

HAREID KOMMUNE

# FØRESEGNER

## med tilhøyrande retningslinjer

### Kommuneplanens arealdel 2020-2032

PlanID: 20160004

#### Samandrag

Dette er eit juridisk bindande dokument som inneholder føresegn for arealbruken i Hareid kommune. Plan- og bygningsloven av 2008 §§ 11-6 og 11-9 til 11-11 er gjeldande for utforminga av føresegna. I tillegg til dei juridisk bindande føresegna vert det i dette dokumentet også gjeve tilvisningar til rettleiande retningslinjer, relevant særlovgivning, rettleiarar og anna relevant tilleggsinformasjon.

Godkjent av Hareid  
kommunestyre xx.xx.20xx,  
sak





## INNHALDSFORTEGNELSE

Innleiing .....	3
Del 1: FØRESEGN UAVHENGIG AV AREALFORMÅL .....	5
§1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL FORHOLD TIL ANDRE PLANAR.....	5
§1.1 Forhold mellom arealdelen og interkommunal kystsoneplan .....	5
§1.2 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanar .....	5
§1.3 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og dispensasjonssaker .....	6
§2 PLANKRAV, jf. PBL. § 11-9 nr. 1 .....	6
§2.1 Unntak frå plankrav.....	7
§2.2 Utarbeiding av privat reguleringsforslag.....	7
§3 REKKEFØLGJEKRAV, jf. PBL. §11-9 nr. 4.....	8
§4 UTBYGGINGSAVTALE, jf. PBL. §11-9 nr. 2.....	8
§4.1 Bruk av utbyggingsavtale.....	8
§4.2 Når kan utbyggingsavtale verte inngått? .....	8
§5 BIOLOGISK MANGFALD .....	9
§6 STØY.....	9
§7 ENERGI.....	9
§8 FORUREINING .....	9
§9 ESTETIKK, jf. PBL. §11-9 nr. 6 .....	10
§10 UNIVERSELL UTFORMING, jf. PBL. §11-9 nr. 5 .....	10
§11 KULTURMINNE, jf. PBL. §11-9 nr. 7 .....	10
§12 RISIKO OG SÅRBARHEIT, jf. PBL. §4-3 .....	11
§13 SKILT OG MARKERINGER .....	11
§14 GARASJE, FRITTLIGGANDE, jf. PBL. §11-9nr. 5 .....	11
§15 PARKERING FRILUFTSOMRÅDER .....	12
§16 OVERVATN .....	12
§17 KRAV OM VASS- OG AVLØPSPLAN VED REGULERING .....	13
§18 HØGDEPLASSERING AV BYGG VED SJØ, jf. PBL. §11-9 nr. 5 .....	13
§18.1 Flodbølge frå åkenes .....	14
§19 KRAV TIL MINSTE UTEOPPHALDSAREAL (MUA) .....	14
19.1 Leikeareal .....	15
§20 FRIKJØP AV PARKERINGSPLASSAR, jf. PBL. §11-9 nr. 5 .....	16



Del 2: FØRESEGN KNYTT TIL AREALFORMÅL .....	17
§21 BEBYGGJELSE OG ANLEGG .....	17
§21.1 Bustadar, jf. PBL. §11-9 NR. 5 .....	17
§21.2 Fritidsbusetnad, jf. PBL. §11-9 nr. 5 .....	19
§21.3 Sentrumsformål .....	21
§21.4 Fritids- og turistformål .....	21
§21.5 Råstoffutvinning .....	21
§21.6 Næringsverksemد .....	21
§21.7 Annan særskilt angitt busetnad og anlegg .....	21
§21.8 Uteoppholdsareal .....	22
§22 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	22
§22.1 Veg .....	22
§22.2 Parkering, jf. PBL. §11-9 nr. 5 .....	23
§23 GRØNSTRUKTUR .....	24
§24 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (LNFR) .....	25
§24.1 LNFR, med forbod mot spreidd busetting, jf. PBL. §11-11 nr. 1 .....	25
§24.2 Areal for spreidd bustad,- fritids- eller næringsbusetnad mv., jf. PBL. 11-11 nr. 2 .....	25
§24.2.2 Massefylling og masseuttak i LNFR-område, jf. PBL. §11-11 nr. 2 .....	27
§25 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRANDE STRANDSONE .....	27
§25.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	27
§25.2 Drikkevatin .....	28
§26 OMSYNSSONER, jf. PBL. §11-8 .....	28
§26.1 Sikrings-, støy- og faresone, jf. PBL. §11-8 a) .....	28
§26.2 Sone for særskilte omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap og bevaring av naturmiljø og kulturmiljø, jf. PBL. §11-8 c) .....	30
§26.3 Sone for bandlegging i påvente av PBL. vedtak, eller anna lovverk, jf. PBL. §11-8 d) .....	31
§26.4 Sone der gjeldande reguleringsplan skal gjelde uendra, jf. PBL. §11-8 f) .....	33





## Innleiing

Føresegna vert utarbeidd som eit ledd i rulleringa av kommuneplanens arealdel 2020-2032 og gjev føresegner og retningslinjer for arealbruken i Hareid kommune, jf. Plan- og bygningslova (PBL.) av 2008 §§ 11-8 til 11-11. Der ikkje anna er angitt gjeld føresegna både for plan og byggjesak. Føresegna skal leggjast til grunn i handsaminga av nye reguleringsplanar og for byggjesakshandsaminga. Dersom tiltaket ikkje samsvarer med føresegna, vert det handsama som dispensasjonssøknad etter PBL. §19-1. Lovheimlar vert oppgitt i kvart punkt og viser til PBL.

Ein viktig føresetnad for å lese føresegnene riktig er å følge dokumentets oppbygging. Føresegna er strukturert etter gjeldande PBL. og oppsettet lova har for arealformål, med hovudformål og underformål, jf. PBL. §11-7 om arealformål i kommuneplanens arealdel.

Føresegna er delt i to delar:

- DEL 1**      **§§ 1-19: FØRESEGN UAVHENGIG AV AREALFORMÅL**  
er felles for alle arealformåla. Arealformåla er lista opp i PBL. 2008 §11-7.
- DEL 2**      **§§ 20-25: FØRESEGN KNYTT TIL AREALFORMÅL**  
gjeld berre for spesifiserte arealformål, hovudformål og underformål vist i plankartet. Arealformåla er lista opp i PBL. 2008 §11-7.

### ❖ AREALFORMÅL, jf. PBL 2008 § 11-7:

1. BYGNINGAR OG ANLEGG  
bustadar, fritidsbusetnad, sentrumsformål, kjøpesenter, forretningar, offentleg eller privat tenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbygningar, uteoppholdsarea, grav- og urnelund, kombinert byggje- og anleggsformål
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR  
veg, bane, lufthamn, hamn, hovudnett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplassar, trasé for teknisk infrastruktur
3. GRØNSTRUKTUR  
naturområder, turdrag, friområder, parker
4. FORSVARET  
ulike typer militære formål
5. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (LNFR)
  - a) areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytta næringsverksem basert på gardens ressursgrunnlag
  - b) areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbusetting
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE  
ferdsel, farledar, fiske, akvakultur, drikkevatn, natur- og friluftsområder kvar for seg eller i kombinasjon



Eit anna viktig moment som må avklarast før ein startar å lese føresegna er at det vert skild mellom **føresegns** og **retningslinjer** i dokumentet.

Føresegnsene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk i Hareid kommune, jf. gjeldande PBL. §11-6. Føresegna kjem før retningslinjene i teksten, og vert delt inn etter tema og kategori.

Retningslinjene er berre retningsgivande og har ikkje rettsleg verknad. Formålet med retningslinjene er å utdjupe og rettleie føresegna. I tillegg gir retningslinjene tilvising til ulike rettleiarar, rundskriv, særlover m.m.

Retninglinjene vert skreve i rammer, som illustrert under:

Retningslinjer vert skild frå ei juridisk bindande føresegna ved at dei vert skrivne i ei slik ramme.





# Del 1: FØRESEGN UAVHENGIG AV AREALFORMÅL

Føresegna gjeven i denne delen gjeld for heile Hareid kommune, uavhengig av arealformål i plankartet. Dette er generelle føresegn for alle arealformål.

## §1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL FORHOLD TIL ANDRE PLANAR

### §1.1 Forhold mellom arealdelen og interkommunal kystsoneplan

Den interkommunale kystsoneplanen (kommunedelplan), planID: 20200001, vil ha forrang over kommuneplanens arealdel, dersom denne planen vert vedteken etter kommuneplanens arealdel. I prinsippet skal ikkje planane overlappe, då sjøarealet vert teke ut av arealplanen. Skillet mellom arealplanen og kystsoneplanen går i grensa mellom sjø og land.

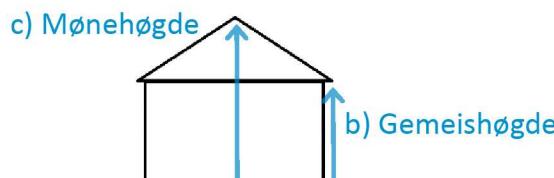
### §1.2 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanar

Der busetnad i eldre reguleringsplanar ikkje har fastsatt høgdekrav, utnyttingsgrad eller der det vert nytta omgrepet U-grad, gjeld følgande:

- a. Maks tillat %BYA: 30

$$\%BYA = \frac{\text{Bebygde areal for bebyggjelse på en tomt/byggjeområde}}{\text{Tomteareal}} \times 100$$

- b. Maks tillat gesimshøgde 8 meter  
c. Maks tillat mønehøgde 9 meter



Fastsetting av maks tillat høgde er naudsynt for å styre utbygginga. Tek utgangspunkt i gjeldande PBL. § 29-4.

d. MUA

20-30%

MUA tyder minste uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er dei delane av tomta som er egna til formålet og som ikkje er utbygd eller satt av til kjøring og parkering. MUA angis i m<sup>2</sup> hele tall per enhet og bustad. Sjå TEK17 §5-6 om uteoppholdsareal for meir utfyllande informasjon.

### §1.3 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og dispensasjonssaker

- a. Maks tillat %BYA: 30
- b. Maks tillat gesimshøgde 8 meter
- c. Maks tillat mønehøgde 9 meter
- d. Maks tillat MUA: 20-30%

Om det ikkje er gitt føresign gjeld PBL. PBL gjeld med anna når det kjem til avstand til nabo.

### §2 PLANKRAV, jf. PBL. § 11-9 nr. 1

Symbolet # i plankartet tyder at arbeid og tiltak, (jf. PBL §1-6) som nemnd i PBL § 20-1, samt frådeling og bortfesting til slike formål, ikkje kan finne stad før området inngår i ein godkjent reguleringsplan i samsvar med kommuneplanens plankart.

Dette (#) symbolisera at området er underlagt krav om detaljregulering, eit grep som nyttast for å oppnå ei heilskapleg utvikling innanfor eit gitt område.





## §2.1 Unntak frå plankrav

### §2.1.1 Alle arealformål

Innanfor kommuneplanens arealDEL er følgande tiltak unntatt frå krav om reguleringsplan:

- a) Tiltak unntatt søknadsplikt (jf. PBL § 20-5)
- b) Tiltak utan krav til ansvarleg søker
- c) Installasjonar og bygningar som er del av kommunaltekniske anlegg og leidningar
- d) Riving etter PBL. § 20-1 a), med mindre det er ein del av kulturminner eller kulturmiljø eller har verneverdi
- e) Oppføring, endring eller reparasjon av byggtekniske installasjonar
- f) Plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg

### §2.1.2 Bustadar

#### § 2.1.2 Bustadutbygging

Innanfor områder avsatt til bustadutbygging kan følgande tiltak unntas plankrav dersom, føresegna i §§ 5 til 19 dette dokumentet vert overhaldt:

- a) Tilbygg, påbygg eller bruksendring av eksisterande bustad
- b) Oppføring av garasje eller uthus
- c) For einebustadar er det tillede etablering av ei sekundærbeining på inntil 65 m<sup>2</sup> BRA
- d) Endring av einebustad til tomannsbustad jf. § 19, om krav til minste uteoppholdsareal.

#### § 2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbusetting er følgande tiltak unntake krav om reguleringsplan:

- a) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbusetting
- b) Etablering av eit uthus

## §2.2 Utarbeiding av privat reguleringsforslag

Private, tiltakshavarar, organisasjonar og anna mynde kan i tråd med PBL. §12-3 utarbeide og fremme forslag til detaljregulering.

Viktig at private forslag samsvarar med kommuneplanens arealDEL og gjeldande områderegulering, jf. PBL. §12-3 siste ledd. Det er berre kommunen som kan utarbeide områderegulering, jf. PBL. §12-2.



## §3 REKKEFØLGJEKRAV, jf. PBL. §11-9 nr. 4

I områder avsett til byggjeformål kan det verte stilt krav om rekkefølgjekrav knytt til utbygginga. Ved større utbyggingsprosjekt bør det fastsettast rekkefølgjekrav.

Rekkefølgjekrav sikrar at planen som skal realiserast får dei kvalitetane som er naudsynt  
(Kommunal- og regionaldepartementet, 2006).

Tiltak som kan vere aktuelle som krav er:

Infrastrukturtiltak, grønstruktur, friområde, park, offentlege rom, gater og plassar, energiforsyning, omlegging/kabling av høgspentlinjer, uteopphaldsareal, leike- og idrettsareal m.m.

## §4 UTBYGGINGSAVTALE, jf. PBL. §11-9 nr. 2

Kommunen kan inngå utbyggingsavtalar med grunneigar eller utbyggar, jf. PBL. §17-2, etter kommunen sine vedtekne retningslinjer for bruk av slike avtalar. Innhaldet i avtalen må ligge innanfor rammene av til ein kvar til gjeldande regel om avtalens innhald, per tida PBL. §17-3.

### §4.1 Bruk av utbyggingsavtale

For å kunne inngå utbyggingsavtale for eit område, må det inngå i vedteken reguleringsplan, jf. PBL. §17-4 femte ledd.

Ein utbyggingsavtale skal sikre at utbygging av områder i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar. Avtalen skal følge føresegna om utbyggingsavtalar i PBL.

### §4.2 Når kan utbyggingsavtale verte inngått?

I plan- og byggjesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar i samsvar med kommunen sine vedtekne retningslinjer for bruk av slike avtalar. Det same gjeld for plan- og byggjesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.





## §5 BIOLOGISK MANGFALD

Naturmangfaldet i kommunen skal takast vare på, og områder med kjende viktige/verdifulle lokalitetar er særleg viktig å verne om. Det biologiske mangfaldet skal vurderast etter Naturmangfaldlova (NML.) §7, jf. prinsippa i §§ 8-12. Der kunnskapen om det biologiske mangfaldet ikkje er tilfredsstillande gjeld føre-var-prinsippet. Tilhøve til naturmangfaldet skal skildras i alle reguleringsplanar, og det skal vurderast om det er behov for utgreiingar i høve naturmangfaldet. I konsekvensutgreiinga for alle nye byggjeområder er omsynet til naturmangfald eit eige tema som skal undersøkast.

## §6 STØY

Reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesveger, riksveger og andre støykjelde skal støyforhold vurderast. Støyskjerming skal ikkje vere dominerande og skal ha god estetisk/visuell kvalitet.

Støyforholda skal oppfylle Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) eller tilsvarande gjeldande rettleiar.

## §7 ENERGI

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Det skal vere fokus på bærekraft ved etablering av nye bygg.

## §8 FORUREINING

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

Forureiningslova med forskrifter gjev retningslinjer knytt til forureining i Hareid kommune.



## §9 ESTETIKK, jf. PBL. §11-9 nr. 6

Ved utbygging og ombygging skal estetisk utforming vurderast i høve til sjølve tiltaket, nabobygg, omkring liggande bygningsmiljø, samt landskap og terrenget på standen. Dette gjeld utforming av tiltaket, farge, bygninga si høgde og byggets øvrige estetikk.

I plan- og byggjesaker skal det vere gjort ei vurdering av dei estetiske sidene av tiltaket.

Hareid kommune har ein eigen estetikkrettleiar «Vi formar staden vår»  
(felles for alle kommunane på Søre Sunnmøre).

## §10 UNIVERSELL UTFORMING, jf. PBL. §11-9 nr. 5

Offentlege bygg og uteareal for almenta skal vere tilgjengeleg for alle, uavhengig av fysiske, kognitive eller andre utfordringar.

Det skal gjerast greie for omsynet til universell utforming i alle reguleringsplanar. Kravet gjeld også ved handsaming av andre saker etter plan- og bygningslova.

Det er utarbeid egne prinsipp om universell utforming, jf. NS11001-1:2018 og TEK17 eller tilsvarande gjeldande rettleiar, som skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, allekommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

## §11 KULTURMINNE, jf. PBL. §11-9 nr. 7

For å ivareta automatisk freda kulturminne må tiltak etter gjeldande PBL. §1-6, avklarast i høve lov om kulturminne av 1978. Dette gjeld tiltak både på land og i sjø, jf. Gjeldande Kulturminnelov §§8 og 9. Unntak frå avklaring gjelder for regulerte områder og områder omfatta av reguleringsplanar stadfesta/godkjend før 31.12.1978. Dersom det ved pågående tiltak viser seg at det er freda kulturminne på staden, skal arbeidet stanses direkte, jf. gjeldande Kulturminnelov §8 andre ledd. Utbyggjar eller andre ansvarlege har ansvar for å melde funnet fylkeskommunen.



## §12 RISIKO OG SÅRBARHEIT, jf. PBL. §4-3

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og i byggjesaksakshandsaming.

Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar.

Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

ROS-analyse vert utarbeidd med formål om å motverke skade og tap.  
Hareid kommune har heilskapleg risiko- og sårbarheitsanalyse.  
Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidd ei sjekkliste for  
ROS-analyser, denne skal nyttast ved reguleringsplana.

## §13 SKILT OG MARKERINGER

I alle tilfeller må utforming og plassering alltid godkjennast av kommunen.

Det er gjeldande praksis for bruk av fargen grøn på lyktestolpar,  
bossstativ, gjerder og annan innretting i Hareid sentrum.  
Føringane i gjeldande PBL. Kapittel 20 om søknadsplikt, med  
tilhørande forskrifter, gjeld for heile Hareid kommune.

## §14 GARASJE, FRITTLIGGANDE, jf. PBL. §11-9nr. 5

Følgande gjeld for bygging av frittliggende garasje:

- Garasje skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av ein storleik som samsvarer med behovet knytt til garasjefunksjonen.
- Maksimal mønehøgde er 5 m i høve gjennomsnittleg planert terreng.
- Grunnflata ska vere mindre eller lik 50m<sup>2</sup> BYA.  
Garasje på landbrukseigedomar eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærmere vurdering byggast med inntil 70m<sup>2</sup> BYA.
- Garasje skal som hovudregel plasserast minst 1m frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo.



- e) Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2m frå regulert vegområde, dersom utkøyring ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

## §15 PARKERING FRILUFTSOMRÅDER

Det er i arealdelens vedlegg B illustrert kvar det vert opna for etablering av enkle parkeringsplassar i friområde og LNFR-område. Parkeringsplassane kan berre opparbeidast på følgande måte:

- Parkeringsarealet skal vere så naturleg som mogeleg, og så langt som råd passe inn i eksisterande terren.
- Det er tillete å gruse opp området.
- Det er ikkje tillete med asfaltdekke.
- Området skal ikkje privatiserast, men vere open for allmenta.
- Skal kunne tilbakeførast til arealforålet det er satt av til i kommuneplanens arealdel.
- Parkeringsplassen skal merkast, slik at allmenta vert merksam at det er ein plass som kan nyttast i høve friluftsliv og rekreasjon.

## §16 OVERVATN

Overvatn skal fortrinnsvis handsamast lokalt, og på ein miljømessig riktig måte. Lokal overvasshandsaming skal skje i tre trinn; fange opp og filtrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

Ved byggje- og anleggstiltak i områder med fellessystem skal overvassmengda til leidningsnettet søkjast redusert.

Det skal i reguleringsarbeidet dokumenterast korleis overvatn er handsama. Det skal rettast særleg merksemd på konsekvensane av auka avrenning på grunn av ombygging frå grøne til tette flater.

Hareid kommunes VA-norm beskriv også korleis overvatn skal handsamast.

Norsk vann sin rettleiar, rapport 162/2008 for klimatilpasset overvannshaåndtering. Rettleiaren kan nyttast som eit hjelpemiddel for val av overvassløysingar



## §17 KRAV OM VASS- OG AVLØPSPLAN VED REGULERING

For alle planforslag med formålskategorien bebyggjelse og anlegg skal det som hovudregel utarbeidast ein overordna vass- og avløpsplan (VA-rammeplan). Rammeplanen skal samordne VA-løysningar med tilgrensande planar eller områder. Den bør utarbeidast i tråd med Hareid kommune sin VA-norm.

VA-rammeplanen skal med anna kartlegge og sikre areala for overvasshandsaming og om mogleg beskrive korleis løysingar kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar i det offentleg. Terren og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandsaming skal samordnast.

Norsk vann har utarbeida rettleiar (rapport 190/2012) for klimatilpassingstiltak innan vatn og avløp i kommunale planar.

Rettleiaren kan nyttas som eit hjelpemiddel i å oppnå betre integrering av klimatilpassingstiltak og inkludere dette i kommunens planarbeid.

## §18 HØGDEPLASSERING AV BYGG VED SJØ, jf. PBL. §11-9 nr. 5

Person- opphold	Økonomisk verdi	Samfunnsmessige konsekvensar	Eksempel på bygning	Kote
Lite	Små	Små	Garasje, lagerbygg	<b>1,3 – 2,7</b>
Lite	Små	Moderat	Naust	<b>2,5 –</b> <b>2,8</b>
Ofte	Stor	Middels	Bustad, hytte og rorbu	<b>&lt; 2,8</b>
Ofte	Stor	Stor	Bygg med sårbare samfunnsfunksjonar	<b>&lt; 3,0</b>

Reguleringsplanar og tiltak som ligg på eller lågare enn kote 2,8 skal planleggast og utformast slik at tilstrekkeleg sikkerheit oppnåast. Behov for risikovurderande tiltak skal vurderast.



Vurderinger av havstigning, stormflo og bølgjepåverknad skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i communal planlegging» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

## §18.1 Flodbølge frå åkenes

Avmerka som eiga omsynssone. Sjå kapittel §26.1.5, om omsynssone H320 Flaumfare, i dette dokumentet.

## §19 KRAV TIL MINSTE UTEOPPHALDSAREAL (MUA)

<b>EINEBUSTAD</b>	Minimum 100 m <sup>2</sup>
<b>TOMANNSBUSTAD</b>	Minimum 75 m <sup>2</sup>
<b>REKKJEHUS OG FLEIRMANNSBUSTADAR (INNTIL 4 BUSTADAR)</b>	Minimum 50 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSEHUS, BLOKK, FELTUTBYGGING, BYGG MED MINDRE HUSVÆR</b>	Minimum 20% av samla BRA til bustadformål
<b>HUSVÆR I FORRETNING- OG KONTORBYGG</b>	Minimum 20% av samla BRA til bustadformål
<b>HYTTE</b>	Minimum 20% av samla BRA til bustadformål

- a) Uteoppphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Dersom anna ikke er fastsatt i gjeldende plan skal MUA reknast etter følgande krav:

- b) Areal brattare enn 1:3 reknast ikkje med som MUA.
  - c) Uteoppphaldsareal for bustadar skal vere samanhengande og ha ei hensiktsmessig form.





- d) Arealet skal etablerast på terrengnivå. Viktig at terreng og stadtypisk vegetasjon blir forsøkt teken i vare.
- e) Støynivået skal ikkje overstige 55 dB, jf. T1442.
- f) Parkering, kjøring, søppelkasser, sykkelparkering/stativ og anna som ikkje egna seg til opphold skal ikkje reknast som MUA.

Krava gjeld også for nye reguleringsplanar.

Minste uteoppholdsareal (MUA) fastsettast for å sikre at den ubygde delen av tomta er eigna til uteopphold, jf. TEK17 §5-6.  
Uteoppholdsareal er eigna til leik, opphold og rekreasjon. Dette er det arealet som ikkje er utbygd eller satt av til kjøring og parkering.

## 19.1 Leikeareal

I reguleringsplaner for bustadutbygging skal det leggjast til rette for leikeplassar. Som standard skal det settast av 25 m<sup>2</sup> leikeareal per bueining.

<b>LEIKEPLASS-TYPAR</b>	<b>DIMEN-SJONERT FOR OPPTIL</b>	<b>MAKS. GANGAVSTAND FRÅ BUEININGA</b>	<b>MIN. STOR-LEIK</b>	<b>MINIMUM AV UTSTYR</b>
1 Nærleike-plass	20 bueiningar	50 m	200 m <sup>2</sup>	Sandkasse, benk, noko fast dekke.
2 Kvartals-leikeplass	50 bueiningar	250 m	1500 m <sup>2</sup>	Legge til rette for varierte aktiviteter, balleik, aking, sykling, og liknande.

Leikeplass skal følgje dei same krava som uteopppholdsareal jf. § 19 i føresegna.

Krav til leikeplassar:

- a) Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod
- b) Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av minimum 50m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde.
- c) Leikeplass inngår ikkje i uteopppholdsareal. Uteopppholdsareal for den einskilde bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.



- d) Areal brattare enn 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar smalare enn 10m skal ikkje reknast med. 50% av arealet bør vere flatt (1:20), med unntak av akebakkar, naturleikeområde og liknande.
- e) Leikeplassane bør ha solrik plassering, minst halvparten av arealet skal vere solbelyst kl. 15.00 ved vårjamdøgn. Dei skal også vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
- f) Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gitt, skal nærliekeplassen som bueininga tilhøyrer vere ferdigstilt. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til fellesareal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Ved alle plan- og byggjesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behovet for eksisterande og ny utbygging er dekt. Fylkesmannen sine leikeplass råd skal følges når det kjem til innhald og utforming.

Vedtatt rikspolitisk retningslinje (RPR) for born og unges rettigheter i planlegginga skal leggast til grunn for kommunens planlegging. Retningslinjene stiller funksjonskrav til leikeareal.

## §20 FRIKJØP AV PARKERINGSPLASSAR, jf. PBL. §11-9 nr. 5

Innanfor sentrumssona opnast det for inngåing av frikjøpsavtalar, i tråd med PBL. §28-7, jf. §11-9. Ved frikjøp er det krav om 0,9 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Frikjøpsordninga av parkeringsplassar legg til rette for ei kontrollert og fleksibel parkeringsløysing i sentrum.  
Avtalen skal kunne tinglysast på eide dommen.



## Del 2: FØRESEGN KNYTT TIL AREALFORMÅL

Føresegna gjeve i denne delen er knytt til bestemte arealformål,  
jf. gjeldande PBL. §11-7 nr. 1 til 6.

### §21 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### §21.1 Bustadar, jf. PBL. §11-9 NR. 5

##### §21.1.1 Utnyttingsgrad

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

- I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 35%
- For konsentrert småhusbusetnad (fire-mannsbustader, rekkjehus, kjedehus) maks 45%.
- Maks 50% for lavblokker
- Maks 80% for blokk.

Ved utrekning av utnyttingsgrad skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn. For å skape attraktive bustadområder bør det leggjast vekt på variert tomtestørleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

##### §21.1.2 Høgder

- I bustadområde for einebustad
  - Maks tillat gesimshøgde: 7 meter
  - Maks tillat mønehøgde: 9 meter
- For konsentrert småhusbusetnad (tomannsbustad, fire-mannsbustader, rekkjehus, kjedehus):
  - Maks tillat gesimshøgde: 8 meter
  - Maks tillat mønehøgde: 9 meter
- Maks 50% for lavblokker



- Maks tillat gesimshøgde: 11 meter
  - Maks tillat mønehøgde: 12 meter
- d. Maks 80% for blokk.
- Maks tillat gesimshøgde: 17,5 meter
  - Maks tillat mønehøgde: 18,5 meter

Gesimshøgde og mønehøgde skal bereknast ut frå gjennomsnittlig planert terreng. I enkelte reguleringsplanar der det er formålstenleg ut i frå terreng kan ein opne for å berekne høgd ut frå kote.

### §21.1.3 Frådeling til bustadbygging

Ved frådeling av ein eide dom til frittliggende småhusbusetnad er det krav til:

- a) Minimum 600m<sup>2</sup> for einebustadar og maks 1500m<sup>2</sup>.
- b) Minimum 800m<sup>2</sup> for tomannsbustadar og maks 1500m<sup>2</sup>.
- c) Tomta skal ha ei hensiktsmessig utforming.

### § 21.1.4 Renovasjon

- a) Ved nye reguleringsplanar for bustadområder vert det krav om nedgravne avfallsløysingar.

Der det er føremålstenleg rår ein til å etablere nedgravne avfallsløsingar også i ferdig regulerte områder.

### §21.1.5 Garasje

- a) Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av ein storleik som samsvarer med behovet knytt til garasjefunksjonen.
- b) Maksimal mønehøgde er 5 m i høve gjennomsnittleg planert terreng.
- c) Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1m frå grense mot friområde og eideomsgrense mot nabo.



- d) Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5m fra regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2m fra regulert vegområde, dersom utkøyring ligg parallelt med vegen og terrengholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

### §21.1.6 Krav nye konkrete felt

Område B8, Kommuneskogen, skal ikkje byggjast ut før skogen innanfor planområdet er hugstklar. Det skal foreligge godkjenning frå landbruksmynde.

## §21.2 Fritidsbusetnad, jf. PBL. §11-9 nr. 5

Det er feltnavnet som avgjer kva type fritidsbusetnad det er lovleg å bygge.

I plankartet vert det skild mellom naust (N), rorbu (R) og hytte (H).

Dette går igjen i feltnamna til fritidsbusetnad,  
eksempelvis **Fnr** – eit område for fritidsbusetnad, der naust og  
rorbu kan etablerast. I eksempelet er ikkje hytte tillatt.

Definisjonane av dei tre typene fritidsbusetnad  
finn ein på s. 37 i planomtalen.

### §21.2.1 Naust

- a) Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
- b) Eit naust kan oppførast med inntil 60 m<sup>2</sup> BRA.  
Dobbeltnaust skal ha møne og ha BRA inntil 100m<sup>2</sup>
- c) Maks tillat mønehøgde er 6 meter frå normalt høgvatn (NGO- nullpunkt landkart) eller terrengnivå topp gul ved naustport.
- d) Naustet skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader.
- e) Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt BRA.
- f) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (ark eller opplett), karnapp, skorstein, lèvegg og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- g) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og annan detaljering.
- h) Naustet skal plasserast slik at fri ferdsel i strandsona ikkje vert forhindra.
- i) Altan/utkraging er ikkje tillat.



- j) Skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etablerast etter søknad.
- k) I nye naustområde skal det stillast krav om parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplass per naust.
- l) For naustgruppe med samla areal over 400 m<sup>2</sup> skal det vere 8 meter avstand til neste naustgruppe.
- m) For dobbelnaust med storleik over 60m<sup>2</sup> må avstandskrav og brannskiljekonstruksjon mot andre naust vurderast i kvart tilfelle.

### §21.2.2 Rorbu

- a) Rorbu er definert som eit bygg med to etasje, der første etasje vert nytta som naust, medan andre etasje er innreidd for overnatting og opphold.
- b) Krav om godkjent reguleringsplan før utbygging.
- c) Nye område for rorbuer skal etablerast som eit tett og heilsakleg hamnemiljø.
- d) Rorbuer kan etablerast med BRA inntil 70 m<sup>2</sup>.
- e) Maks tillat mønehøgde er 7 meter.
- f) Høgdeplassering ved sjø skal vere på kote < 2,8, jf. §16 i dette dokumentet.
- g) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og anna detaljering.
- h) Utforminga av rorbuer bør vere mest mogeleg i tråd med tradisjon og lokal byggeskikk.
- i) Forbod mot etablering av gjerde, levegg, platting eller andre element som kan medverke til stengsel av strandsona.
- j) Strandsona må ikkje nedbyggast eller privatiserast av fysisk og psykisk karakter slik at det er til hinder for allmenta sin tilgang til strandsona.

### §21.2.3 Hytte

- a) Hytter kan nyttast til overnatting og opphold, men det er ikkje tillat å nytte ei hytte som fast bustad.
- b) Krav om godkjent reguleringsplan før utbygging.
- c) Ved detaljregulering av nye hytteområder og ved einskilde hytter der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal føresegnene i dette dokumentet gjelde.
- d) Ei hytte kan etablerast med BRA inntil 100 m<sup>2</sup>.
- e) Maksimal tillat mønehøgde 7 m og gesimshøgde 5 m frå gjenomsnittlig planert terreng.
- f) Tillat å oppføre eit uthus/anneks per hytte på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgde inntil 3m og gesimshøgde inntil 2,5m. Avstand til hytta skal vere på maks 10m.





- g) Høgdeplassering ved sjø skal vere på kote < 2,8, jf. §18 i dette dokumentet.
- h) Oppføring av garasje kan tillatast på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA, der den samla utbyggingsgrada av tomta er 30 %BYA. Garasja skal berre ha ei etasje.
- i) Tillat med terrasse/utegulv på inntil 40m<sup>2</sup>.
- j) Ikkje tillat å gjerde inne tomta. Unntaksvis kan det gjerdast inne eit areal på 300 m<sup>2</sup> dersom beitande dyr er til ulempe for bruken av eigedommen.
- k) Hytta skal plasserast i terrenget slik at den passar inn med omgjevandane, samt at den skal vere tilpassa kulturlandskapet og eksisterande miljø på staden. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast så langt det lar seg gjere.
- l) Krav om at det vert lagt vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk i form og materialbruk.

## §21.3 Sentrumsformål

Føresegna som er gitt her er knytt til den nye sentrumssona, vist i vedlegg C.

- a) Ved alle bygg med publikumsretta funksjonar skal 1.etg ha opne utoverretta fasadar.
- b) Vindauga må ikkje ha reklameskilt, foliering eller anna som hindrar innsyn på minimum 60% av glasflata.

## §21.4 Fritids- og turistformål

For dette arealformålet gjeld føresegna som er oppstilt i §21.2 om fritidsbusetnad.

## §21.5 Råstoffutvinning

For område sett av til råstoffutvinning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre, jf. §11-9 nr. 1.

## §21.6 Næringsverksemd

For område sett av til næringsverksemd kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre, jf. §11-9 nr. 1.

## §21.7 Annan særskilt angitt busetnad og anlegg

For område sett av tl dette arealformålet kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre, jf. PBL. §11-9 nr. 1



## §21.8 Uteoppholdsareal

I områder merka av som uteoppholdsareal tiltenkt som leikplass for bustadar er det tillat og ønskeleg at velforeining og bustadar i nærleiken å opparbeide desse slik at dei kan verte brukt i tråd med formålet.

Her må krava i §19 i dette dokumentet om uteoppahdsareal følgast når det kjem til utforming og innhold.

## §22 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### §22.1 Veg

#### §22.1.1 Avkøyrsle frå offentleg veg, jf. PBL. §11-9 nr. 3

Kommunen skal godkjenne endring eller opparbeiding av avkøyrsle frå kommunal veg.

#### §22.1.2 Avkjørsle frå riks- og fylkesveg

Avkjørsler frå offentleg veg, der det ikkje er krav til reguleringsplan, skal plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegenormalar og vurderast etter den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for haldninga til avkjørsler, jf. Veglova §§ 40-43. Det må søkjast om avkøyrsleloyve frå regional vegmynde.

«Rammeplan for avkjørsler på riks- og fylkesvegar i Møre og Romsdal»

#### §22.1.3 Framtidige trasar

Nye hovedvegtrasèar som vist i plankartet er retningsgjevande. Det same er vegnettet som er vist i vedlegg 3. Detaljert lineføring for ny Fv. 61 gjennom Hareidsdalen samt nye samlevegar, adkomstvegar og gang- og sykkelvegar skal avklarast i reguleringsplan.

Prosjektrapport for overordna vegnett i Hareid kommune, datert 15.11.2010, rev. 14.02.2011 frå Nordplan AS skal vere retningsgivande for detaljplanlegging.





## §22.2 Parkering, jf. PBL. §11-9 nr. 5

Parkeringsføresegna gjeld for kommunen som heilhet. I reguleringsplan og i byggjesaker skal det settast av plass for bilar på egen grunn, etter krava fastsatt nedanfor. Krava gjeld for nye reguleringsplanar, samt gjeldande planar der det i føresegnene vises til dokumentet «Vedtekter til bygningslova for Hareidkommune», stadfesta av Kommunaldepartementet i brev dagsett 07.02.1968.

BYGGNINGSTYPE	ENHET	BIL	HC-	SYKKEL	MERKNAD
	PLASSER				
<b>EINEBUSTAD, TOMMANNSBUSTAD, FIREMANNSBUSTAD OG REKKJEHUS</b>	Bueining	Min. 2			Minst 1 av plassane bør vere overdekt.
<b>BUSTADAR ELLES: TERRASSEHUS, BLOKK, BYGG MED FLEIRE MINDRE HUSVÆRE</b>	Bueining	Min. 1,5	Min. 0,7	Min. 0,4	Kan etablerast på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter
<b>HYBELBYGG</b>	Bueining	Min. 1		Min. 0,4	
<b>KONTOR</b>	100 m <sup>2</sup>	Maks	Min. 5%	Min. 2	Ikkje medrekna areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar.
<b>INDUSTRI/VERKSTAD</b>	100 m <sup>2</sup>	Min.	Min 5%	Min. 0,4	
	BRA	0,5			
		Maks			
		1,5			



<b>HOTELL/OVER-NATTING</b>	Hotellrom	Maks	Min. 5%	Min. 0,4
	Tilsette	0,6		
		Maks		
		0,3		
<b>KAFÈ, RESTAURANT</b>	Sitjeplass	Maks	Min. 5%	
		0,3		
<b>UNDERVISNING</b>	Elev/tilsett	Maks	Min. 5%	Min. 3
		0,6		
<b>BARNEHAGE</b>	10 born	Maks	Min. 5%	Min. 1
		1,2		
<b>FORSAMLINGSLOKALE</b>	Sitjeplass	Min.	Min. 5%	Min.
		0,1		0,1
<b>HANDEL OG SERVICE</b>	100 m <sup>2</sup>		Min. 5%	Min. 3
	BRA			
<b>OMSORGSBUSTAD OG SJUKEHEIM</b>	Bueining	Min.	Min. 5%	Min. 1
	Tilsette	0,2		
		Min.		
		0,6		
<b>IDRETTSANLEGG</b>	Tilskodar	Maks	Min. 5%	Min.
		0,2		0,1

- a) Krava til parkering kan fråvikast dersom det kan dokumenterast gode løysingar for sambruk av parkeringsareal.
- b) HC-parkering skal etablerast i nærleik av hovudinngang.
- c) Ved etablering av nye parkeringsplassar skal minst 10% av plassane vere tilrettelagt for lading av elbilar.

TEK17 gir retningslinjer for korleis HC-parkeringsplassar skal utformast og merkast.

## §23 GRØNSTRUKTUR

Den overordna grønstrukturen i kommunen skal ved ny utbygging og fortetting ivaretakast. Tiltak for å fremme friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast.





## §24 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (LNFR)

### §24.1 LNFR, med forbod mot spreidd busetting, jf. PBL.

#### §11-11 nr. 1

- Ikkje tillat med ny- eller vesentleg utviding av spreidd busetnad, nærings- eller fritidsbusetnad.
- Tilsvarande forbod gjeld for frådeling og bortfesting av tomter.
- Forbodet gjeld ikkje byggle- eller anleggstiltak som direkte er knytt til landbruksnæringa.

Generelt for byggle- og anleggstiltak i desse områda gjeld  
innsendingsplikta til Fylkeskonservator for sikring  
av moglege fornminne. Fylkeskonservator avgjer  
i kvart tilfelle omsynet til kultur og fornminne.

### §24.2 Areal for spreidd bustad,- fritids- eller næringsbusetnad mv., jf. PBL 11-11 nr. 2

- Tillat med spreidd bustadutbygging og frådeling til dette formålet i samsvar med retningslinjer nedfelt i kommuneplanens arealdel. Følgande omfang av nye bustadar kan tillatast:

#### FELT

<b>BRANDAL</b>	<b>4 frådelingar</b>
<b>KALDHOLEN</b>	<b>4 frådelingar</b>
<b>RØYSET</b>	<b>7 frådelingar</b>
<b>RISE</b>	<b>8 frådelingar</b>
<b>BJÅSTAD</b>	<b>4 frådelingar</b>
<b>SUM</b>	<b>19 frådelingar</b>

- Det skal så langt som mogleg ikkje byggast på dyrka jord
- Frådeling eller byggjing skal ikkje fragmentere jordbruksareal verken i seg sjølv eller gjennom vegtilknytting.
- Frådeling må ikkje forringe arronderinga på jordbruksareala.



- e. For bygging av to eller flere bustadar i nær avstand/klynge vert det stilt krav om detaljregulering.
- f. Bygging av eitt eller fleire nye hus inntil ei eksisterande klynge eller tun, vil også utløyse krav om detaljregulering.

Alle søknadar om bygging og frådeling i LNFR-områda må føreleggjast Fylkeskonservator for uttale før løyve vert gjeve. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.

Etiske omsyn i høve eksisterande kulturlandskap og bustadmiljø og natur bør vektleggjast ved plassering av nye bygg. Særeigne og framtredande landskapselement, viktige viltbiotopar, vilttrekk og område for friluftsliv før skjermast.

Retningsliner for lokalisering av bustadar i LNFR-områda der det er høve til sprett bustadbygging:  
Unngå bygging og inngrep i:

- a. Samanhengande kulturlandskap av heilskapleg karakter
- b. Samanhengande godt arrondert og funksjonelt drivverdige landbruksareal med god jord
- c. Større samanhengande og lite påverka naturområde
- d. Eksisterande elle moglege område for friluftsliv, utfart og opplevelsing
- e. Inngrepstilfelle strandområde og strandnært areal av noko lengde.

Unngå etablering av avkøyrsler som aukar trafikkfarene på fylkesvegar og kommunale hovudvegar. Eksisterande avkøyrsler må nyttast så langt det er mogleg. Byggjeavstand frå veg må følgje veglova sine krav. Nye bygg må oppførast med avløpsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med vassrammedriktivet, Forureiningslova m/forskrift og hovudplan for avløp.



## §24.2.2 Massefylling og masseuttak i LNFR-område, jf.

### PBL. §11-11 nr. 2

Tiltak som er søknadspliktig:

- a. Nydyrkning av innmarksbeite eller område med dyrkbar jord
- b. Bakkeplanering av dyrka mark, større enn 1 dekar og med høgdeforskjell meir enn 0,5 meter.
- c. Mottak av masser over 50m<sup>3</sup> for lagring/planering på område med anna fastmark.
- d. Uttak av stein, grus, sand og liknand.

## §25 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRANDE STRANDSONE

### §25.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Naturverdiar, landskap, kulturminner og friluftsinteresser skal ivaretakast langs vassdrag.

Ørvig tiltak, jf. PBL. §1-6 første ledd, unntatt fasadeendringar er ikkje tillat innanfor grøntkorridorar. Forbodet gjeld ikkje der annan byggjegrønse går fram av gjeldande reguleringsplan.

Bekkar og elver skal holdas opne og i sin naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon, jf. Vassressurslova §11.

Tiltak som fremjar friluftslivet kan tillates så framt viktige økologiske og/eller landskapsmessige funksjonar vert oppretthaldt.

For områder innanfor nedslagsfelt for drikkevasskjelder gjeld H110 med eigne føresegn.

Lukka vassvegar bør opnast og restaurerast i den grad det er praktisk gjennomførast. Endring av bekk- og elveløp og eventuelt bekkelukking er søknadspliktig og må godkjennast av vassdragsmynde.



## §25.2 Drikkevatn

Sjå føresegna knytt til omsynsone H110, jf. §26.1.1, i dette dokumentet.

# §26 OMSYNSSONER, jf. PBL. §11-8

## §26.1 Sikrings-, støy- og faresone, jf. PBL. §11-8 a)

### Sikringssone

#### §26.1.1 H110 Nedslagsfelt drikkevatn

I denne omsynssona er det forbode mot tiltak (og verksemd) etter PBL. §1-6, som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet, jf. Drikkevatn føreskrifta §4.

Det er etablert omsynssone rundt dei ulike drikkevasskjelder i kommunen. Desse er vist som restriksjonsområde for drikkevassformål. Dette gjeld landsida omkring Hammarstøylvatnet og Mosvatnet, eit område i Ytredalen i Brandal og lia på Nedrelid. I praksis kan ein helde fram med aktivitet som er etablert i område; til dømes husdyrbeiting, friluftsliv, og liknande om dette ikkje medfører fare for drikkevatnet.

#### §26.1.2 H210 Raud støysone

Det skal ikkje etablerast ny busetting med støyfølsame bruksformål innanfor denne sona. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggjesaker innanfor raud støysone, jf. PBL. §11-8 tredje ledd bokstav a.

Omsynssone H210 vises ikkje i plankartet, her visast det til Statens vegvesens støysonekart for riks- og fylkesveger.

#### §26.1.3 H210 Gul støysone

Innanfor denne omsynssona kan det oppførast busetting med støyfølsame bruksformål dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold.





«Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging», T1442, skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggjesaker innanfor gul støysone, jf. PBL. §11-8 tredje ledd bokstav a.

Omsynssone H210 vises ikke i plankartet, her henvises det til Statens vegvesens støysonekart for riks- og fylkesveger.

## Faresone

### §26.1.4 H310 Ras og skredfare

Innanfor denne sona må det ikke oppførast nye bygg eller tiltak utan at det er gjort ei nærmere vurdering av om arealet kan opnast for utbygging basert på dokumentasjon fra fagkyndig geologisk kompetanse. I områder som er regulert til utbygging, gjeld ikke dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsprosessen.

For omsynssone markert med H310\_b.s i planakrtet, er det eige krav om at skogen skal bevarast.

Rapporten Faresonekartlegging i Brandal skal nyttast ved utbygging i området rapporten gjeld for.

Innanfor omfårde H310\_b.s skal skogen bevarast, dette følgjer av rapporten Faresonekartlegging i Brandal. All skog skal bevarast der terrenget har ei helling over 27 grader. [www.geodata.ngi.no](http://www.geodata.ngi.no) er nyttta for teikning av omsynssone H310\_b.s.

### §26.1.5 H320 Flaumfare

I flaumsona skal det ikke byggjast med mindre det skjer i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK17) §§7-3 og 7-4 og PBL 2008 §28-1.

Det er sett av flaumsone langs store delar av kystlina, i høve oppskyllingsfare frå eit eventuelt fjellskred frå Åkenes. Innanfor omsynssone må det ved prosjektering av nye byggjetiltak takast nødvendig omsyn ved dimensjonering og planloysingar i samsvar med berekningar gjort i rapport 20100899-00-2-R, NGI, datert 08.02.2011.

Krav om dokumentasjon av sikkerheit for reguleringsplanar som ligg innanfor sone for oppskylling frå flodbølgje, samt krav om nødvendige omsyn knytt til enkelt tiltak som ikkje er



vurdert opp mot faresone i plansamanheng. Prognosar og analyser som ligg til grunn skal takast omsyn til.

I planområde til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbygginga ikkje finne stad, før det kan dokumenterast at desse planane stettar vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7. Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

## §26.2 Sone for særskilte omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap og bevaring av naturmiljø og kulturmiljø, jf. PBL. §11-8 c)

### §26.2.1 H510 Omsynssone landbruk

Sona viser kjerneområde for landbruk, der det ikkje er tillat med frådeling eller bygging til bustad eller ervervsformål som ikkje er knytt til stadbunden næring.

Innanfor omsynssona skal dei oppgjevne omsyna tilleggas stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte med maskinell hausting eller beitebruk. Ein bør unngå tiltak som svekker jordvernet eller omsynet til landbruksinteressene i området. Det kan vere tiltak som splitter opp landbruksjord eller svekker driftsgrunnlaget på det enkelet gardsbruket.

### §26.2.2 H530 Omsynssone friluftsliv

I denne omsynssonan må det dokumenterast korleis byggjetiltaket tek omsyn til at allment friluftsliv er ivaretatt. Det vert ikkje tillat tiltak som forringar friluftskvalitetane eller som bidreg til endring av landskapet.

Innanfor denne omsynssona skal dei oppgjevne omsyna tilleggas stor vekt med spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.



### §26.2.3 H560 Bevaring naturmiljø

Sona famnar om områder der det er registrert naturtype-lokalitetar. Innanfor desse områda må nye tiltak vurderast i høve til kva for konsekvensar tiltaket vil ha for naturmiljøet.

### §26.2.4 H570 Bevaring av kulturmiljø

Denne omsynssona er etablert som ei buffersone for automatisk freda kulturminne (H730).

Tiltak, jf. PBL. §1-6, skal sendast på høyring til fylkeskommunen før det kan godkjennast.

Formålet med omsynssona er å kontrollere utviklinga, slik at nye tiltak vurderar og tek omsyn til kulturminna på staden.

## §26.3 Sone for bandlegging i påvente av PBL. vedtak, eller anna lovverk, jf. PBL. §11-8 d)

### §26.3.1 H720 Område bandlagd etter Naturmangfaldlova

Grimstadvatnet og Hjørungdalvatnet er begge naturreservat, og freda i medhald av NML.. Det same gjeld fjellskråninga mellom Alme og Laupsneset.

Etter verneforskrifta er alle tiltak i utgangspunktet forbode. Det er forbode å gjere tiltak som kan skade verneverdiane, det gjeld til dømes anlegg og konstruksjonar som gapahukar, turveg og rydding av vegetasjon.

Forbod mot motorisert ferdsel i samband med vedlikehald av turstien.

Nettselskap har eit direkte unntak i forskrifta for rydding av skog under kraftleidningar.

Utarbeidd eigen forvalningsplan for Grimstadvatnet naturreservat, rapport 2011:08, av Åsmund Skålik, miljøvernavdelinga, Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

### §26.3.2 H730 Område bandlagd etter kulturminner

Omsynssona famnar om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§ 3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar.



Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

Hareid Mellomalderkyrkjegard er eit automatisk freda kulturminne i sentrum. 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 eller andre inngrep.

Hareid kyrkje er ei listeførd kyrkje. All bygging nærmere kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova §21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Hareid kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndighet etter kyrkjelova.

Bautasteinen, ved kyrkja, er eit automatisk freda kulturminne. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast til kulturminnevernmynde for vurdering i høve kulturminnelova, jf. §3.

Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstilak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast til kulturminnevernmynde for vurdering i høve kulturminnelova, jf. §3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a vere at planen for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyremakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

Registrerte forminne og freda kulturminne i medhald av kulturminnelova er vist med rune-R i grunnkartet. Planen er ikkje avklara i forhold til hittil ikkje kjende automatisk freda kulturminne. Kulturminnelova gjeld også i desse tilfella.



## §26.4 Sone der gjeldande reguleringsplan skal gjelde uendra, jf. PBL. §11-8 f)

### §26.4.1 H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Angir område der vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar framleis skal gjelde.

#### **PLAN-ID**      **REGULERINGSOMRÅDE**

<b>19690001</b>	Engane	Hjørungavåg
<b>19710001</b>	Aurgoten	Hareid
<b>19720001</b>	Brandal (ytre)	Brandal
<b>19740001</b>	Isakdalen	Hareid
<b>19740002</b>	Nesset frimoråde	Bigset
<b>19740003</b>	Rima- Brekkane- Gjerde	Hareid
<b>19750001</b>	Bigset aust	Bigset
<b>19760001</b>	Ulsetbotn	Bigset
<b>19770001</b>	Gomyra – Holstad	Hareid
<b>19770002</b>	Pilskog – Overå	Hjørundavåg
<b>19770003</b>	Smottene	Brandal
<b>19780001</b>	Håbakke – Hovlid – Tigane	Hareid
<b>19780002</b>	Storealme	Hjørungavåg
<b>19790001</b>	Alvestad kai – svenset	Hjørungavåg
<b>19790002</b>	Elvebakken	Hareid
<b>19790003</b>	Skarbakken	Bradal
<b>19800001</b>	Geilane	Hareid/Bigset
<b>19800002</b>	Raffelneset – Plassane	Hareid
<b>19800003</b>	Røyset	Bigset
<b>19810001</b>	Hareidsmyrane	Hareid
<b>19810002</b>	Leite – Hjørungavåg	Hjørungavåg
<b>19810003</b>	Overåsanden – Langetangen	Hjørungavåg
<b>19830001</b>	Naustområde g/bnr. 78/27, 78/47	Hareid/hjørungavåg
<b>19830002</b>	Risneset industriområde	Hjørungavåg
<b>19840001</b>	Holesanden Holeneset	Bigset
<b>19840002</b>	Liavågen	Hjørungavåg



<b>19840003</b>	Nesset byggjefelt	Bigset
<b>19850001</b>	Hjørungneset naustområde	Hjørungavåg
<b>19850002</b>	Vadbakken	Hareid
<b>19860001</b>	Alme	Hjørungavåg
<b>19860002</b>	Hareid sentrum	Hareid
<b>19860003</b>	Hareidsmyrane nord	Hareid
<b>19860004</b>	Haugen – Engeskardet	Hjørungavåg
<b>19860005</b>	Korshamna	Hjørungavåg
<b>19860006</b>	Naustområde Overåsanden	Hjørungavåg
<b>19860007</b>	Raffelneset industriområde	Hareid
<b>19870001</b>	Brandal hamn	Brandal
<b>19880001</b>	Hareidseidet	Bigset
<b>19880002</b>	Langeneset	Brandal
<b>19890001</b>	Gråmyra	Bigset
<b>19890002</b>	Korshamna III	Hjørungavåg
<b>19890003</b>	Mork	Bigset
<b>19900001</b>	Engeskardet	Hjørungavåg
<b>19900002</b>	Garvika - Litlevågen	Hjørungavåg
<b>19900003</b>	Korshamna II	Hjørungavåg
<b>19920001</b>	Engane nord	Hjørungavåg
<b>1995001</b>	Kvitneset – Klombra – Englandsvika	Brandal
<b>19970001</b>	Bruland	Hareid
<b>19980001</b>	Litlevågen – Engjaberget	Hjørungavåg
<b>19980002</b>	Rv. 61, Hareid sentrum	Hareid
<b>19990001</b>	Plassane	Hareid
<b>19990002</b>	Rv. 61, Røysetkryss - Bigset bedhus	Bigset
<b>20000001</b>	Øvre Pilskog	Hjørungavåg
<b>20010001</b>	Isakgarden	Hareid
<b>20010002</b>	Sunnmøre golfbane	Bigset
<b>20020001</b>	Haggardneset	Hjørungavåg
<b>20020002</b>	Holstad planteskule	Hareid
<b>20020003</b>	Hovden bustadfelt	Bigset
<b>20040001</b>	Pålhaugen 2	Hareid
<b>20040002</b>	Fv. 37, gang- og sykkelveg Hareid – Brandal	





<b>20050001</b>	Øyeholtomta	Hareid
<b>20060001</b>	Holstad barnehage	Hareid
<b>20060003</b>	Hareid sentrum	
<b>20060004</b>	Fremste Teigane	Hareid
<b>20060005</b>	Melshornilia 1	Hareid
<b>20070001</b>	Hareidsmyrane II	Hareid
<b>20070003</b>	Holstad	Hareid
<b>20070004</b>	Trafikkregulering Holstad	Hareid
<b>20080002</b>	Fv. 61, gang- og sykkelveg Rise – Varleite	
<b>20090001</b>	Mylna industriområde	Hareid
<b>20090002</b>	Vadbakken 1	Hareid
<b>20090003</b>	Holesanden – Holeneset	Bigset
<b>20090004</b>	Bruland (reg. endring)	Hareid
<b>20100001</b>	Trafikkregulering Bigset skule	Bigset
<b>20100002</b>	Melshornlia	Hareid
<b>20100003</b>	Bigset gamle skule (reg. endring)	Bigset
<b>20100004</b>	Grønhaugen	Brandal
<b>20100005</b>	Tunet i Isakgarden	Hareid
<b>20100006</b>	Utviding Hareid Kyrkje	Hareid
<b>20100007</b>	Pe-myra	Brandal
<b>20100008</b>	Megata terrasse	Hareid
<b>20110001</b>	Raffelneset industriområde	Hareid
<b>20110002</b>	Ytre Hareid Hamn	Hareid
<b>20120001</b>	Pålhaugen 3	Hareid
<b>20120002</b>	Brekkebakke	Hareid
<b>20130001</b>	Massedeponi Hareidseidet	Bigset
<b>20130002</b>	Bustadfelt Røyset	Bigset
<b>20130003</b>	Røyset hyttefelt	Bigset
<b>20140001</b>	Terminalområde Ytre Hareid hamn	Hareid
<b>20150002</b>	Snipsøyrvatnet detaljregulering	Bigset
<b>20150004</b>	Mylna nord	Hareid
<b>20150005</b>	Iverskogen	Hareid
<b>20160002</b>	Hyttefelt på Alme	Hjørungavåg
<b>20160005</b>	Reguleringsendring Fremste Teigane 2	Hareid



<b>20170001</b>	Kåvika	Hjørungavåg
<b>20170002</b>	Engeskardet	Hjørungavåg