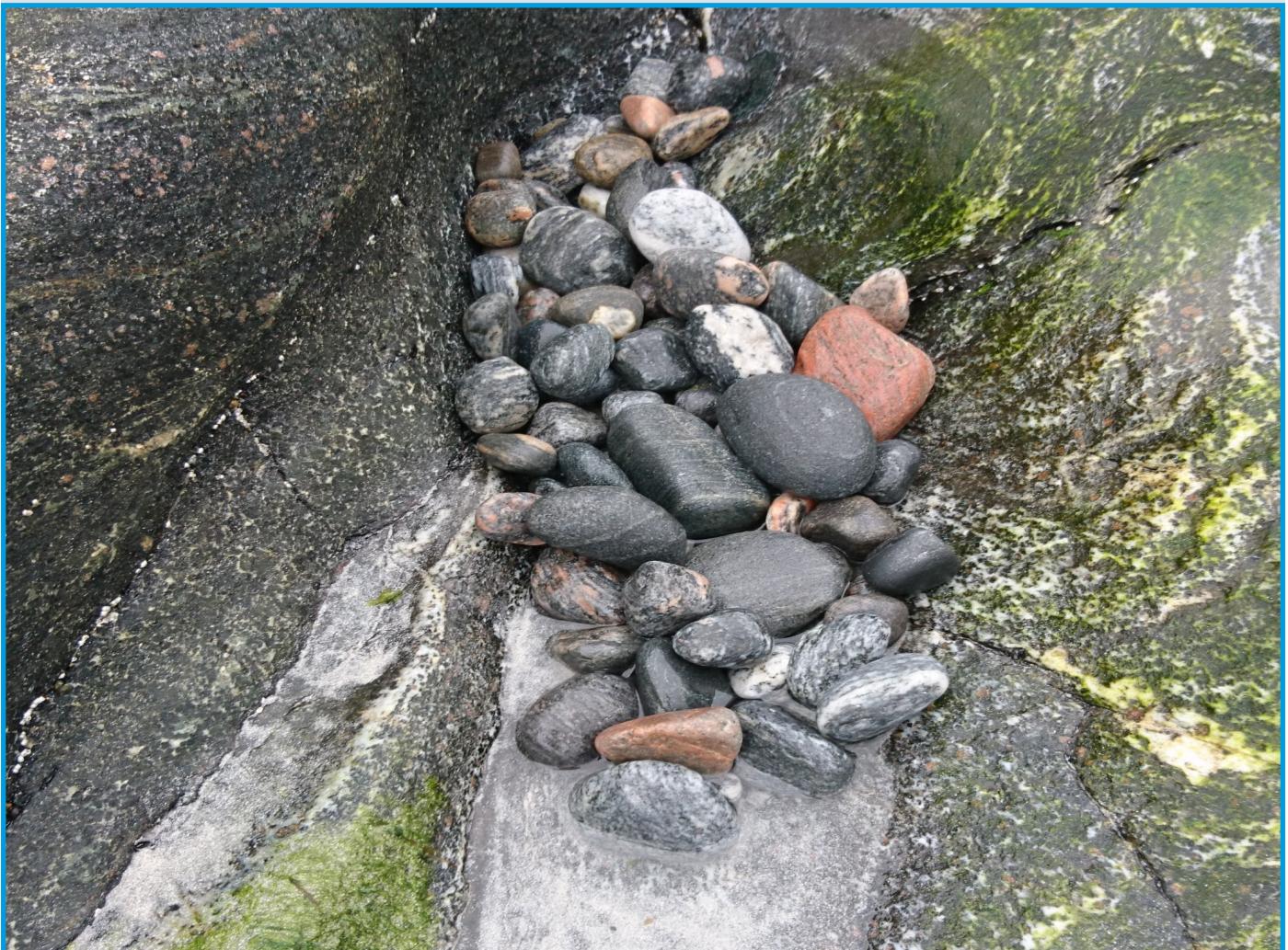




GISKE KOMMUNE



**KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL  
2018 - 2030  
FØRESEGNER OG RETNINGSLINER  
27.02.2018, uthøva**

Giske kommune - historisk og framtidsretta

## Innhold

1) Rettsverknad av kommuneplanen .....	4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel .....	4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart .....	4
1.2.1) Plankart .....	4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner, .....	4
1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner .....	4
2) Generelle føresegner .....	5
2.1) Kommuneplanar.....	5
2.2) Reguleringsplanar .....	5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav .....	5
2.4) Unntak fra plankrav (ikkje regulerte areal).....	5
2.5) Utbyggingsavtalar .....	5
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp .....	7
2.7) Parkering .....	7
2.8) Rekkjefølgjekrav.....	8
2.9)Veg, vatn og avløp (VVA).....	9
2.10) Buffersone mot landbruk .....	10
2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag .....	10
2.12) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.....	10
2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle .....	12
2.14) Fortetting.....	13
2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner .....	13
2.14.2) Fortetting, generelle føresegner .....	14
2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar .....	14
2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet:.....	15
2.14.5 Fortetting - vurderingar:.....	15
2.14.6 <i>Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline</i> .....	16
2.15) Høgde golv, strandsona.....	17
2.16) Avklaring av eigedomstilhøve .....	17
2.17) Estetikk .....	17
2.18) Terrengtilpassing.....	17
2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg .....	17
2.20) Samfunnstryggleik og beredskap .....	18
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar.....	18
2.22) Avklaring ved regulering .....	19

2.23) Senterstruktur og handel .....	19
2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra .....	20
2.25) <i>Utbyggingsområde (R) retningsline</i> .....	20
3) Føresegner til arealføremål .....	21
3.1) Busetnad og anlegg .....	21
3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § .....	21
3.1.2) Fritidsbusetnad.....	22
3.1.3) Sentrumsføremål .....	22
3.1.4) Forretning.....	23
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting .....	23
3.1.6) Fritids- og turisme.....	23
3.1.7) Råstoffutvinning .....	23
3.1.8) Næringsverksemd BN .....	23
3.1.9) Idrettsanlegg BIA .....	23
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg .....	23
3.1.11) Kombinerte bygge- og anleggsformål .....	25
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	26
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet .....	26
3.2.2) Hamn (VHSxx) .....	26
3.2.3) Lufthamn.....	27
3.2.4) Parkeringsplassar .....	27
3.3) Grønstruktur .....	27
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område).....	27
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a).....	27
3.4.2 LNFsjø.....	28
3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag .....	28
3.5.1) Farleier .....	28
3.5.2 Ferdsel (VFExx).....	28
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) .....	28
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) .....	28
3.5.5) Småbåthamn.....	29
3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen).....	29
3.5.7 <i>Temakart marin næring(R) retningsline</i> .....	29
3.5.8) Friluftsområde .....	29
3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område) .....	29
3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land .....	30
4) Omsynssoner.....	31

4.1) Fare-, sikrings- og støysone .....	31
4.1.1) Sikringssone (H_100) .....	31
4.1.2) Støysoner (H_200) .....	31
4.1.3) Faresone (H_300).....	32
4.2) Sone med særlege omsyn.....	32
4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_# .....	32
4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# .....	32
4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_# .....	33
4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_# .....	33
4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 .....	33
4.3) Bandleggingssone .....	34
4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 .....	34
4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#.....	34
4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3 .....	35
4.4) Gjennomføringssone .....	35
4.5)Vidareføring av reguleringsplan .....	35
<b>5. Bestemmelsesgrense.....</b>	<b>37</b>

## 1) Rettsverknad av kommuneplanen

### 1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. [§ 11-2](#)

For alle planar og tiltak i kommunen skal det i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel vere gjennomgående tema for at dei skal:

- Fremje god folkehelse
- Legge til rette for universell utforming og tilgjenge for alle
- Legge til rette for god oppvekst for barn og unge
- Ha fokus på energisparing og reinare miljø
- Ha låg risiko og sårbarheit (ROS) (Lav risiko for skade på mennesker og objekt, sikre sårbare objekt, flora og fauna (til dømes naturtypar, sårbare artar, havnivåstigning osv.)

### 1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart

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.

#### 1.2.1) Plankart

Det er utarbeidd to plankart;

- for land og sjøområda på/i vassøyla
- sjøbotnen.

Det blir knytt føresegn til begge plankart. Føresegner som berre skal gjelde for sjøbotnen er synt med suffiks sjø i formålnamnet; Xsjø\_y. Begge plankarta er juridisk bindande etter plan- og bygningslova (pbl.). **Plankart sjøbotnen har ikkje rettsverknad for landarealet.**

### 1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner,

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

Føresegner etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med kart 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 er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

### 1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner

R – tekst merka med R, **er utanfor ramme** og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av arealet. Retningsliner 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](#)

Følgjande kommunedelplan gjeld saman med kommuneplanen sin arealDEL for Giske kommune 2017 - 2029:

- Kommunedelplan Avløp 2012 vedteken 25.10.2012 K-099/12

### 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 føre 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., inkludert frådeling, setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

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

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

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkauktionsstasjon

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte.

Det same gjeld for tilbygg til eksisterande bustad og bygging av garasje på bygd tomt innanfor rammene som nemnd i pbl. [§ 20-5](#). Unntaket gjeld ikkje bygging av veg.

*R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og nabobar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss), og tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.*

### 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 m.a. 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 ligge 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 skal 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 utleining 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 bustadeiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustadtypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning
- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskotering 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 10](#) eller ev. tilsvarande 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 tilknyting 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 eigalar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse **retningslinene punkta over**. Sakshandsaming med offentleg utleining m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#). Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 bueiningar eller 2000 m<sup>2</sup> BRA) kan godkjennast av KMT(reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå KMT.

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 tilknyting 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.

## 2.7) Parkering

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)

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

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

Bustad

Føremål	Tal p-plassar (pr. bueining) min.	Sykkel (pr. bueining) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 3*
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m <sup>2</sup>	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m <sup>2</sup>	2	1 – 3*
Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, gjesteparkering	1 – 3
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, gjesteparkering**	1 – 3
Rorbu/hytte/fritidsbustad/naust	1	1 – 3*

\* Retningsline

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

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

## Næring/offentleg/anna

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./100 m <sup>2</sup> BRA	1	0,3
Forsamlingslokale	Ppl./100 m <sup>2</sup> BRA	2	0,3
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	0,1
Restaurant/kafé	Ppl./100 m <sup>2</sup> BRA	2	0,3
Barnehage	Ppl./avdeling	6	3
Trening studio	Ppl./100 m <sup>2</sup> BRA	2	1
Omsorgssenter/bukkollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	0,5
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1	0,5
Barne-/ungdomsskule	Ppl./elev		Avklaring i regulering
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar	1	0,5
Båthamn	Ppl./båtplass	1	0,1**

\* Skal ikke reknast i BYA

\*\* Retningsline

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

**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 (kjøyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft -og vassforsyning) er etablert og samfunnstjenester (barnehage og skule) er dekt.

**R Godøya**

*Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustader: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.*

**R Giske**

*Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustader: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.*

**R Vigra**

*Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustader: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.*

**Vvi\_2**

Samtidig med Vvi\_2 skal det byggjast gang- og sykkelveg/fortau langs Vvi\_2.

**Gsvi\_2 (Budafjellvegen)**

Før det kan bli gjeve (byggjeløyve) bruksløyve til bustad innanfor Bvi\_13 og Bvi\_16 skal Gsvi\_2 vere ferdigstilt.

**R Valderøya**

*Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.*

**Valderøya**

Kryss Sætra:

Før det kan gjevast byggjeløyve bruksløyve innanfor BKBva\_2a og BKBva\_2d skal planfritt kryss mellom fylkesveg 131 og riksveg 658 vere ferdig detalj regulert.

**Kombinasjonsformål Sætra**

Det kan ikkje gjevast byggjeløyve for tiltak innanfor BKBva\_2c før det er gjeve byggjeløyve for heile BKBva\_2a og halve arealet for BKBva\_2b.

**Vva\_1 Oksneset**

- Det kan ikkje bli gjeve byggjeløyve for nye områder før Vva\_1(formål i plankart til arealdelen) er utbygd, og Grovenbakken stengt som tilkomst veg til Valderøyvegen.
- Det kan ikkje gjevast byggjeløyve innanfor reguleringsplan Oksneset for halve KB7, heile KB8, KB9 og KB10 i Blomvika før veg 15 (veg i reguleringsplan Oksneset) er bygd ut.

**Bva\_7**

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av del av oppholdsarealet ute til leik.

*R: Arealbruken i området ved gnr./bnr. 183/23 (Oksneset) skal avklarast gjennom regulering.*

*R: Utbygging av bustadar skal i hovudsak skje innanfor område sett av til fortetting og blokk, jamfør framlegg til Strategifortetting.*

**2.9)Veg, vann og avløp (VVA)**

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)

**Veg**

Langs kommunale hovudvegar og fylkesvegar skal alle bygningar leggjast innanfor regulert byggjegrense.

*I høve til byggjegrense mot regulert/bygt fortau eller gang- og sykkelveg kan det etter nærmere i vurderingar i byggjesak kan kommunen opne for at mindre tiltak kan byggjast utanfor byggjegrensna.*

*Kommunen skal vere restriktiv med å opne for utbygging nærmere enn 15 m frå offentleg veg der det ikkje er regulert byggeline/byggegrense eller bygt fortau eller gang- og sykkelveg.*

### 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 teknisk infrastruktur.

### Overvasshandtering

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

- fange opp og infiltrere
- forsinke og fordrøye
- sikre trygge flomvegar.

### Krav til brannvatn (tbl § 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 utbyggar.

## 2.10) Buffersone mot landbruk

Jf.tbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det innafor det regulerte byggjeområdet vere ei sone regulert til grønstruktur, jf.tbl. § 11-8 bokstav c. Det er ikkje høve til å parsellere ut tomter frå areal innafor denne sona.

## 2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf.tbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg i plankartet.

For byggjegrense i LNF-område, sjå punkt 3.4 under.

Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturelg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på sona skal vere på minst 20 m eller vurderast i samband med regulering.

Det kan ikkje førast opp tiltak ettertbl. § 1-6 innanfor ei sone på 20 m frå vassdrag med årssikker vassføring utan at det er gjennomført fagkunnig flaumfarevurdering.

## 2.12) Leikeplassar

Jf.tbl. [§ 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, men ikkje mindre enn 50 m<sup>2</sup> for kvar bueining, for områdeleikeplass minst 30 m<sup>2</sup>. Om det er naturleg kan to eller fleire leikeplassar slåast saman, eller ein større leikeplass kan delast opp. 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 tilstøytande tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

E: Bustadtettleiken i Giske kommune er variabel, difor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bustad/leikeplassar bli utvida ved særskilte høve.

F: 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.

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

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

I: Tilrådde grenseverdiar for støy i stille områder i [Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442](#) (2012 tabell 2) skal ikkje overskridast. For friområde innanfor tettbygde strok skal støynivået vere Lden<50 dB, utanfor tettbygde strok skal støynivået vere Lden<40 dB.

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 tilstøytande friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som naturleg soknar til desse. Matrikkelføring av leikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan/kommuneplan. 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 må leikeplas situasjonen vurderast for tilstøytande utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassarealet skal vere med i planomtalen som illustrasjon.

**Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner.**

	<b>Minileikeplass (for konsentrert småhus, og blokk)</b>	<b>Nærleikeplass</b>	<b>Områdeleikeplass</b>
<b>Storlek (dimensjonering)</b>	8 m <sup>2</sup>	200 – 1000 m <sup>2</sup>	Minst 1500 m <sup>2</sup>
<b>Tal bueiningar</b>	Per bueining	4 – 20 Skal vere minst 50 m <sup>2</sup> per bueining	20 – 50 Skal vere minst 30 m <sup>2</sup> per bueining
<b>Avstandskrav</b>	Ved bustadhus	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustad	Sentral plassering, maks 150 m gangavstand frå bustad
<b>Tidspunkt for ferdigstilling</b>	Samtidig med bustad	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve- /ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av bustadane, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyver før områdeleikeplassen er opparbeidd
<b>Minimumskrav til utstyr</b>	Sandkasse/huske, piknikbenk*	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

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

**2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle**  
Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Universell utforming og tilgjenge for alle skal ha eige avsnitt og omtale i alle reguleringsplanar. Det blir synt til planomtalen for forklaring av omgrepene.

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

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter **TEK10 TEK17 § 12-2** (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.

Ved regulering av 6 eller fleire bueiningar skal minimum 60 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Frå og med 2020 skal det ved regulering av 6 eller fleire bueiningar 80 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (60% /80% over) vil medføre urimelege kostnadar eller ulepper i form av dårlig estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

## 2.14) Fortetting

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

### 2.14.1) Fortetting, spesielle føresegner

Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige areal, frådeling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulering opnar for. Målet er å auke tal bueiningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)

Ved fortetting, vesentleg ombygging, nybygg og erstatningsbustad i etablerte bustadområde skal flg. leggjast til grunn:

a. R: Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal spesielt barn og unge få moglekeit til å delta aktivt i planprosessen. Den til ei kvar tid gjeldande barnetrakkregistrering skal nyttast, og det skal vurderast behov for supplerande registrering.

b. R: Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal det leggjast til rette for meir medverknad. (Medverknad utover plan- og bygningslova sine reglar/kraav, som t.d. informasjonsmøte, arbeidsverkstad m.m.)

c. Ved fortetting med meir enn 3 bueiningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan. Kommunen kan krevje reguleringsplan ved fortetting av mindre enn 3 bueiningar.

d. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarende [H2300B Grad av utnytting](#)) skal leggjast til grunn for måleregalar, omgrepssforståing m.m.

e. Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrenginngrep i tomtene, og bygningane skal tilpassast terrenget omkring. Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av utområdet.

f. Krav om vurdering av teknisk infrastruktur frå tiltakshavar. Det skal minimum utarbeidast forprosjekt for vegar og tekniske anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggjast til grunn for tekniske anlegg. Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.

g. Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynete tiltak vurderast.

- h. Ta vare på grønstrukturane, desse skal ha kvalitet også etter fortettinga.
- j. Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilskap.
- l. I område oppstraums for eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering.

#### 2.14.2) Fortetting, generelle føresegner

- a. Plan og bygningslova med forskrifter skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring.
- b. Tiltakshavar skal dokumentere konsekvensane prosjektet får for omgivnadane ved regulering/frådeling. Konsekvensar av fortetting skal vurderast opp mot eksisterande bumimiljø sine kvalitetar, jf. punkt 2.14.3 under.
- c. Det kan ikkje etablerast tomter for einebustader som er mindre enn 600 m<sup>2</sup> per bueining eller konsentrerte bustadtomter som er mindre enn 500 m<sup>2</sup> per bueining. For Valderøya kan det vurderast tomter under 500 m<sup>2</sup>. For mindre tomter, må det regulerast for eit større område enn tomta for å syne konsekvensar fortetting vil medføre.
- d. Det skal opprettast MUA på minst 100 m<sup>2</sup> for kvar bueining, der minst 25 m<sup>2</sup> skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan rekna som uteoppahaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppahaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Del av fellesareal (regulert bustadareal) kan brukast som leikeareal. Regulert leikeareal kan ikkje brukast som utrekningsgrunnlag for MUA eller BYA.
- e. Det blir sett krav om to parkeringsplassar for kvar bueining, der minst ein skal kunne overbyggjast med tak, og ein ekstra parkeringsplass for kvar 3. bueining for konsentrert småhusbusetnad. Biloppstillingsplass på bakkenivå skal rekna som 18 m<sup>2</sup>, carport vert minimum rekna til 18 m<sup>2</sup> i høve [H2300B Grad av utnytting](#).
- f. Kommunal veg skal som hovudregel ikkje brukast som snuareal, og trafikkmessig vurdering må liggje bak ved avvik.
- g. Det skal leggjast ved søknaden dokumentasjon på korleis medverknad er sikra i prosessen, med kopi av eventuelt referat frå møte og skriftleg innspel og opplysningar om korleis desse har påverka reguleringa/tiltaka. For kommunen er det viktig at omgivnaden blir informert om reguleringar/tiltak så tideleg som råd. Dette for både å bli gjort kjent med planane og for å kunne gje tilbakemeldingar som kan vere viktig for utviklinga av reguleringane/tiltaka.

#### 2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar

Presentasjon og omtale av søknad av tiltaket skal omfatte/innehalde flg., jf. utomhusplan Giske kommune, datert 01.08.2013:

- a. Kart, teikningar, foto/fotomontasjar og illustrasjonar som omtalar/syner prosjektet, og som skal syne maksimal utbygging (høgde, volum osv.)

- b. 3D visualisering/modell (360 graders visning) som skal innehalde;
- i. sol- og skuggeforhold for uteareal og naboor
  - ii. plassering av bygg mv. i landskapet og terrenget
  - iii. utforming av bygg og plassering, volum, takform og materialbruk
  - iv. uteareal med nødvendige høgdesprang/ forstøttningsmurar og planlagt vegetasjon
  - v. veg-, parkeringsareal og avfallshandtering
- c. Terrengprofilar som skal dokumentere både for dagens og framtidig situasjon, med påførte kotehøgder, og høgdemeter for både terrenget og bygg. Eventuelle eksisterande bygg skal synast, også nabobygg.
- d. Definerte private uteoppholdsareal og fellesareal, med eventuell skjerming, gjerde og trapper.
- e. Illustrasjon og omtale for overvatn med høgd, sluk og fordrøyning.
- f. Karakteristiske landskapslement som må omtalast/illustrasjoner; terrengformasjonar, kulturminne, bygg, vegetasjon eller landskapslemnet som gjev eit areal visuelt sær preg eller identitet.

#### 2.14.4 Fortetting - Omtale av nærområdet:

Flg. pkt. skal vurderast i omtala av nærområdet:

- a) Busetnadsstruktur
- b) Arkitektur
- c) Grønt struktur og vegetasjon
- d) Leike- og uteoppholdsareal
- e) Trafikkforhold, skuleveg, gangvegar, stiar og snarvegar
- f) Landskap og terrenghformer
- g) Vatn og avløp

#### 2.14.5 Fortetting - vurderingar:

Flg. pkt. skal vere med i vurderingane:

- a) Oversikt over gjeldande plansituasjon, rammer og moglegheiter.
- b) Av søknaden skal det gå fram i kva grad og på kva måte reguleringa/tiltaka er utforma og tilpassa omgivnaden. Dette gjeld arkitektur, struktur og korleis bygningsvolumet/-former og estetikk er vurdert i høve til eksisterande busetnad og utnytting og tilpassing av nye terrengmessige forhold.
- c) Tilfører regulering/tiltak nye kvalitetar til området, og/eller blir eksisterande kvalitetar reduserte.
- d) Korleis vil regulering/tiltak påverke omgivnaden og moglegheita for vidare utvikling i området.

- e) Vurdering av bukvalitet for både nye og eksisterande bustadar.
- f) Sol/skygge og innsyn/utsikt.
- g) Kva konsekvensar har regulering/tiltak for eksisterande friområde/leikeareal, eventuelle behov for nye leikeareal.
- h) Trafikk og trafikktryggleik.
- i) Korleis er barn- og unge sine interesser teke i vare.

#### **2.14.6 Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline**

Temakart fortetting, soneinndeling datert 26.02.2018 skal vere retningsgivande for fortetting/ikkje fortetting og kvar det skal opnast for blokker i kommunen. Retningslinjer for temakartet:

##### **Blokk**

*Det blir opna for blokk langs Postvegen på Roald innanfor BSvi\_1, Ytterland, Valderhaugstrand og Sætra. For Roald, Ytterland og Valderhaugstrand bør det ikkje opnast for blokker på meir enn 5 etasjar sidan desse område ligg i område med eksisterande busetnad. Ved Sætra kan det opnast for høgare utnytting. Det skal setjast høge krav til privat og felles areal, både i kvantitet og kvalitet. Endring skal i skje ved planprosess.*

##### **Sone 1 – høg fortetting (grøn farge)**

*Område langs kollektivtrase eller tettstad (Roald) som det er lagt til rette for høg utnytting, med konsentrert småhusbusetnad. Innanfor sona er det for avgrensa område der det kan førast opp blokk, sirkelområde.*

##### **Sone 2 – låg fortetting (blå farge)**

*Område i randsone til sone 1 eller frittståande område som det er ønskeleg skal ha høgare utnytting enn elles, med frittliggende einebustadar (inntil tomannsbustadar) og konsentrert småhusbusetnad.*

##### **Sone 3 – ikkje fortetting (raud farge)**

*Regulert område som skal byggjast ut etter reguleringsplan. Tomter kan ikkje delast opp eller nytte høgare utnytting enn i reguleringsplan.*

##### **Sone 4 – avklaring i samband med regulering/tiltak**

*Hovuddelen av dette området er LNF, der det ikkje skal byggjast ut med bustadar som ikkje er knytt til landbruket. Vurdering av kvart enkelt tiltak for areal som alt er regulert. For areal sett av til bustadformål i arealdelen, men ikkje regulert, skal det avklarast i samband med regulering.*

## 2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv minst på kote 3,1 m. (Høgdreferanse NN2000). Dersom bygg og konstruksjonar blir bygd lågare, skal dei tåle å bli overflaumt av sjøvatn. Bygg og konstruksjonar i strandsona med topp golv på kote 3,5 m og lågare skal dimensjonerast for å tåle bølgjer ved stormflo og havnivåstigning.

## 2.16) Avklaring av eigedomstilhøve

Jf. eiersl. § [6 5.ledd:](#)

Seinast i samband med søknad om byggjeløyve skal det klart gå fram av seksjonerings-/tomtedelingsplan korleis eigedomstilhøva for den enkelte bueining skal tilordnast. Slik tilordning kan til dømes vere eksklusivt uteareal/fellesareal ved seksjonering eller oppdeling til mindre grunneigedomar.

## 2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Det skal i alle plansaker stillast krav om dokumentasjon som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § [29-2](#). Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, med dokumentasjon av valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busettnad sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggende 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 føresetnad, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonsstilhøve, jamfør pbl. §§ [29-1](#) til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

## 2.19) 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 Giske 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 nærmere gransking på staden, jf.

Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

## 2.20) Samfunnstryggleik og beredskap

Jf. pbl. § [4-3](#)

For alle planar og tiltak som gjeld utbygging, skal det gjennomførast ei risiko og sårbarheitsanalyse. Analysen skal også vurdere eventuelle konsekvensar av utbygginga for område utanfor planområdet. Analysen skal syne alle risiko og sårbarheitshøve som kan få mykje å seie for om området er eigna til utbygging og peike på eventuelle endringar i desse ei planlagt utbygging vil måtte medføre.

## 2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

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

- Leikeplassnorma, datert [28.11.2017](#)
- Barnetrakk registreringar
- Utomhusplan, 2013 (vurdere revidering etter offentleg ettersyn; TEK17)
- Trafikktryggingsplan for Giske kommune 2010 – 2022 [eller nyare](#)
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
- [Forskrift om renovasjon](#), del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, datert 21.03.2017
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegr 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, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse, [sjekkliste frå Fylkesmannen kan nyttast](#)
- Friluftskartlegging, datert 16.01.2016 skal det gjerast greie for korleis friluftslivsinteressene blir råka, kva som er vurdert og kva som er prioritert ved val av løysingar – jf. link til friluftskartlegginga som ligg ved planen. Dette betyr at:

- Område med verdi A skal sikrast etter plan- og bygningslova. Det skal avsettast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsinteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.
- Område med verdi B bør få sterk sikring og må vurderast i plansamanheng. Det bør avsettast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsinteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.
- Område med verdi C skal friluftsinteressene vurderast. Avbøtande tiltak aktuelt.
- Område med verdi D bør friluftsinteressene vurderast. Avbøtande tiltak er aktuelt.

- R: Meir medverknad utover pbl

## 2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

- Veg Vvi\_2; frå Rota til Budafjellvegen – regulering skal avklare detaljert konkret linjeføring. Vegen kan vere del av buss-, boss- og utrykkingsstrase, skal ikkje vere gjennom køyrbar for anna motorisert ferdsel
- Veg Vva\_1 (Oksneset)

## 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 på Valderhaugstrand (Øysenteret), avgrensa som sentrumsføremål i plankartet, BSva\_1a og 1b. Lokalsenter på Roald, avgrensa med sentrumsformål, BSvi\_1 . Funksjonssenter handel og næring på Sætra, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva\_2a-d). Funksjonssenter kollektivknutepunkt på Ytterland, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva\_1a–b).

Det er opna for lokale daglegvarebutikkar i heile kommunen.

Avgrensingar for detaljhandel, maksimal utnytting:

	Ubegrensa
Valderhaugstrand (Øysenteret) ( <a href="#">kommunesenter</a> )	2 500 m <sup>2</sup>
Valderhaug (Spar, Motestua +)	3 000 m <sup>2</sup>
Ytterland	9 000 m <sup>2</sup>
Sætra	2 500 m <sup>2</sup>
Gjøsund	3 000 m <sup>2</sup>
Roald	

Plasskrevjande varer:

Varehandel med plasskrevjande varer skal i hovudsak skje på Gjøsund. Plasskrevjande vareslag er bil, båtar, andre motorkøyretøy, trelast og større byggjevarer, møblar, teppe, kvite- og brunevarer, utsal frå hagesenter og planteskular, jamfør [Regional delplan for attraktive byar og tettstadar](#).

Det er ope for sal av eigenproduserte varer, «fabrikkutsal» i heile kommunen.

**2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra**

Avinor skal høyrast i samband med søknad om tiltak som endrar lyssettinga rundt lufthamna og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken.

**2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline**

*Valderøya:*

*Det skal ikke leggjast opp til utbygging nærmere fjellfoten enn areal sett av til utbygging i plankartet.*

*Giske:*

*Det skal ikke leggjast opp til bustadutbygging utanfor fv. 128.*

*Vigra:*

*Det skal ikke leggjast opp til bustadbygging nærmere Molnes- og Budaffjellet enn areal sett av til bustadformål i plankartet.*

*Godøya:*

*Det skal ikke leggjast opp til bustadbygging nærmere fjellfoten enn areal sett av til utbygging i plankartet, både på sør og nordsida av øya.*

### 3) Føresegner til arealføremål

#### 3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

##### 3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

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

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

R: Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

- *Frittliggjande einebustad – ein einebustad*
- *Frittliggjande einebustad 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 einebustad til konsentrert småhusbusetnad*

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

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagd i plan, eller der gamle målereglar gjeld, skal følgjande gjelde:

##### Målereglar

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

##### Bustadtomt

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

##### Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 30 % BYA for frittliggende einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m<sup>2</sup>.

Inntil 35 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggende einebustad med sekundærleilegheit over 40 m<sup>2</sup>.

Inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

##### Byggjehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgd på 7,0 m og maksimal mønehøgd på 8 m frå gjennomsnittleg planert terregn brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

R: 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.

**Minste uteoppaldsareal (MUA)**

For kvar bueining 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 eit MUA på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining, der minst 10 m<sup>2</sup> 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 rekna som uteoppaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppaldsareal 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.

**iii) Tomtestorleik – utbygde/delvis utbygde/ferdig regulerte område**

Som hovudregel skal tomtestorleik avklara ved detaljregulering.

*R: Tomter frittliggjande småhusbusetnad bør vere mellom 600 – 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomter konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m<sup>2</sup> per bueining. På Valderøya og Roald kan det vurderast bustadtomter mindre enn 500 m<sup>2</sup>, i samband med regulering.*

**3.1.2) Fritidsbusetnad**

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

**i) Hytte FH\_#**

For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 120 m<sup>2</sup> BRA, i tillegg uthus/anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal mønehøgd er sett til 6 m over gjennomsnittleg terren. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terren.

**ii) Rorbu**

Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Rorbu skal byggjast med topp golv i intervallet kote 1,8 – 3,5 m. Bygningsdel under kote 3,1 m må dimensjonerast og utformast for å tåle å bli over fløymd, bygningsdelar under kote 3,5 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m<sup>2</sup>. Rorbuer skal ha mønetak. Mønehøgd rekna frå topp golv nærmest sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor rorbuer. 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.

**3.1.3) Sentrumsføremål**

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnattning og beverting, 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 ferdelsområde/offentleg rom.

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

R: Det skal leggjast til rette for parkering under grunnen.

### 3.1.4) Forretning

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

### 3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

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

### 3.1.6) Fritids- og turisme

Krav om terrengetilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

### 3.1.7) Råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisteande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. [20](#) eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeidning av reguleringsplan skal det gjerast nærmere 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.

### 3.1.8) Næringsverksemド BN

Føremålet gjeld etablering av næringsverksemド 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.

R: Det må setjast av areal til grønstruktur internt i næringsområda.

### 3.1.9) Idrettsanlegg BIA

Føremålet 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

#### i) Kommunal teknisk anlegg

Formålet gjeld kommunaltekniske anlegg som pumpestasjonar, reinseanlegg m.m.

Mindre tiltak for teknisk infrastruktur, gravearbeid og mindre bygningsmessige tiltak, som pumpestasjonar, og liknande med stor samfunnsnytte, er unntake krav om regulering. Unntak gjeld ikkje bygging av veg.

### ii) Naust BAB

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. Eksisterande naust kan byggjast opp att etter naturskade/brann i opphavleg storleik, innan 5 år etter naust vart øydelagd. Krav om byggjesøknad.
3. **Maksimal mønehøgd er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.**
4. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
5. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplætt, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
6. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengslar i område med naust.
7. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærrområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
8. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
9. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
10. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
11. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgjevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.
12. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggeteknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
13. 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.
14. Det er ikkje tillate med varig opphold i naust, eller innreierom/loft til varig opphold.
15. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
16. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 3,1 m, skal dimensjonerast og utformast for å tåle å bli over fløynd, bygningsdelar under kote 3,5 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
17. Ved søknad om løyve til frådeling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tombedeling, parkeringsløysing og avklaring av tilkomst.
18. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

R:

1. *Eventuelle murar, vorar og støer bør opparbeidast i naturstein*
2. *BABvi\_2 - Nye naust må berre tillatast sett opp der ein kan dokumentere godt tidlegare utsjånad og storleik gjennom gamle foto, berre leggjast opp til direkte kopiering av eldre bygg. Dette må gå fram av planføresegnene. Ved eventuell utbygging må dette settast krav til utarbeiding av reguleringsplan.*  
*Dei eksisterande nausta bør ligge utan nye inngrep/ombygging, og berre vedlikehaldas.*

### iii) Flytebrygger

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
2. I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.

3. Etter nærmere vurdering kan det tillatast 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 terrengetilpassing.

### 3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

#### Godøya

BKBgo\_1 (**Alnesgard**): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring, fritids og turistformål.

Regulering skal skje i samråd med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.

*R: Ved regulering skal areal for landbruk vurderast, blant anna driftsbygningar og våningshus.*

BKBgo\_2 (**Idrettsanlegg**): Kombinasjonsformål bustad, privat eller offentleg tenesteyting.

BKBgo\_3 (**Alnes**): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og naust

BKBgo\_4 (**Alnes**): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor, næring, fritids- og turistformål

#### Giske

BKBg\_1(**Rishaugen**): Kombinasjonsformål bustad og næring.

BKBg\_2 (**Omsorgsbustad**): Kombinasjonsformål forretning, privat eller offentleg tenesteyting.

#### Valderøya

BKBva\_1a (**Ytterland**): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring (småskala næringsverksemd), naust og fritids- og turistformål.

BKBva\_1b (**Ytterland**): Kombinasjonsformål bustad, næring, kontor, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og kontor.

*R: Det skal regulerast inn kollektivknutepunkt og parkeringsanlegg.*

BKBva\_2a og 2d (**Sætra**): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og næring.

**Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting)** skal som hovudregel lokaliserast innanfor BKBva\_2a og BKBva\_2d.

BKBva\_2b og 2c (**Sætra**): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting, kontor, næring og uteopphaldsareal.

BKBva\_3 (**Gule skulen**): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

*R: Opne for parkeringsformål.*

BKBva\_4 (**Skjøng barneskule**): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBva\_5 (**Spar**): Kombinasjonsformål bustad og forretning.

#### Vigra

BKBvi\_1 (**Roald**): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi\_2 (**Reset**): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi\_3 (**Flyplassen**): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting og næring.

R: *Det kan opnast for betalingsparkering for inntil 50 % av BKBvi\_3.*

BKBvi\_4 (**Gjøsund**): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, bustad, kontor, uteopphaldsareal, fritids- og turistformål.

BKBvi\_5 (**Reset**): Kombinasjonsformål bustad, fritids- og turistformål. Etter regulering er det berre eit av formåla som kan nyttast.

### 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 sykkelvegar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkørsler frå fylkesvegar og kommunevegar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vognormal og rammeplan for avkørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

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

Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar.

Det skal vurderast eigne ferdelsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

#### 3.2.2) Hamn (VHSxx)

Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai/bryggje anlegg, kommunikasjonsanlegg, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar. I desse områda skal bruksinteresser for skips- og båtferdsel knytt til etablerte og planlagde hamneanlegg ha prioritet. Transport på og vedlikehald av moloar må

ikkje hindrast. Etablerte fortøyingspullertar og landgangstrapper på molo skal ikkje hindrast av annan bruk. Nærare bruksreglar kan fastsetjast av kommunestyret etter hamnelova.

### 3.2.3) Lufthamn

Føremålet gjeld område for flyplass og andre bygningar og anlegg for å tene flytrafikken og andre transportmidlar.

*R. Omsynssone H\_130\_1 syner framtidig areal til baneforlenging mot aust. I planomtalen er utvidinga synt med illustrasjon. Det skal utarbeidast konsekvensutgreiing i samband med reguleringsplan før området kan byggjast ut.*

### 3.2.4) Parkeringsplassar

Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealDEL skal vere offentleg parkeringsplassar.

## 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 løypesamanhangar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjend plan.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må ligge føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Endring av areal bør skje som makebyte m<sup>2</sup> for m<sup>2</sup>. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

*R: I grøntområde ingår 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 betyding 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](#)

#### 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-A er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelte bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § [20-1](#) første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

*Mindre tiltak er tillate på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad busetnaden sin storlek og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad. For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarende bygg som er lovlig oppført. Løyve til garasje på egen tomt tillates i samsvar med føresogn 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 ikke fins 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.*

*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.)*

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

#### 3.4.2 LNFsjø

LNF-område i plankart for sjø har ikkje rettsverknad.

#### 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.

##### 3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til 20 m under vassoverflata. I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 ([forskrift om farleider](#)).

##### 3.5.2 Ferdsel (VFExx)

*Formålet skal nyttast til manøvreringsareal og ankring i hamnebassenget. Det kan opnast for flytebryggeanlegg (småbåthamn).*

*R: Formålet VFExx kan også nyttast til småbåthamn, arealbruken avklarast ved regulering.*

##### 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 området. 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, ned til 20 m under vassoverflata, 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) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikke tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterende anlegg kan tillatast.
- Før mudring kan skje skal massane undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebryggje og bølgjedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebasseneget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
  - Løysing for molo
  - Landfeste
  - 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

### 3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen)

Område avsett til fiske er registrerte område for kaste- og låssettingsstadar (Flkl\_#) i kommunen.

### 3.5.7 Temakart marin næring(R) retningsline

*R: Det er utarbeidd temakart marin næring der marin verksemd og viktige marine område er kartfesta, jamfør kart datert 16.12.2016. Følgjande retningsline er knytt til temakart marin næring: I fiske- og oppvekstområde skal fiskeriinteressene vege tyngst og vere avgjerande for løyper og tiltak etter pbl.*

### 3.5.8) Friluftsområde

I område FSgo\_1–2, FSg\_1–4, FSva\_1–5 og FSvi\_1–3 skal overflate og sjøbotn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphold.

FSgo\_1 kan nyttast til båttopptrekk, men ikke til lagring eller vask av båtar og utstyr.

### 3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område)

I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter [akvakulturlova](#). Anlegg kan strekkje fortøyinger og forankringar ut i areal utanfor avsett til akvakulturområde, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikke er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.

**3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land**

I samband med regulering er det innanfor hovedformåla i tillegg opna for:

**Roald**

VFEvi\_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

VHSvi\_1 – formål hamn – opne for næring og tenesteyting

**Gjøsund**

VFE/VFIvi\_2 - formål fiske og ferdsel – opne for småbåthamn

VHSva\_1a og 1b – formål hamn – næring knytt til fiskeri

**Valkvæ**

VFEgo\_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

VHSgo\_1a og 1b - formål hamn – opne for næring

**Geilevika**

VFEgo\_2 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

VHSgo\_2a og 2b – formål hamn – opne for næring

**Alnes**

VHSgo\_3c – formål hamn – opne for næring og småbåthamn

VHSgo\_3a - formål hamn/naturområde

VFEgo\_3 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

## 4) Omsynssoner

### 4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

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

Nedslagsfelt drikkevatn - omsynssone H\_110\_1

Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H\_110\_1, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

Byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass H\_130\_1

Forbod mot tiltak som ikkje er knytt til Ålesund lufthamn, Vigra.

*R: Markering av framtidig utviding av baneforlenging mot aust.*

#### Prosessvatn til næringsmiddelindustri – omsynssone H\_190\_1 og 2

Innanfor omsynssone som i plankartet er synt som sikringssone H\_190, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jamfør pbl § 1-6. Når inntaket blir flytta til H\_190\_2, fell H\_190\_1 vekk som omsynssone.

#### Høgderestriksjonar kring Ålesund lufthamn, Vigra – omsynssone H\_190\_3

Innanfor omsynssone H\_190\_3 gjelder dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymbol) på gjeldande restriksjonsplan for Ålesund lufthamn Vigra, Avinors teikning ENAL-P08, datert 07.11.2017. For områder som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor omsynssona kan det ikkje etableras hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonane som angitt på plankartet. Vegetasjon skal haldas under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen. Alle nye reguleringsplaner innanfor omsynssone H\_190\_3 skal innarbeide høgderestriksjonane i form av egne omsynssoner på reguleringsplanane. Alternativt må det i nye reguleringsplaner innarbeide føresegner med maksimal tillate byggjehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg som ikkje overstiger høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENAL-P08 for lufthamna. Dersom det skal nyttast bygge kraner som bryter høgderestriksjonane i restriksjonsplanen, skal Avinor Ålesund lufthamn Vigra varslast på forhand og godkjenne kranbruken.

#### Restriksjonsplan kring Ålesund lufthamn Vigra – omsynssone H\_190\_4

Alle søknader om etablering av nye bygningar og anlegg innanfor omsynsonsonene H\_190\_4, dvs. områder med bygge restriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ålesund lufthamn, Vigra vist med koter (raude streksymbol) på Avinors teikning ENAL-P09 datert 07.11.2017, skal handteras etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder som ligg mellom de viste koter, skal byggjeresstriksjon området bereknast gjennom interpolasjon.

#### 4.1.2) Støysone (H\_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, 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 gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Støytihøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen 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 bruks- eller ferdigløyve for støyfølsam busetnad.

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

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

Innanfor omsynssone H\_310\_# skal det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon til frådeling av tomt, gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras; geologisk undersøking, jordras; lausmasseundersøking, snøras; skredundersøking). Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at heile eller delar av området ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanen sin arealbruk utbyggingsføremål.

Innanfor omsynssone H\_310b\_#, i skredvurdering utført av NVE, kan det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon gjevest løyve til å dele frå tomt og byggje innanfor 5000 år skredsone for inntil tryggleiksklasse S2.

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

For omsynssone H\_370\_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsloven 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 utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

## [4.2\) Sone med særlege omsyn](#)

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

#### [4.2.1\) Hovudomsyn omsyn landbruk – H\\_510\\_# og omsyn landskap – H\\_550\\_#](#)

- I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap tilleggjast 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, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengrøfelen. Kommunen kan krevje at desse vert halde vedlike 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 sendas til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.

#### [4.2.2\) 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, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje

utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terregnprofilen.

- 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.

#### 4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø\_530\_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- 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.

#### 4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H\_560\_#, omsyn landskap H\_550\_#

##### i) Viktige naturtypar

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøoverflata; H560\_1 (korallrev) og H560\_5a - d.

##### ii) Viktige marine naturtypar (Hsjø\_560\_1 til Hsjø\_560\_5) (sjøbotnen)

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøbotnen; Hsjø\_560\_1(korallrev), Hsjø\_560\_2a - b (tidevasstraumar), Hsjø\_560\_3a-f (ålegrasenger), tareskog, Hsjø\_560\_4a - c og Hsjø\_560\_5a – c.(gyte og oppvekstområder).

#### 4.2.5) 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, byggje- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar 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 godkjening 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.

#### 4.2.6) Omsynssone H\_570\_1 [Alnes – Nasjonalt viktig kulturlandskap](#)

- Viktig kulturlandskap som det er særskilt viktig å vidareføre og oppretthalde. Punkta under avsnitt 4.2.5 skal også gjelde H570\_1.

### 4.3) Bandleggingssone

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

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

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg i Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning, [oversikt](#). Dei ulike verneområda er:

- Erkna – naturreservat (H\_720\_1)
- Sætredalen – naturreservat (H\_720\_10)
- Synesvågen – naturreservat (H\_720\_4)
- Langholmen – naturreservat (H\_720\_3)
- Molnes – naturreservat (H\_720\_8)
- Rørvikvatnet – naturreservat (H\_720\_9)
- Storholmen – naturreservat (H\_720\_2)
- Giske – dyrelivsfredning (ikkje lagt inn i plankartet)
- Giske – dyrefredningsområde (H\_720\_11)
- Blindheimsvik – dyrefredningsområde (H\_720\_5)
- Rørvikvågen – dyrefredningsområde (H\_720\_7)
- Roaldsand – dyrefredningsområde (H\_720\_6a og b)

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

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. [kulturminneloven](#) §§ 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.**

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 dispensasjoner vert avgjort av Riksantikvaren.

#### H\_730\_22 – Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard

Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

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

Alle tiltak innanfor kyrkjestaden skal vurderast av kulturminneforvaltninga opp mot føresegnehene i kulturminnelova. Ved all planlegging av tiltak i omgjevnaden til kyrkja skal ein ta omsyn til plassering til kyrkja og verknaden i landskapet.

#### H\_730\_59 – Vigra gamle kyrkjested

Den nedlagde mellomalderske kyrkjesteden Vigra gamle kyrkjested er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

#### 4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H\_740\_2 - 3

Naturmangfaldloven gjev heimel for å vedta utvalte naturtypar, jf. [naturmangfaldlova § 4.](#)

##### Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; kystlynghei og 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](#) og [DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei](#), eventuelt seinare handlingsplan. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikkje er omtalt i rapportar link til.

#### 4.4) Gjennomføringssone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav e og omsynssone H\\_800 #](#)

Omsynssone Hxx\_810 gjeld krav om felles regulering. Oversikt over dei ulike sonene:

- |              |   |
|--------------|---|
| • Hvi_810_1  | Sentrumsformål BSvi_1, Roald                  |
| • Hva_810_1a | Kombinasjonsformål BKBva_2a, Sætra            |
| • Hva_810_1b | Kombinasjonsformål BKBva_2d, Sætra            |
| • Hva_810_2  | Sentrumsformål BSva_3, Sætra                  |
| • Hva_810_4  | Bustadformål Bva_2 og BOPva_1, Sætra          |
| • Hva_810_5  | Bustadformål Bva_3 med meir og Vva_1, Blommen |
| • Hgo_810_6  | Kombinasjonsformål BKBgo_1, Alnes             |

#### 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 dei til ei kvar tid gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	Plannamn	Vedteken
2016005	Va-trase/turveg Ytterland	15.12.2016
2016002	Vegendring Roald aust	15.09.2016
2015005	Ny Skuleveg, Giske	15.12.2016
2015004	Øvregjerdet	12.05.2016
2014009	Snuplass Juv	24.09.2015
2014008	GS Reset	12.05.2016
2014003	Jogarden, Roald	24.09.2015

2013011	GS rv658 Gjøsund – flyplasskrysset	19.06.2014
2013009	Reinseanlegg Nordstranda	25.09.2015
2013008	Gjøsund næring	17.03.2016
2013006	Øvstegjerda	24.09.2015
2013005	Kristiantun II	15.09.2016
2013003	Markegarden	08.05.2014
2013002	Reg.end Skaret	18.09.2013
2013001	Reset, Blindheim	15.12.2016
2012016	GS fv125 Geilevika - Støbakk	19.06.2014
2012014	GS fv136 Vigra skule – Kolvet	27.03.2014
2012002	Reg.end Synnes vest	17.03.2016
2011009	Jusspimarka	16.06.2016
2011003	Skjong hamn	25.09.2014
2007003	Gjøsund del II	19.10.2010
2006002	Yste Molnes	09.05.2006

## 5. Bestemmelsesgrense

KpBO\_1 – Sætreakslane

Uttak/tiltak ved KpBO\_1 skal skje i grunnen, ikkje som dagbrot/næringsverksemد i dagen.

*R - Det kan leggjast til rette for tunnel i grunnen frå KpBO\_1 til Gjøsund hamn. Skal avklarast i samband med regulering.*

KpBO\_2 og 3 – Sætra

Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokaliserast innanfor KpBO\_2 og 3.



GISKE KOMMUNE

Valderhaug 4  
6050 Valderøya  
Tel.: +47 70 18 80 00  
[www.giske.kommune.no](http://www.giske.kommune.no)