under føresetnad av at det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon om korleis denne utforminga har vore.

Skilting og gatemøblering skal vere tilpassa det verneverdige bygningsmiljøet sitt særpreg.

Før kommunen handsamar søknad om bygningsmessig endring av eksteriøret skal søknaden leggst fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

§ 16 – BANDLEGGINGSSONE (pbl. § 11-8 d, jf. § 12-6)

Bandlegging etter lov om kulturminner (H730):

Som bandleggingssone, kode H730, er badeplassområda ”BL” og ”BS” vist med bandlegging etter lov om kulturminne. ”Badehuset” og tilhøyrande land/sjøareal er freda, jf. fredingsvedtak av 2.10.2009.

Området er føresetta nytta til bading, friluftsliv og rekreasjon i sjø. Det er ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er i strid fredinga av området. Viser elles til § 8.

§ 18 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (pbl. § 12-7)

- a. Før vidare utbygging innan område FO3 skal sikringsvoll innan område AKA1 ferdigstillast. Viser til skriv frå Åknes/Tafjord Beredskap IKS av dato 20.2.2011 med tilhøyrande høgder og snitt for utforming av voll. Voll skal ha 3 meter høgd på skredside. Utstrekning går fram av plankart.
- b. Før ny ferjekai innan område o_Hamn er ferdigstilt og komen i drift kan ikkje:
 1. noverande tilkomstveg til eksisterande biloppstillingsplass flyttast
 2. område P3 etablerast som offentleg parkeringsplass
 3. torgområdet TG etablerast
 4. o_FRI3 utvidast
 5. område BS utviklast ut over noverande eigedomsgrenser eller på regulert vegareal
 6. småbåtanlegg SM2 byggjast vidare ut.
- c. Når hamn (Hamn) blir tatt i bruk skal tilgrensande friområde(-r) vere ferdig opparbeidd og tilplanta etter plan godkjent av kommunen.
- d. Ny utbygging i områda HO1 og HO2 skal støtte opp under utbygging av området HO2. Område HO2 skal byggjast ut før eller samtidig med område HO1.

Revidert: 11.06.2013 som følgje av merknader og motsegner ved 1. gongs offentleg ettersyn.

Revidert: 12.05.2015 som følgje av merknader og motsegner ved 2. gongs offentleg ettersyn.

Revidert: 06.01.2022 som følgje av mindre reguleringsendring vedteke den 17.10.202 i sak PLA.068/22

Jan Ove Tryggestad
ordfører

Kjartan Lied
konst. rådmann