

Områdeplan for Sulafjellet

Reguleringsføresegner

PlanID 2021000252

Dato for tilhøyrande reguleringsplankart: 06.07.2023

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ei gondolbane frå Langevåg til Sulafjellet, med startpunkt ved Devoldfabrikken i Langevåg sentrum og topp-punkt på fjellet Rundehornet sør for sentrum. Bana må vinklast i ein mellomstasjon, plassert i området nordvest for Svanshornet, 415 meter over havet.

Hovudmål med tiltaket er å

- skape eit godt utgangspunkt for utvida, heilårleg friluftstilbod på Sulafjellet, for alle aldrar og meistringnivå.
- styrke Sula kommune som reisemål, auke verdiskapinga og styrke næringsgrunnlaget ved Devoldfabrikken, i Langevåg og i Sula kommune. Målgruppe er både lokale og tilreisande.
- gjennomføre utbygginga med omsyn til natur- og bustadmiljø.

Alle nybygg skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.

På toppstasjonen er målet å etablere restaurantbygg med utsiktspunkt mot by, fjell, fjord, hav og kyst, samt eit godt utgangspunkt for friluftaktivitetar.

Ved Devoldfabrikken er målet å integrere botnstasjonen med eksisterande bygningsmiljø på ein fagleg god måte, på same tid som uteområdet får ei kvalitetsheving. Løysingar for flaumfare frå Vassetelva skal inngå.

Formålet med planen er også å fastsetje juridiske rammer for korleis Langevåg sentrum skal utvikle seg i framtida, med utgangspunkt i utviklingsplanen Levande Langevåg. Målet er å skape eit sentrumsområde som er kommunen sitt målpunkt for tenestekområda handel, kultur og offentlege tenester. Planen skal ivareta Langevåg sin identitet og vere tilpassa ein aktiv livsstil. Planen skal legge til rette for at det er attraktivt å bu i sentrum for alle generasjonar og bidra til at Langevåg vert Ålesundregionen sitt mest attraktive lokalsentrum.

2. Felleføresegner

2.1 Generelt

Reguleringsplanen omfattar reguleringsføresegner og reguleringskart i ulike målestokkar:

- Hovedkart i målestokk 1:4000 som dekker heile området (A0-format)
- Utsnitt for sentrumsområdet i målestokk 1:1500 (A1-format)
- Utsnitt for mellomstasjonsområdet i målestokk 1:1500 (A1-format)
- Utsnitt for Rundehornet i målestokk 1:1500 (A1-format)

Reguleringsplan med tilhøyrande plankart er regulert i to vertikalnivå. Vertikalnivå 2 på bakkenivå, og vertikalnivå 3 over bakkenivå. Reguleringsformål for bakkenivå gjeld i alle vertikalnivå der det ikkje er erstatta av plankart for anna vertikalnivå.

Føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med planen. Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter gjeldande på vedtakstidspunktet.

2.2 Estetikk, Pbl §§ 29-1, 29-2

I sentrumsområdet skal «Formingsretteleiar for Levande Langevåg» vere retningsgjevande for utforming av bygningar og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur, samt overgang mellom landareal og sjøareal.

For alle søknadsplichtige tiltak skal det inngå ei vurdering av visuelle og estetiske kvalitetar både av tiltaket i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Det må dokumenterast at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til bygningsmiljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar og material- og fargebruk.

Enkeltbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar på bygningsvolum og bygningsdetaljar som eksempelvis takform, vindauge, inngongar.

Bygg eller anlegg med viktige fellesfunksjonar, skal ha god arkitektonisk kvalitet i form, material- og fargeval. Desse bygningane skal definere romdanninga og rammer for gode felles byrom der bygg, uterom og i samanhengen mellom desse inngår.

Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Nye bygg skal som regel ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det vert tilrådd av ansvarlege kulturminnemyndigheiter. Det skal søkjast løysingar som gir god utforming i og mot felles uteområde. Nødvendige eller planlagde omformingar av terrenget skal gå klart fram av situasjonsplanen. På bratte tomter skal dei visuelle konsekvensane av omforminga av terrenget illustrerast på ein god måte. Verdifull vegetasjon på staden skal registrerast og søkjast innarbeidd i planar for ny utbygging.

2.3 Universell utforming, Pbl § 29-3

Gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer samt kommunen sine egne retningslinjer skal leggst til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde.

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og

uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det for alle relevante prosjekt dokumenterast korleis desse omsyna er ivaretatt.

Tilkomst og sentrale funksjonar på offentlege og felles uteopphaldsareal skal vere universelt tilgjengelege.

2.4 Parkering og sykkelparkering

Parkeringskrav vert gjort gjeldande for nye tiltak og gir ikkje føringar for eksisterande arealbruk. Parkeringsplassar for bilar og sykklar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande kommunal vegnorm. Parkeringskrav for ulike arealføremål er gitt i tabell 2.4, som eit minimumstal og eit maksimumstal. Sjå også reglar for sambruk. For bustadar skal minimum halvparten av plassane vere overdekte.

Langtidsparkering knytt til arbeids- og publikums bygg skal i hovudsak løysast gjennom parkeringskjellar, parkeringsanlegg og/eller på felles parkeringsplassar. Tidsavgrensa parkering kan etablerast på bakken på eiga tomt

Arealføremål	Eining	Maks/min. tal på p-plassar	Min. tal på sykkel-parkering
Bustader 1)			
Bustader frittliggande småhus	Bueining	2/1,5	1
Bustader konsentrert småhus	Bueining	1,5/0,75	1
Bueining i andre føremål som inkluderer bustader	Bueining	1/0,5	1
Omsorgsbustader	Bueining	Sjå §2.4.1	Sjå §2.4.1
Arbeids- og publikumsbygg 2) 3)			
Forretning/kontor/tenesteyting	100 m ² BRA	1/0,8	0,25
Hotell/overnatting	Pr utleigerom	0,7/0,5	0,1
Beverting	Pr 10 sitjeplassar	1/0,5	1
Barnehagar	Pr årsverk	1,5/0,8	2
Skular/Vaksenopplæring	Pr årsverk	1/0,5	3
Alders- og sjukeheim, institusjonar	Pr sengeplass/pasient	0,8/0,3	0,2
Forsamlingslokale/kulturhus	Pr 15 sitjeplassar	1/0,8	0,25
Naust	Pr naustesting/rorbueining	0,5/0,3	0,5

Tabell 2.4

1) Felles parkering kan etablerast der det ligg føre minst 3 bueiningar. Desse parkeringsplassane skal vere felles tilgjengeleg for alle bebuarane. Der utbygging av tun omfattar både småhus og bustadkompleks skal desse sjåast kvar for seg.

2) Minimum 5% av parkeringsplassane skal vere tilrettelagt som HC - plassar, avrunda oppover til næraste heile parkeringsplass.

3) Når to eller fleire formål utgjer ei fysisk og/eller organisatorisk eining, kan sambruk vurderast. Ved sambruk kan ein sjå parkeringsplassane i sentrum i samanheng sjølv om dei dekker behova til ulike arealføremål. Sambruk kan ligge til grunn der verksemdene sitt maksimale parkeringsbehov oppstår til ulike

tidspunkt. Verksemder kan utnytte ledig kapasitet hos andre, slik at parkeringsbehovet totalt sett vert dekt. Ein kan rekne at sambruk gir rasjonaliseringseffekt på rundt 20 prosent, og krava i parkeringsnorma kan reduserast tilsvarende. Dokumentasjon i søknad om tiltak må sannsynleggjere at tiltaket har tilstrekkeleg parkeringsdekning.

2.4.1 Parkering for omsorgsbustader

Det er stor variasjon i behovet for parkering både knytt til den einsskilde bebuar, tal på tilsette, og serviceoppdrag avhengig av type omsorgsbustader. Behovet for parkering skal derfor vurderast spesielt i kvart einsskilt tilfelle. Krav til sykkelparkering skal også vurderast spesielt, men skal ikkje utelatast utan at det er tilrettelagt for sykkel på tilliggande offentleg område.

2.5 Renovasjon

Renovasjon skal i prinsippet etablerast i samsvar med løysingar vist i renovasjonsteknisk plan, som er vedlegg til områdeplan for Langevåg sentrum. For området ved Devoldfabrikken gjeld følgjande:

- For område SF1, KBA1, BAA1 etablerast renovasjonspunkt i område SF1, plassert på sørvestsida av eksisterande bygg i området (O.A Devoldvegen 18 / bygg 7 etter intern nummerering).
Tilkomst til punktet, via veg KV1/O. A. Devoldvegen.
- For område SF2 etablerast renovasjonspunkt i område SF2, på søraustsida av eksisterande bygg i området (Molværsvegen 12 / bygg 1 etter intern nummerering)
Tilkomst til punktet via KV5/Molværsvegen. Løysinga skal kunne nyttast utan rygging/snuing på Molværsvegen.

2.6 Byggegrenser

Der byggegrenser ikkje er vist på plankartet, gjeld føresegnene i plan og bygningslova, jfr hovudregel i § 29-4 andre ledd. Avstand frå bygning til nabogrense skal svare til bygningen si halve høgde, men ikkje mindre enn 4 m.

2.7 Automatisk freda kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne på land eller i sjø, eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlengast av kulturminnemyndet.

2.8 Støy

Klima- og miljøverndepartementet si rettleiing for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442:2021, skal leggest til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Ved etablering av støyfølsam arealbruk som kan vere utsett frå støy frå veg, skal støynivå- og eventuelle tiltak oppfylle krav i retningslinje T-1442:2021 eller seinare regelverk.

Utbygging med støyfølsamt bruksføremål omfattar bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar, som definert i T-1442:2021.

Støy frå vifter og tekniske installasjonar skal ikkje lokaliserast inn mot støyfølsam utbygging, parkar eller torg. Kommunen kan pålegge utbyggar skjerpa grenseverdiar for utbyggar dersom fleire installasjonar er samla på eitt område.

Kommunen kan pålegge utbyggar skjerpa grenseverdiar for å redusere ulemper ved næringsverksemd sine varemottak, innkøyrslar og andre støyande områder. Lokalisering, høve til skjerming nærleik til støyfølsam utbygging og felles uteområde vil vere avgjerande for om dette er aktuelt.

Støy i anleggsfase skal handterast i tråd med tilrådde grenseverdiar i T-1442:2021. Entreprenør skal følge retningslinja sine tilrådde varslingsrutinar mot bustadar og støyfølsame bygningar i nærområdet. Det skal normalt berre utførast støyande arbeid på dagtid (kl. 07 – 19). Støyande arbeid på natt skal ikkje førekome.

Støy frå gondolbane:

Støy frå gondolbanen (nedre stasjon, master, mellomstasjon og toppstasjon) skal prosjekterast med støygrenser i NS 8175:2012 lydklasse C for «andre utandørs lydkjelder» som mål, det vil seie tilsvarande nedre grenseverdi for gul støysone i T-1442.

Gul og raud støysone er vist på plankartet.

Ved drift av gondolbane etter kl 23:00 skal hastigheit på bana av omsyn til støy senkast til maks 5 m/s.

2.9 Krav til søknad om tiltak

I samband med søknad om tiltak skal det leggjast fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lys-setjing, gatemøblering, leikeareal m.m.

For sentrumsområdet skal «Formingsretteleiar for eit Levande Langevåg» eller føringar som erstattar denne, eventuelt andre kommunale retningslinjer, vere retningsgjevande for materialbruk og fargeval.

Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

2.10 Utbyggingsavtale

I plan- og byggjesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² bruksareal (BRA) kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen, grunneigar og utbyggar når partane har gjensidig nytte av avtalen, jf. PBL. § 17-2. Det same gjeld for plan- og byggjesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar. Utbyggingsavtalen skal sikre felles naudsynt teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg) ved utbygging innanfor rammene til PBL. § 17-3. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som vert kravd for gjennomføring av planvedtak.

2.11 Vatn, avløp og overvatn – krav om VA rammeplan

Ved planlegging av nye utbyggingsområde skal det utarbeidast plan for vassforsyning, avløps og overvasshandtering (VAO). For overvatn skal det vurderast å nytte løysingar med infiltrasjon og opne vassvegar dersom det er teknisk mogleg og økonomisk forsvarleg.

Trasé fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av søknad om tiltak. Der skal ein også vise og dokumentere løysing for handtering av overflatevatn.

For utbygging i områda BAA2 og BAA3 skal VAO-løysing gå fram av ein rammeplan for VAO, vedlagt denne reguleringsplanen. Ved alternative løysingar skissert i VA rammeplan, skal endeleg løysing avklarast i samband med byggjeløyve.

Det er opna for mindre dreneringstiltak i nokre formål i fjellområdet. Ved alle dreneringstiltak, stikkrenner og liknande, skal vatn nedstraums tiltaket alltid ende opp i same elv/bekkefar som det hadde før tiltak.

Konkrete tiltak skal vere dimensjonerte og målretta der det er behov for å leie vatn forbi anlegg som kan ta skade utan tiltak. Plassering og utforming/type dreneringstiltak skal i samband med byggesøknad visast på detaljplan/byggeplan i samband med byggesøknad for vegar, løyper, turstiar, bygningar, skianlegg m.v. Opplistinga under viser kva område (utanom byggetomter) i fjellområdet som er opna for dreneringstiltak, saman med aktuelt omfang:

Område	Aktuelle tiltak
GAA1 – GAA2	Stikkrenner i samsvar med VA rammeplan
TV-område (Turvegar)	Tiltak tilrådd i «Veileder - Tilrettelegging av turveier, løyper og stier»
TIS4	Infiltrasjonsgrøft utforma og dimensjonert i samsvar med VA rammeplan

2.12 Terrengbehandling – krav om anleggsplan

Det skal leggjast vekt på skånsam terrengbehandling innafor planområdet. Det tillatast ikkje planering i større utstrekning enn for byggegropp, tilkomst/turveg, VA-anlegg og andre formål der føresegnene spesifikt opnar for dette.

Det tillatast kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygningar, vegar og teknisk infrastruktur. Vegetasjon som blir avteken, skal takast vare på og brukast til re-etablering av vegetasjon på fyllings- og skjeringskråningar.

Anleggsplan

I samband med søknadsppliktige permanente og midlertidige tiltak i fjellområdet, skal det vedlagt søknad følgje ein anleggsplan, med følgjande innhald:

- Ei skildring av planlagde terrengingrep. Dette gjeld til dømes for utføring av vegar, stiar/turvegar, riggplassar, byggegropper, grøftettraséar. Det skal gå fram i tekst og kart kva som er midlertidige og permanente anlegg.
- Målsette snitt- og planteikningar for dei ulike terrengingrepa med beskrivelse av terrengbehandling. Her skal gå fram løysingar for dei ulike terrengingrepa og korleis terrengingrepa skal tilpassast landskapsformene i planområdet.
- Nødvendige tiltak for å redusere terrengingrep og skader og korleis desse skal utbetrast. Dette omfattar istandsetjing, lagring og bruk av avdekkingsmasse, re-vegetering, tilbakeføring av midlertidige anleggsvegar og riggplassar med meir. Naturleg re-vegetering skal vere eit hovudprinsipp for vegetasjonsetablering. Dersom det er behov for å så, skal det opplysast om kva for område dette gjeld, og kva sort frøblanding det er planlagt å bruke. Det er eit krav at frø som blir brukte skal vere stadeigne.
- Plan for oppdaging og handtering av svartelista/framande artar

- Beskrivelse av metode for avtaking og mellomlagring av vegetasjonsdekke. Disse skal gjenbrukast for å bevare mest mogleg av eksisterande vegetasjon.
- Ved tiltak i Vonløypa/ridestien, skal det gjennom dialog med rideklubben avtalast kva tidspunkt i veka vegen er open for riding. For andre brukarar av vegen skal det informerast om tiltak, og alternative stiar skal skiltast når desse må brukast. Anleggsplanen skal skildre korleis desse forholda skal løysast.

2.13 Omsyn til beitedyr

I samband med anleggs- og driftsperiode for gondolbane til Rundehornet, må følgjande omsyn til beitedyr takast av utbyggjar/tiltakshavar:

- Der anleggsveg endrar/opnar dagens inngjerding, skal det nyttast sperregjerde med fjørbelasta port som hindrar at beitedyr trekkjer ned frå fjellet.
- Restaurantområde må vere inngjerda, og det skal vere opplyst om bandtvang for hund og at beitedyr ikkje skal matast. Inngjerding kan vere av elektronisk type eller fysisk av lammenetting, då med fjørbelasta lukkesystem.
- Anleggsområda skal i byggeperioden vere sikra slik at beitedyr (eller folk) ikkje blir skada.

2.14 Bruk av eksisterande vegnett i anleggsfase

I samband med søknad om tiltak knytt til gondolbane-installasjonar i fjellet, skal det leggest fram plan for transport av dei aktuelle konstruksjonar og byggematerialar fram til byggeplass. Transportruter gjennom sentrum skal visast, med påteikning av eventuelle naudsynte tiltak som breiddeutvidingar, forsterkingar o.l. Eventuelt behov for omkøyringar eller alternative gangruter skal beskrivast. Transport-tider på døgnet skal vurderast og opplysast med tanke på støy m.v.. Planen skal lagast i samråd med teknisk sektor i Sula kommune.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Formål som er nytta i reguleringsplanen:

Med sosi-kode i parantes og bokstavkode nytta på plankart

Bygningar og anlegg:

Bustader – frittliggande småhus	(1111)	BF
Bustader – konsentrert småhus	(1112)	BK
Fritidsbusetnad, frittliggande	(1121)	FBF
Sentrumsformål	(1130)	SF
Offentleg eller privat tenesteyting	(1160)	T
Forsamlingslokale for religionsutøving	(1164)	REL
Vassforsyningsanlegg	(1541)	VF
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:	(1588)	SMS
Andre særskilt angitte bygningar og anlegg	(1590)	ASB
Leikeplass	(1610)	LEK
Kombinert bygge- og anleggsformål:		
Bustad/Hotellverksemd/Kontor	(1800)	KBA
Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål:	(1900)	BAA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Køyreveg	(2011)	KV
Fortau	(2012)	FO
Gang/sykkelveg	(2015)	GS
Gangveg/gangareal/gågate	(2016)	GG
Annan veggrunn – grøntareal	(2019)	AVG
Trasé for taubane	(2023)	TB
Molo	(2044)	MO
Parkeringsplassar	(2080)	PP
Parkeringshus	(2083)	PH
Teknisk infrastruktur	(2101)	TIS
Telekommunikasjonsanlegg	(1570)	TKN
Angitt samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål:	(2900)	SAA

Grøntstruktur:

Naturområde	(3020)	GN
Turveg	(3031)	TV
Friområde	(3040)	FRI
Park	(3050)	PA
Overvasstiltak	(3100)	OVT
Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovudformål:		
Turveg/Køyreveg	(3900)	GAA

LNF-område:

LNF-område	(5100)	LNF
------------	--------	-----

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

Småbåthamn	(6230)	SH
Friluftsområde i sjø og vassdrag	(6710)	FLV

3.2 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.2.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

3.2.1.1 Fasadar

På arbeids- og publikumsbygg i sentrumsområdet skal fasadar mot offentleg veg eller plass utformast slik at vindaueareal utgjer minst 30 % av fasadeflata i 1. etasje, og tilsvarende minst 15 % av fasaden i overliggande etasjar med forretningsføremål. Vindauge i første etasje skal ikkje dekkast til med innvendig avskjerming i form av reklameplakatar, lause veggjar eller reolar eller folierast over meir enn 20 % av flata på kvart vindauge. Vindauge kan likevel avskjermast dersom dei vert nytta til utstillingar. Krav til materialbruk er gitt i formingsrettleiari, utarbeidd i samband med områdereguleringsplan for Langevåg sentrum.

Parkering som vender mot fortau over lengre delar av fasaden, anten i 1. etasje eller underetasje er ikkje tillate. Innkøyring til parkeringsetasje kan tillast, med maksimalt ein tilkomst per kvartal.

3.2.1.2 Byggegrenser og plassering av bygg

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i PBL (PBL § 29-4 Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense).

Følgjande byggegrenser gjeld for PBL. § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:

Bygningar og anlegg - inntil 25 meter frå strandlinja, for nye bygningar, nokre unntak er gjort for eksisterande bygningar.

Naust - 0 meter

Følgjande byggegrenser gjeld for tiltak langs elvar og vassdrag:

Molværselva - 20 meter

Vassetelva - 15 meter, der anna ikkje er bestemt av plankart.

3.2.1.3 Byggehøgder

Minste kotehøgde på golv i bygg er 2,8 m.o.h. (NN2000) for bygg utan spesielle tiltak for sikring mot vassinntrenging.

Byggehøgder er gitt med gesimshøgde og mønehøgde, etter reglane i Teknisk forskrift. På delar av utbyggingane kan ei etasje byggast over hovudgesims for å skape variasjon i taklandskap. Slik etasje skal i utgangspunktet vere tilbaketrekt tilsvarende ei etasjehøgde og minimum 3.7 m mot gate. Mot gardsrom er det tillate at øvste etasje vert ført opp i veggiliv. Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.1.4 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA og BYA , etter reglane i Teknisk forskrift. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense, parkeringsdekning og uteopphaldsareal er innfridd.

3.2.1.5 Uteopphaldsareal

Minste private uteopphaldsareal (MUA) pr. bueining er 10 m² og skal etablerast i tillegg til leikeplassar.

Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening setjast av minimum 50 m² til nærleikeplass og andre friområde. Innanfor område med kombinerte føremål der bueningar inngår skal det setjast av minimum 25 m² samla uteopphaldsareal pr. 100 m² BRA bustadføremål til nærleikeplass og andre friområde.

Krav til ein nærleikeplass blir utløyst ved 5. buening på staden. Nærleikeplassen sin storleik skal vere minimum 200 m². Avstanden mellom nærleikeplass og buening skal ikkje overstige 50 m.

Uteopphaldsareal skal primært dekkast innafor føremålet som bueningane inngår i. Der det innanfor tilfredsstillande avstand er tilgang på eigna offentlege parkar eller byrom, kan dette takast omsyn til ved dimensjonering av areala.

Uteopphaldsarealet skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og ha element som er universelt utforma. Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Støyutsett område, areal sett av til køyreveg og parkering og fareområde kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Nærleikeplass må som eit minimum opparbeidast med eit tilbod som er tilpassa dei aller minste barna og vere tilrettelagt slik at den kan vere eit uteområde og ein sosial treffstad for alle aldersgrupper.

3.2.2 Bustader - frittliggande småhus, BF

Område BF1:

Område BF1 er avsett til bustadformål i samsvar med godkjent områdeplan for Langevåg sentrum, der same område er namnsett som BFS5.

Alle føresegner i områdeplan for Langevåg sentrum som er relevante for område BFS5, blir vidareført i områdeplan for Sulafjellet - område BF1 - og det visast til gjeldande føresegner for områdeplan Langevåg sentrum, PlanID 2017001571.

Område BF2 – BF5:

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

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=30%

Maksimal mønehøgde: 9,5 meter, gesimshøgde 7,5 meter

I tillegg gjeld også paragraf 4.5.1 for sikringsområde transport.

Garasje skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate garasjen oppført min. 2,5 m frå regulert trafikkareal. Dersom parkering/garasje ikkje er del av tiltaket, skal framtidig plassering vise i byggjesøknad.

3.2.3 Bustader - konsentrert småhus, BK

Område BK1 er avsett til konsentrerte bustadformål i samsvar med godkjent områdeplan for Langevåg sentrum, der same område er namnsett som BKS3.

Alle føresegner i områdeplan for Langevåg sentrum som er relevante for område BKS3, blir vidareført i områdeplan for Sulafjellet - område BK11 - og det visast til gjeldande føresegner for områdeplan Langevåg sentrum, PlanID 2017001571.

3.2.4 Fritidsbusetnad - frittliggende, FBF

I område FBF1 kan oppførast frittliggende fritidsbusetnad. Både hovedbygg og uthus skal ha saltak med vekt på tilpassing til lokal byggeskikk når det gjeld materialbruk og fargeval. Tomt kan ikkje gjerdast inne, terrasse/utegolv kan gjerdast inne.

Maksimal utnyttingsgrad: BYA=85m² for hytteeining + uthus med 15m²

Maksimal mønehøgde: 4,5 meter, gesimshøgde 3,0 meter

Det kan lagast terrasse/utegolv med inntil 30m².

3.2.5 Sentrumsføremål, SF1 og SF2

For intern bygnummerering ved Devoldfabrikken, sjå skisse underst i paragrafen.

Sjå også verneføresegner til omsynssone kulturminne i paragraf 4.7.1.

Formål

I områda SF1 og SF2 kan det etablerast forretning, offentleg/privat tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnatting, servering, handverks- og lagerverksemd, grøntareal og infrastruktur inkl. gangareal, kommunaltekniske anlegg, parkering, renovasjonspunkt.

I tenesteyting kan mellom anna bibliotek, ungdomsklubb, kulturføremål, helsestasjon, religionsutøving og konsulentverksemd inngå. Lista er ikkje uttømande.

Innanfor områda kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing.

Innanfor områda skal det i etasje med inngang frå til-liggande samferdselsanlegg etablerast forretning, tenesteyting eller publikumsretta verksemd. Eventuelt kan det etablerast bustader dersom andre vilkår for bustader er ivaretekne.

Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad SF1: %-BYA=70%

Maksimal utnyttingsgrad SF2: %-BYA=90%

Parkeringsareal skal ikkje reknast med i %-BYA

Byggehøgder og påbygg på bygg 1

Generelt for nye bygg i område SF1 og SF2:

Mønehøgde maks 17,0 meter, gesimshøgde maks 13,5 meter.

Unntak:

- Eksisterande bygningar med møne-/gesimshøgde på inntil 21,0/15,0 meter kan vidareførast og fornyast.

Deler av bygg 1 opnast for påbygg av bustader på taket, etter følgjande føringar:

Utføring i harmoni med bygg 1, flat takform.

Fasadelivet til bustadene trekkast ca 8 meter inn frå yttervegg på bygg 1.

Høgaste punkt på klokketårnet ved sidan av fabrikk er kote 24,8, ventilasjonstårna er på kote 24,4.

Overkant på taket til bustadene skal vere minst 2,5 meter lågare enn klokketårnet, altså maksimalt kote 22. Ved gjennomsnittleg terrenghøgde på 4 meter tilsvarer dette ei maks byggehøgde på 18 meter.

Fasadematerialar skal ha same uttrykk og harmonere med øvrige bygg ved Devoldfabrikken.

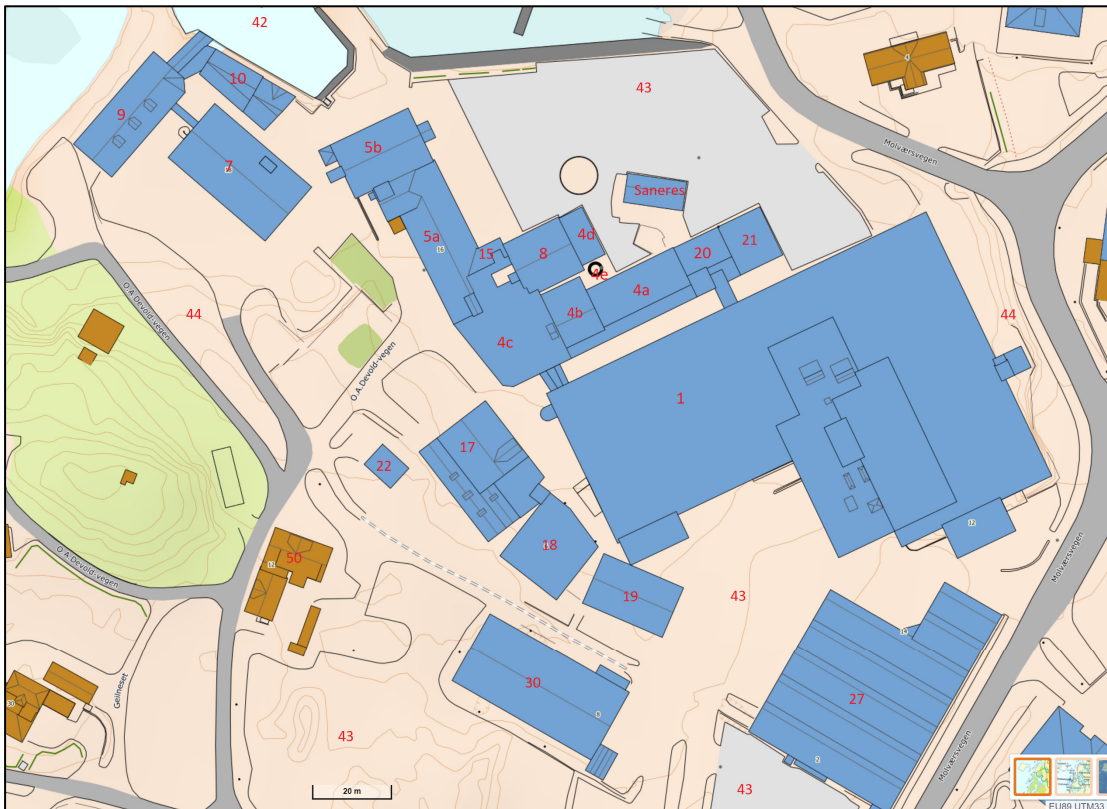
Byggegrenser og eventuelle tilbygg

Ytre byggegrenser for områda er vist på plankartet. Desse følgjer dagens ytterveggar (takutstikk) på nokre fasader, andre stader opnar dei for bygg mellom dagens veggiv og byggegrensa.

Der byggegrensa følger yttervegg, er tilbygg ikkje tillate.

Der byggegrensa ligg utanfor dagens yttervegg, kan det opnast for byggverk med funksjon som tilkomstområde/inngangsparti, eller vinterhage/serveringsareal. Følgjande punkt er aktuelle:

- Mellombygg for samanbinding av bygg 7 og 9 for heis og trapp på sørsida av bygga. Kan utførast i stål/aluminium og glas og tilpassast farge og feltinndeling til eksisterande glasfasade på bygg 5A, 4.etg.
- Vinterhage på sørsida av bygg 5, med funksjon som serveringsareal for kafé i 1. etg av bygg 5b. Maks høgde til underkant av vindauge i 2. etg. Utførast i stål/aluminium og glas og tilpassast farge og feltinndeling til eksisterande glasfasade på bygg 5A, 4.etg.
- Delvis takoverbygg i Devoldgata, utført som takoverheng på bygg 1. Monterast i etasjeskiljet mellom kjellar og 1. etasje. Kan dekke ca. 1/3 av gata, skal ikkje koplust saman med bygg på motsett side av gata. Utførast i stål/aluminium og glas.
- Rampe frå fortau ved Molværsvegen og inn til nord-austre fasade av bygg 1, i første etg. Formålet er trinnfri inngang til 1. etasje i bygg 1. Vindusfelt nr. 5 frå nord nyttast som inngang. Inngangsdør skal ha same utforming som vindauge i fasaden.



Figuren viser intern nummerering av bygg ved Devold-fabrikken

3.2.6 Sentrumsføremål, SF3

Område SF3 er avsett til sentrumsformål i samsvar med godkjent områdeplan for Langevåg sentrum, der same område er namnsett som BS1.

Alle føresegner i områdeplan for Langevåg sentrum som er relevante for område BS1, blir vidareført i områdeplan for Sulafjellet - område SF3 - og det visast til gjeldande føresegner for områdeplan Langevåg sentrum, PlanID 2017001571.

I tillegg gjeld paragraf 4.5.1 for sikringsområde transport.

3.2.7 Offentleg eller privat tenesteyting, T1 og T2

Område o_T1 er avsett til offentlig tenesteyting i samsvar med godkjent områdeplan for Langevåg sentrum, der same område er namnsett som o_BOP3.

Alle føresegner i områdeplan for Langevåg sentrum som er relevante for område o_BOP3, blir vidareført i områdeplan for Sulafjellet - område o_T1 - og det visast til gjeldande føresegner for områdeplan Langevåg sentrum, PlanID 2017001571.

I tillegg gjeld paragraf 4.5.1 for sikringsområde transport.

I område T2 kan det etablerast offentlig eller privat tenesteyting. Barnehage, undervisning, brannstasjon, forsamlingslokale, kulturformidling, religionsutøving, klubbhus, administrasjon, kontor, institusjon, legesenter/helsestasjon, samt bustadar med tenestebase knytt til offentlig tenesteyting kan inngå. Lista er ikkje uttømmende. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.

Maksimal mønehøgde: 11,0 meter, gesimshøgde 7,5 meter

I tillegg gjeld paragraf 4.5.1 for sikringsområde transport.

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=40%

3.2.8 Religionsutøving, REL

I område REL1 kan dagens bedehus eller andre bygningar for religionsutøving etablerast.

Maksimal mønehøgde: 11,0 meter, gesimshøgde 7,5 meter

I tillegg gjeld paragraf 4.5.1 for sikringsområde.

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA= 40%.

Parkeringsareal skal ikkje reknast med i %-BYA.

3.2.9 Vassforsyningsanlegg, VF

Område VF1 og VF2 er avsett til eksisterande vassforsyningsanlegg (Vasskummen). Anlegg på områda kan fornyast/vidareutviklast etter planar godkjende av Sula kommune.

3.2.10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, SMS

I område SMS1 kan det etablerast småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande kai, båtopleft og anna infrastruktur på land. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalende måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring.

Opparbeiding skal skje etter situasjonsplan/detaljplan godkjend av Sula kommune. Før utbygging må tiltakshavar avklare om det ligg sjøkablar i området, og ta omsyn til desse. I samband med prosjektering av eventuelle sjøfyllingar må grunnforhold og stabilitet dokumenterast av geoteknikar.

Plassering og utforming av flytebrygger må tilpassast faktiske forhold og djupner på staden. Ved utfylling i sjø er det særskilte krav til dokumentasjon, sjå paragraf 5.1. For tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova skal desse ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket. Nyetablering og utviding av småbåtanlegg for 20 eller fleire båtar med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeutskillar. Det skal leggest til rette for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

3.2.11 Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg, ASB (master og Zip-line)

Område ASB1 – ASB14 er regulert til master for taubane. Mastene skal utførast i stål med fundament i betong. Mastene skal ha eit enkelt, sirkulært tverrsnitt (Ikkje fagverkskonstruksjonar). Diameter skal vere avtrappande ved aukande høgde, og skal på det meste ikkje overstige 3,5m.

Sjå også reglar for terrengbehandling og anleggsplan i paragraf 2.12.

Innafor kvart område kan master ha slike maksimale høgder, målt frå terreng til topp mast:

ASB1 (mast 3 og 4): 38m

ASB3 (mast 5): 70m

ASB4 (mast 6): 36m

ASB6 (mast 7 og 8): 30m

ASB7 (mast 9): 16m

ASB8 (mast 10): 18m

ASB9 (mast 11): 19m

ASB10 (mast 15): 16m

ASB11 (mast 16): 23m

ASB12 (mast 17): 22m

ASB13 (mast 18): 20m

ASB14 (mast 19): 17m

Område ASB15 og ASB16 er avsett til endestasjonar for Zip-line.

I område ASB15 inngår eksisterande hytte. Bygget kan etter avtale med grunneigar vidareførast til fritidsbruk, eller kan nyttast til formål med samanheng til drift av zipline.

Ved byggesøknad for fundament til zipline skal detaljprosjektering utførast av sakkunnig konsulent. Tiltak kan plasserast innafor områda si formålsgrense. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i det naturlege terrenget. Det er høve til peling/bolting/forankring til fjell. I område ASB16 er det høve til senking av terrenget dersom dette fører til lågare konstruksjonshøgde og mindre visuell påverknad i høve til toppen av Rundehornet.

Maksimal konstruksjonshøgde/mønehøgde over gjennomsnittleg terrenghøgde: 9,0 meter

3.2.12 Leikeplass. LEK

Område f_LEK er avsett til nærleikeplass for område SF3. Krav til nærleikeplass blir utløyst ved utbygging av fleire enn 5 bueiningar. Området kan opparbeidast med planting, murar, belysning, gangstiar og andre parkmessige installasjonar. Plassen skal sikrast med gjerde og port dersom det er naudsynt med omsyn på trafikktryggleik.

3.2.13 Kombinert bygge- og anleggsformål. KBA

Område KBA1 er opna for ein kombinasjon av formål:

- Bebyggelse og anlegg - Bustad
- Bebyggelse og anlegg – Fritids- og turistformål

Eksisterande bygningsmasse er verna, jamfør omsynssone/paragraf 4.7.1.

Bygget kan nyttast til bustadformål, fastbuande, langtidsutleige og/eller korttidsutleige (turistformål).

Bygget si takutforming, gesims- og mønehøgde skal i utgangspunktet vere i samsvar med eksisterande bygg. Maksimal gesimshøgde 13,5m, mønehøgde 17,0 meter

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA= 50%

3.2.14 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA

Område BAA1 (bunnstasjon) er opna for ein kombinasjon av formål:

- Bebyggelse og anlegg - Bunnstasjon for taubane
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor/tenesteyting
- Bebyggelse og anlegg - Lager
- Bebyggelse og anlegg - Servering
- Bebyggelse og anlegg - Energianlegg
- Bebyggelse og anlegg - Taubanetrasé og master for taubane
- Samferdsleanlegg - Trafikkareal (gangareal, parkering bil og sykkel)

Nytt bygg i området kan konstruerast i tre, stål, murverk eller betong. Fasadar skal ta omsyn til nærliggande, verna bygg. Overflatene skal være "ærlege", og ikkje framstå som eit anna materiale enn det er.

Taktekking kan utførast i ulike alternativ:

- «grøn» tekking, gjerne type sukkulenter (sedum)
- eit industrielt uttrykk, som til dømes bandtekking
- naturstein/skifer
- trepanel

Branntryggleik:

Kort avstand til nabobygg utløyser krav om sprinkling av bunnstasjon, bygg 17 og eventuell ny kraftstasjon. Det må etablerast brannhydrant med kapasitet på minst 50 l/s fordelt på to uttak i nærleiken av bunnstasjon og bygg 17.

Maksimal gesimshøgde 13,5m, mønehøgde 17,0 meter

Maksimal høgde på gondolmaster (mast 1 og 2): 11 m

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA= 90%

Illustrasjonslinjer for planlagt bygg på reguleringsplankartet er ikkje juridisk bindande.

I området inngår verna bygg, nr 17 og nr 18, jamfør omsynssone/paragraf 4.7.1.

Bygg 17 kan rehabiliterast og setjast i stand.

Ytterveggar: Det er ønskeleg å bevare "ruinuttrykket", dersom dette kan gjerast på ein teknisk forsvarleg måte.

Tak: Det kan nyttast bandtekking eller same taktekking som det er brukt elles på bygningene ved Devoldfabrikken.

Område BAA2 (mellomstasjon) er opna for ein kombinasjon av formål:

- Bebyggelse og anlegg - Mellomstasjon for taubane
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor/tenesteyting
- Bebyggelse og anlegg - Servering
- Bebyggelse og anlegg - Taubanetrasé og master for taubane
- Samferdsleanlegg - Trafikkareal

Alle bygg skal utførast med høg kvalitet i estetikk og materialbruk. Bygg skal ha materialar med fargepalett som glir godt inn i terrenget, som cortenstål, naturstein og tilsvarande.

Bygninga må i all vesentleg grad utførast i u-brennbare materialar for at ein ved ein eventuell brann skal ha så liten brannenergi som mogleg. Lagring av diesel eller hydrogen, må skje i branntrygt rom.

Innafor området er det høve til å etablere turvegar, eventuelle VA-anlegg og-traséar, samt trafo/høgspenningsanlegg.

I byggesøknad skal det etter detaljprosjektering framleggast situasjonsplan som viser bygningar og uteområde i form av situasjonsplan/landskapsplan, plan for handtering av overvatn, marksikringsplan og plan for sikring av anleggsområde.

Maksimal gesimshøgde 11,0m, mønehøgde 16,0 meter

Maksimal høgde på gondolmaster (mast 13 og 14): 12 m

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA= 70%

Illustrasjonslinjer for planlagt bygg på reguleringsplankartet er ikkje juridisk bindande.

Område BAA3 (toppstasjon) er opna for ein kombinasjon av formål:

- Bebyggelse og anlegg - Toppstasjon for taubane
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor/tenesteyting
- Bebyggelse og anlegg - Servering
- Bebyggelse og anlegg - Taubanetrasé og master for taubane
- Samferdsleanlegg - Trafikkareal

Alle bygg skal utførast med høg kvalitet i estetikk og materialbruk. Bygg skal ha materialar med fargepalett som glir godt inn i terrenget, som trepanel, cortenstål, naturstein og tilsvarande. Bygg skal utformast og plasserast med god terrengtilpassing.

Det kan etablerast utsiktsplass på tak for restaurant/toppstasjon. Denne skal vere allment tilgjengeleg

Det skal innanfor føremålet etablerast tydelege skilje mellom område som er opne for ferdslé og område der ferdslé skjer på eige ansvar. Det er høve til å setje opp gjerde, for å sikre område som er opne for ferdslé. Det kan etablerast gangsti/ramper og utsiktspunkt innanfor området, der delar av gangareal skal ha universell standard. Gangareal er ikkje medrekna i fastsett utnyttingsgrad.

Innafor området er det høve til å etablere turvegar, eventuelle VA-anlegg og-traséar, samt trafo/høgspenningsanlegg.

I byggesøknad skal det etter detaljprosjektering framleggast situasjonsplan som viser bygningar og uteområde i form av situasjonsplan/landskapsplan, plan for handtering av overvatn, marksikringsplan og plan for sikring av anleggsområde, herunder midlertidig landingsplass for helikopter.

Branntryggleik:

Toppstasjon og restaurantbygg må delast inn i minst to brannseksjonar, slik at det i kvar av seksjonane er

plass til det antal personar som bygget er dimensjonert for. Sjølve gondolstasjonen skal utførast som eiga branncelle, med i all vesentleg grad u-brennbare materialar.

Maksimal kotehøgde på høgaste del av bygget er sett til kote 726,0 (NN2000), lågare enn toppen på Rundehornet.

Maksimal høgde på gondolmast innafor området: 9 m

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA= 75%

Illustrasjonslinjer for planlagt bygg på reguleringsplankartet er ikkje juridisk bindande.

Område BAA4 og BAA5 er opna for ein kombinasjon av formål:

- Bebyggelse og anlegg - Takoverbygg
- Samferdsleanlegg - gangareal

På gateplan skal områda sikre gangakse (Devoldgata) mellom fortau langs Molværsvegen og gangareal GG3/GG6. Aksen skal vere open for gåande, og kan overbyggast med takoverheng på bygg 1 som vernar mot regn for gåande og butikk-kundar. Takoverhenget kan dekke ca 1/3 av gata, og skal ikkje koplast saman med bygg på motsett side av gata. Takoverhenget skal monterast i høgde med etasjeskiljet mellom kjellar og 1. etg. Utførast i glas og stål.

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

3.3.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Handbøkene N100 «Veg- og gateutforming» og N101 «Rekkverk og vegens sideområde» skal leggjast til grunn for utforming av samferdselsanlegg eigd av fylkeskommunen. For kommunale vegar skal Sula kommune si gjeldande vegnorm nyttast.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal kommunalteknisk VA-norm for Sunnmøre leggjast til grunn, ev. VA-norm som erstattar denne.

Det kan ikkje tilknyttast andre kryss eller avkøyrslar enn dei som er vist på plankartet. Avkøyrslar er vist med pil på plankartet der dei skal lokalisast. Der avkøyrslar ligg i tomtegrenser skal den vere felles for to eller fleire eigedommar. Ved avkøyrslar frå fylkesveg skal desse byggjast og driftast i samsvar med gjeldande vegnormal (handbok N100 «Veg og gateutforming») og forskrifter til § 43 i veglova. Frå kommunale vegar skal dei byggjast og driftast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm.

3.3.2 Køyreveg, KV

Område KV1 – KV15 er avsett til køyrevegar.

Offentlege vegar er merka o_KV, og skal opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jamfør punkt 3.3.1.

Vegar merka f_KV er felles for angitte område:

f_KV1 er felles for eigarar og brukarar av område SMS1, SF1, BAA1, PA2-PA5, KBA1 + gbnr 109/454, 109/203, 109/336

f_KV2 er felles tilkomst til område SF2 frå sør, til bunnstasjon for gondolbane i område BAA1 samt parkeringsplassar i område PH1. I området kan også opprettast parkeringsplassar og haldeplassar for buss i samsvar med illustrasjonslinjer på plankartet.

f_KV3 er felles for område SF3 og gbnr 109/46

f_KV4 er felles for område BK1, nordre del av BF2 samt bustadtomter aust for plangrensa som har vegrett på f_KV4.

f_KV11 er felles for eigedommar som grensar til vegen.

f_KV12 er felles for område T2 og område FRI1.

f_KV13 er felles for eigedommar som grensar til vegen, samt brukarar av turveg o_TV3

f_KV14 er felles for område BF5

3.3.3 Fortau, FO

Område o_FO1 – o_F13 er avsett til offentlege fortau, og skal opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jfr punkt 3.3.1.

Fortau kan etter avtale med vegeigar også nyttast til trasé for infrastruktur under bakken.

3.3.4 Gang/sykkelveg, GS

Område o_GS1 er avsett til eksisterande gang/sykkelveg. Kan opparbeidast med breidder som vist på plankart.

3.3.5 Gangveg/gangareal/gågate, GG

Område GG1-3 og GG6-7 er avsett til gangareal i området ved Devoldfabrikken.

GG1 og GG2 er avsett til gangsamband mellom Molværsvegen og strandline/sjøfront.

GG2 skal sikre tilkomst vidare mot planlagt fjordsti i område TV1

GG3 ivaretek Devoldgata internt i det verneverdige fabrikk-miljøet

GG6 sikrar gangtilkomst frå køyreveg KV1 og inn til Devoldgata

GG7 er avsett til tilkomst for gåande mellom offentleg vegnett i sør og bunnstasjon for planlagt gondolbane i område BAA1.

3.3.6 Annan veggrunn – grøntareal, AVG

Område for anna veggrunn - grøntareal kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys), og skal tilsåast/vegeterast. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

Følgande tiltak kan tillatast innanfor områda:

Grøfter, skråningar og planeringsareal ligg innanfor føremålet anna veggrunn. Rekkverk, murar, støyvollar/-skjermer kan plasserast innanfor områda.

Arealet skal utformast med god tilpassing til sideterrenget og få ei tiltalende bearbeiding og tilsåing. Innanfor området er det tillate å lagre vekstmasser der det er hensiktsmessig.

Teknisk infrastruktur som rør, kablar og sluk kan plasserast innanfor arealet.

3.3.7 Trasé for taubane, TB

Område TB er avsett til trase for taubane/gondolbane, og gjeld i vertikalnivå 3.

I området kan etablerast gondolbane med luftstrek/kabelanlegg mellom master i område ASB 1-14. Bana har botnstasjon i område BAA1, mellomstasjon i område BAA2 og toppstasjon i område BAA3.

Det skal ved prosjektering av gondolbane leggst vekt på omsyn til busetnad nær gondoltrasé.

- I samband med prosjektering og byggesøknad for gondolbane, skal risikovurdering og tiltak vere i samsvar med NS-EN 17064 – Sikkerheitskrav for taubaneinstallasjonar for persontransport – Forebygging og bekjempelse av brann.
- Rutinar for evakuering og redning må fastsetjast i beredskapsplan/driftsplan jf. forskrift om taubaner § 3-7. Denne skal utarbeidast i nært samarbeid med naudetatane.
- I branninstruks for gondolbana skal eit brantilløp i sikringssona under gondolbana medføre umiddelbar, fortløpande evakuering av gondolar og kontinuerlig drift av berewire, for å unngå at den blir ståande stille over brannobjektet.
- Berevaier for gondolar skal ikkje ha mindre avstand til næraste bygningsdel på bustadhus enn 20,0 meter.
- Bygningar og konstruksjonar må dimensjonerast for å tole vindstyrkar i det aktuelle området. Vurderingar av vindretning og -styrke må vere del av prosjekteringsgrunnlag for gondolbana. I driftsfasen skal det fastsetjast rutinar i driftsplanen som handterer rutiner for stenging av bana ved vind- og verforhold over fastsette terskelverdiar.
- Ut over lovpålagt/obligatorisk utrustning, skal gondolane ikkje ha utvendig belysning. Innvendig belysning skal ikkje vere sterkare enn det som er naudsynt ut frå tryggleiksomsyn.
- For å skjerme mot utsyn frå gondolar til private bustadar og uteområde nærare enn 30-35m, skal vindaug i gondolar «frostast» opp til overkant seterygg, dvs. ca 85cm over golv. Frostinga skal sleppe gjennom lys, men skal vere så tett at ein ikkje ser detaljar på bustadeigedommar nær gondolbana gjennom frostinga. Den skal enten vere permanent, eller aktiv på strekninga frå botnstasjon og 80 meter forbi busetnaden ved Harhaugvegen. Det vil seie at det er høve til å slå av frostinga når gondolane er ovanfor dette punktet. Eventuell variabel frosting skal vere automatisk, utan høve for passasjerar til å slå den av.
- Underkant av gondolar skal utanfor stasjonsområda ikkje ha mindre klaring til andre objekt enn:
 - 6,0 meter til køyrevegar og turvegar inkludert ridesti/Vonløypa.
 - 5,0 meter til terreng
- I samråd med ornitolog skal avbøtande tiltak som hindrar kollisjon med fugl vurderast og iverksetjast der det kan ha positiv effekt. Dette gjeld primært merking av luftlinjer med fugle-avvisarar. Ein bør ha fokus på dagaktive artar og artar kjende for å kollidere. Merking skal gjerast i samråd mellom utbyggjar, ornitolog og Sula kommune, etter konkret vurdering av
 - kjende kollisjonspunkt
 - område med mykje fugl
 - linjespenn over fuglar sine ledelinjer
 - kryssing av lokale trekkvegar for fugl

3.3.8 Molo, MO

Arealet er avsett til ombygging av eksisterande molo/etablering av ny molo. Byggast som plastra steinfylling i sjø. Helling på steinplastring skal vere 1:1,3. Ved byggesøknad skal detaljert utforming, oppbygging og utføring visast med plan- og snitt-teikningar.

Formålsgrense går i kote 0, NN2000. Illustrasjonlinjer for fylling på sjøbotn er vist på plankartet.

Moloen kan i samråd med Sula kommune justerast inntil 3 meter sidevegs og i lengde. Dette gjeld ikkje plassering der molo kryssar strandlina.

Ved utfylling i sjø er det særskilte krav til dokumentasjon, sjå paragraf 5.1. For tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova, skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

3.3.9 Parkeringsplassar, PP

Område PP1 er avsett til eksisterande parkeringsplass for Devoldfabrikken.

Område PP2 – PP4 er avsett til parkeringsplassar for Devoldfabrikken og gondolbane. Opparbeiding av parkeringsplassane skal planleggast i samarbeid med landskapsarkitektar.

Område o_PP5 er avsett til offentleg parkeringsplass for tilkomst til turveg og stiar på Sulafjellet. Det er høve til å legge teknisk infrastruktur i bakken under parkeringsplassen.

3.3.10 Parkeringshus, PH

På område PH1 kan det byggast parkeringshus/-anlegg, eller parkeringsplass på bakkenivå.

Parkeringsplassar skal utformast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Anlegget skal ha ladestasjon for elektrisk drivne køyretøy.

I austre del av område PH1 kan etablerast tilkomst til parkeringshus og varelevering i Saksebygget, frå O.A Devoldvegen, jamfør avkøyrsløp over fortau o_FO2.

Parkeringshuset skal ha flatt tak, og overkant gesims skal ikkje vere høgare enn gesimsen til Saksebygget (nabobygget i område SF2). Denne ligg i dag ca på kotehøgde 16,8. Det skal vere ein minimumsavstand på 4 meter mellom parkeringshus og Saksebygget, slik at ganglina mellom gondolstasjon og bygg 17/18 blir forsterka.

Materialbruk på fasade skal harmonere med øvrig bebyggelse på Devoldfabrikken.

Parkering på tak kan tillatast.

Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA= 100 %.

3.3.11 Teknisk infrastruktur, TIS

Område TIS1 og TIS 4-6 er avsett til infrastrukturtiltak, primært under bakken.

Sjå også reglar for terrengbehandling og anleggsplan i paragraf 2.12.

Dei ulike områda er avsett til følgjande formål:

TIS1: Trasé for eksisterande tilløpsrør (kraftverk) mellom Molværvatnet og Devoldfabrikken. Det er høve til å oppruste eksisterande rørgate med nye rør. I tillegg er det høve til å legge rør for vatn og avløp i same trasé.

TIS4:Traséar for overvatn som blir ført rundt mellomstasjonsområdet og tilbake til opprinneleg trasé, primært i opne bekkar. Her kan også plasserast eventuelle kummar for vassforsyning.

TIS5: Areal for borevassbrønner og leidningstrasé for drikkevassforsyning for område BAA3 og BAA2.

3.3.12 Telekommunikasjonsanlegg, TKN

Område TKN er avsett til eksisterande telekommunikasjonsutstyr, mast + tilhøyrande bygg.

Ved endringar/oppggraderingar fastset Sula kommune maksimal høgde og utforming av mast i kvart enkelt tilfelle.

3.3.13 Angitt samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål, SAA:

Område **SAA1** er opna for ein kombinasjon av formål:

- Samferdsleanlegg - Parkeringsplassar
- Bebyggelse og anleggsformål - Parkeringskjellar for gondolar
- Bebyggelse og anleggsformål – Verkstad/lager

Bygning under bakken kan etablerast heilt i formålsgrænse.

Trygge grunnforhold må dokumenterast av geoteknikar, og det må takast omsyn til grunnvatn.

3.4 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Fellesføresegner for grønntstruktur

Innafor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Formingsrettleiar for eit Levande Langevåg eller føringar som erstattar denne gir rettleiing for utforming av overgang mellom landareal og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk.

Der grønntstruktur ligg inn mot vassdrag skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte i samsvar med vassressurslova § 11 langs elva. Ved inngrep skal området tilbakeførast til opprinneleg tilstand, eller tilsvarende utføring.

3.4.2 Naturområde, GN

Områda GN1-GN6 er avsett til grønntstruktur - naturområde. Områda skal fungere som rekreasjonsområde, grøne terrengskilje/ grønntdrag i landskapet. Område GN1 og GN2 skal framstå som naturlike område utan anna opparbeiding enn ei opprydding i den naturlege/ etablerte vegetasjonen. I strandsona i område GN1 er det opna for vidareføring av «fjordsti» som forlenging av område TV1. Trase og detaljerte føringar for denne må fastsetjast i eigen detaljplan godkjent av Sula kommune.

Område GN2 er avsett til naturområde kring eksisterande hul eik, jamfør omsynssone med føresegner i same område.

Områda GN3 – GN6 er avsett til naturområde i samsvar med overordna plan. Områda skal framstå og skjøttast som naturområde.

3.4.3 Turveg, TV

Generelt:

I TV-områda kan det etablerast turveg open for allmenn ferdsel. Det er løyve til å etablere mindre konstruksjonar og andre liknande tiltak for å fremje området sitt føremål. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast, men opprydding og tynning vil vere tillate.

Turvegar i fjellområdet skal tilretteleggast på naturvenleg måte i samsvar med rettleiarane «Stiskulen» og M-1326 – Naturvenleg tilrettelegging for friluftsliv.

I utbygde område kan turstiar gå over konstruksjonar som brygger, bruer og andre område med fast dekke. Tursti langs sjø må byggast på ein slik måte at den kan stå under vatn ved stormflo og tåle bølgepåverknad.

Sjå også reglar for terrengbehandling og anleggsplan i paragraf 2.12.

TV1 er avsett til vidareføring av «fjordsti» langs sjøen

o_TV2 er avsett til turveg langs Vassetelva

o_TV3 er avsett til turveg mellom Harhaugen og Remane i samsvar med gjeldande kommunale planar.

TV4 er avsett til omlegging av starten på eksisterande sti oppover frå Vasskummen

TV5 er avsett til eksisterande turveg/ridesti oppover frå stadion mot Vonløypa.

TV6 er avsett til eksisterande bru over Molværselva, «Bukkane Bruse – brua»

TV7 er avsett til eksisterande turveg (Vonløypa), ved Gamlestølen. Same breidde som eksisterande veg. I vegen er det høve til å legge infrastruktur i bakken, som høgspenkabel og avløpsleidningar.

TV8 og TV9 er avsett til opprusting/forsterking av eksisterande rårer i området kring mellomstasjonen. Desse er opna for enkle tilretteleggingstiltak, som drenering og grusing eller flislegging, i inntil 1,0 meters breidde.

TV12 er avsett til turveg frå mellomstasjon og til utsiktspunkt ved mast i område ASB7. Denne turvegen kan også brukast som anleggsveg for bygging av mastene i områda ASB7, 8 og 9, i inntil 3,5 meters breidde.

TV13 er avsett til opparbeiding av enkle turvegar mellom mellomstasjon, område for zipline (ASB15), eksisterande rås og utsiktspunkt ved mast i område ASB7, i inntil 1,0 meters breidde

TV16 er avsett til opprusting/forsterking av eksisterande rås/turveg mellom Rundhornet og Vardane. Breidde kan på ein naturleg måte variere mellom 2 og 3 meter.

TV17 er avsett til avstikkar frå TV16 til eksisterande rås nord om Vardane: Maks breidde 1,0 meter.

TV18 er avsett til naturområde på toppen av Rundehornet. Naturleg terreng skal her så langt mogleg vere urørt, men det er opna for å gjere enkle tiltak for å forsterke terrenget for å tole gangtrafikk, og for å leie gangtrafikk på stader som gir minst slitasje.

3.4.4 Friområde, FRI

Område FRI1 – FRI3 er i samsvar med overordna plan avsett til friområde, med funksjon som ei «grøn lunge» mellom bustadområda. Områda skal ha ein naturleg vegetasjon, men kan også opparbeidast med gangstiar, sitjeplassar og liknande parkmessige tiltak.

3.4.5 Park, PA

Områda PA er avsett til park. Dette skal primært vere grøne areal med parkmessig opparbeiding. Det er høve til å lyssetje areala. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt.

Områda PA1, PA6 og PA7 skal framstå som naturlege grøntareal med beplanting.

Områda PA2, PA4 og PA5 kan i tillegg opparbeidast med plenar, gangstiar, sitjeplassar, m.v.

Eksisterande, eldre byggverk i område PA2 og PA4 inngår i planen, og kan i samråd med kulturstyresmakter og Sula kommune restaurerast/gjenoppbyggast i samsvar med opprinneleg utforming.

3.4.6 Overvasstiltak, OVT

I område OVT2 kan etablerast nytt inntak for Vassetelva, dimensjonert av fagkunnig instans.

Kulvert/inntak skal dimensjonerast for 200-års flaum inkludert klimapåslag. Konstruksjonen kan utførast i betong, men det skal leggjast vekt på ei god estetisk utforming, der området kring kulverten framstår parkmessig. Området kring sjølve inntaket kan hevast til det nivå som krevst gjennom dimensjonering av flaumsikring av området ved Devoldfabrikken.

3.4.7 Angitt grøntstruktur kombinert med andre hovudformål, GAA

Områda GAA1 – GAA2 omfattar ulike deler av driftsveg frå Vasskummen til mellomstasjonen.

Område GAA6 gjeld eit område ved Devoldfabrikken som blir regulert til kombinasjon av park og leikeplass m.v.

Område GAA1 og GAA2 er opna for ein kombinasjon av formål:

- Grøntstruktur-turveg
- Samferdsleanlegg - driftsveg
- Samferdsleanlegg - teknisk infrastruktur i bakken

GAA1 er i tillegg opna for å setje opp eit skjermande overbygg der sikringsområdet H130 for gondolbane kryssar ridestien/Vonløypa. På desse to strekningane er det sett av areal til utviding av vegen, slik at det på eine sida av vegen kan setjast opp eit enkelt overbygg med tak som skjermar hestar mot å sjå gondolar over hovudet når dei kryssar gondoltraséen. Overbygget skal ha saltak eller pult-tak som skjermar mot utsyn, men bør ha opne veggjar, gjerne i grindebygg-konstruksjon med tretak. Innvendig breidde slik at to hestar kan passere, maks 3 meter. Innvendig høgde for hest med rytta, mønehøgde maks 4,2 meter.

GAA1 gjeld opprusting av eksisterande turveg, Vonløypa. Både horisontal- og vertikalkurvatur skal hovudsak følgje eksisterande profil, det er høve til noko utjamning av stigning eller kurvatur.

GAA2 gjeld bygging av ny driftsveg/turveg frå Gamlestølen til mellomstasjonen i BAA2.

For område GAA1 og 2 gjeld følgjande:

Ingen av vegane skal vere opna for alminneleg motorisert ferdsle.

Det er høve til å legge infrastruktur som VA-leidningar og straumkablur i områda.

Vegbreidde: 3,5 meter + breiddeutviding i kurver. Nokre møteplassar med breidde opp til 6 meter er markert på plankartet.

Der vegen kryssar eksisterande råser eller turvegar, skal kryssinga tilretteleggast på ein naturleg måte, slik at ferdsle langs eksisterande rås ikkje blir hindra.

Alle fyllingar og skjeringar skal jordslåast og så langt det er mogleg dekkast med naturleg vegetasjonsdekke. Eksisterande vegetasjonsdekke som blir berørt, skal takast av og leggjast til side, slik at den kan leggjast tilbake på nye fyllingar og skjeringar. Vegen skal grusdekke, om ikkje anna blir bestemt i samråd med Sula kommune. Eventuelle bakkemurar skal utførast med naturstein.

Ved tilføring eller flytting av jordmassar skal ein sjå til at desse ikkje er forureina av framande artar med potensielt høg risiko for spreiging.

Sjå også reglar for terrengbehandling og anleggsplan i paragraf 2.12.

Område GAA6 er opna for ein kombinasjon av formål:

- Grøntstruktur – Park
- Bebyggelse og anlegg – Leikeplass
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur - Gangveg

Området skal gjevast ei parkmessig opparbeiding, utforma av landskapsarkitekt.

I området kan plasserast leikeplass for bustader i område SF1, SF2 og KBA1.

I området kan plasserast gangveg med universell stigning mellom område SF1/GG3 og område BAA1/GG6.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.5.1 LNF-område, LNF

LNF-områda er avsett til ei vidareføring av noverande funksjon som friluftsområde, naturområde og stadbunden næring som beiting, jakt m.v. m.v.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.6.1 Småbåthavn, SH

I område SH1 kan det etablerast småbåtanlegg i sjø. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalende måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal denne vere i samsvar med Formingsrettelær for eit Levande Langevåg eller føringar som erstattar denne. Kai for hurtigbåt kan etablerast i området.

Regulert areal til moloar kan justerast i samband med nærare prosjektering. Opparbeiding skal skje etter nærare plan godkjend av kommunen. Før utbygging må tiltakshavar avklare om det ligg sjøkablar i området, og eventuelt ta omsyn til desse. Innanfor områda kan det vere utfyllingar i sjø. Grense for utfylling må framkomne i byggesøknad. Fyllingar under vassoverflata skal rausast og ordnast med eigna steinstorleikar. Plastring skal tilfredsstillende krav i TEK17. Det skal sikrast at fyllingar er godt forankra i fyllingsfot. I samband med prosjektering av sjøfyllingar må analyse av stabilitet utførast og setningar vurderast av geoteknikar.

Plassering og utforming av flytebrygger må tilpassast faktiske forhold og djupner på staden. Nyetablering og utviding av småbåtanlegg for 20 eller fleire båtar med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggest til rette for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

3.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV

Områda FLV1-FLV7 er avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag. Det skal i desse områda ikkje gjerast tiltak som reduserer områda sine kvalitetar som rekreasjons- natur- og friluftsområde. Område FLV5 i sjø er ope for allmenn ferdsel.

4. Føresegner til omsynssoner

4.1 Omsynssoner i reguleringsplanen:

Faresone – Støy, H210 (raud), H220 (gul)
Faresone – Skred, H310
Faresone – Flaum, H320
Sikringssone, H130
Frisiktsone, H140
Bevaring av naturmiljø, H560
Bevaring av kulturminne og kulturmiljø, H570

Føresegningsområde:

Mellombels bygge- og anleggsområde, #1-#7 og #10-18
Områdestabilitet, #19

4.2 Faresone – støy

Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442:2021, skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, både for anleggsfasen og driftsfasen. Målet i driftsfasen er å oppfylle grenseverdi 55 dB (Lden) på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk for nye utbyggingar. For innomhus støynivå i bustader, skular, sjukehus og helseinstitusjonar er ambisjonsnivået 30 dB (Leq24h), jf. NS 8175.

4.2.1 Faresone – raud støysone H210

Det skal i sona ikkje oppførast bygningar med støyfølsam bruk.

4.2.2 Faresone – gul støysone H220

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsame bruksføremål skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med gjeldande utgåve av støyretningslina T-1442, med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsam bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsam bruk i kvar bueining, skal ha vindauge mot stille side. Av desse skal minimum eitt soverom ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442:2021 (eller seinare utgåver) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsam bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal være gjennomført før bruksløyve vert gitt.
- Alle støyfølsame rom skal ha oppfylle krav til innandørs lydnivå i TEK / NS-8175, dvs. 30 dB (Leq24h)

4.3 faresone skred, H310

4.3.1 Faresone skred, H310_100

H310_100 viser omsynssoner for skred, der årleg nominelle sannsyn for skred er større enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3, dersom sikringstiltak ikkje er utført eller tiltak er konstruert for å tole aktuell skredbelastning. Sikringstiltak/konstruksjon skal dokumenterast av kompetent instans.

4.3.2 Faresone skred, H310_1000

H310_1000 viser faresoner for skred, der årleg nominelle sannsyn for skred er større enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3, dersom sikringstiltak ikkje er utført eller tiltak er konstruert for å tole aktuell skredbelastning. Sikringstiltak/konstruksjon skal dokumenterast av kompetent instans.

4.3.3 Faresone skred, H310_5000

H310_5000 viser faresoner for skred, der årleg nominelle sannsyn for skred er større enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, dersom sikringstiltak ikkje er utført eller tiltak er konstruert for å tole aktuell skredbelastning. Sikringstiltak/konstruksjon skal dokumenterast av kompetent instans.

4.4 Faresone flaum, H320

Før byggeløype vert gitt til nye tiltak, jf. PBL §1-6, skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggt teknisk forskrift, vere dokumentert ivaretatt. Tursti og evt. andre konstruksjonar i flaumutsette område må byggast på ein slik måte at dei kan stå under vatn ved flaum.



Illustrasjonen til venstre viser avgrensing av fareområde H320, berekna flaumsoner frå bekkar og elvar inkludert klimapåslag. Lysast farge er H320_20, mørkare farge H320_200 og mørkast farge H320_1000. (Norconsult AS)

4.4.1 Faresone flaum, H320_20

H320_20 viser faresoner der årleg nominelle sannsyn for flaum er større enn 1/20. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F1, F2 og F3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

4.4.2 Faresone flaum, H320_200

H320_200 viser faresoner der årleg nominelle sannsyn for flaum er større enn 1/200. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

4.4.3 Faresone flaum, H320_1000

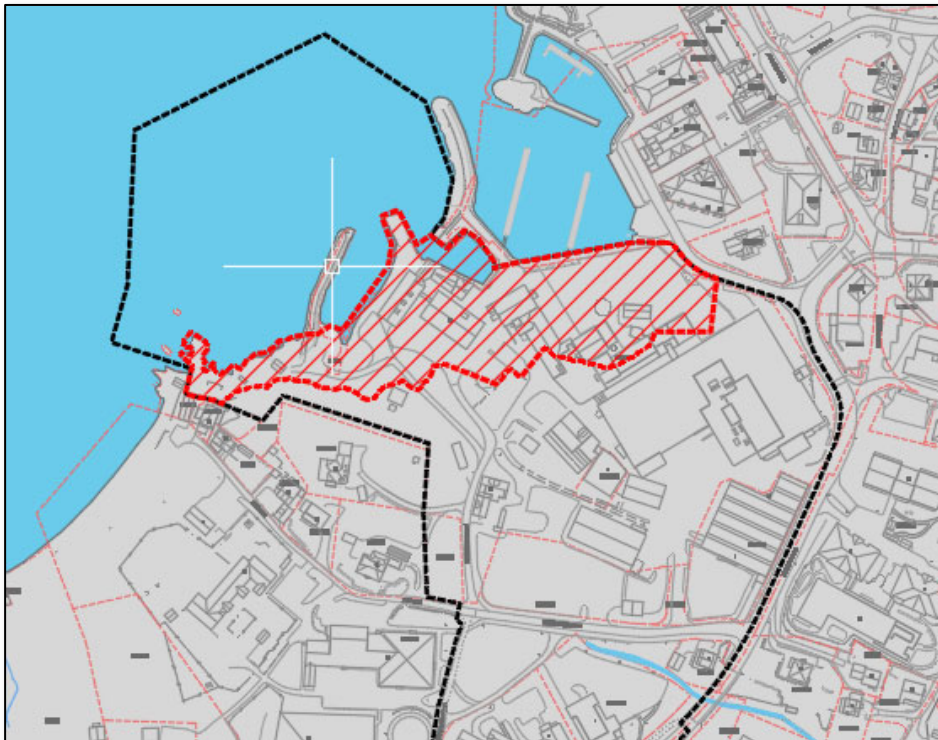
H320_1000 viser faresoner der årleg nominelle sannsyn for flaum er større enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-2) før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige. I tillegg til dokumentasjon på at tiltaket i seg sjølv er konstruert og sikra med tilstrekkeleg tryggleik, må det også avklarast om eventuelle tiltak kan føre til skade eller ulempe for anna areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

4.4.4 Faresone flaum, H320_2

H320_2 viser faresone flaum, med berekna flaum ved stormflo inkl. havnivåstigning og bølgepåverknad fram til 2090. Faresona omfattar frå kote 0.0-2,8 m.o.h. og alle areal som er nærare enn 50 meter frå sjø og ligg under kote 4,1 for sørlegaste delen av sentrum og under kote 4,6 for nordlegaste delen av sentrum.

Før byggeløyve vert gitt til nye tiltak, jf. PBL §1-6, skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum og bølgepåverknad jf. sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggtknisk forskrift, vere dokumentert. Dersom tiltak i Sikkerheitsklasse F3 er aktuelt må det gjerast eigne vurderingar. Turstiar og ev. andre konstruksjonar i flaumutsette område må byggast på ein slik måte at dei kan stå under vatn ved stormflo og bølgepåverknad.

Minste byggehøgde på golv i bygg er 2,8 m.o.h. NN2000 for bygg utan spesielle tiltak for sikring mot vassinntrenging.



Faresone H320-2, her illustrert vist med raud, stipla avgrensing og skravur.

4.4.5 Jordskråningar ved «Vonløypa» nedanfor Gamlestølen

Ved byggesøknad om utbetring av Vonløypa nedanfor Gamlestølen, frå «Bukkane Bruse-brua» og om lag 200 meter nedover, skal behov for sikring av skråningsfoten på oppsida av vegen vere vurdert av geotekniker. Sikring mot utgliding bør primært gjerast med mur av naturstein.

4.5 Sikringssoner

4.5.1 Sikringszone transport, H130-1

Sikringszone H130 gjeld sikring av luftrom under gondolbane. Jamfør også paragraf 3.3.7, om trasé for taubane.

Følgjande reglar gjeld for søknadspliktige tiltak innanfor sikringssona:

- Ved søknad om tiltak nærare enn 20 meter målt vertikalt / 12 meter horisontalt frå næraste wire, må brannteknisk analyse av kvar bygning/ kvart objekt dokumentere at brannenergien ikkje vil gje høgare temperatur i wiren enn 400 grader Celsius. Ein må heller ikkje påverke andre forhold kring sikkerheit for bana. Prosjekterande må dokumentere at denne avstanden vert halden på alle punkt på tiltaket.

Følgjande reglar gjeld for eksisterande og nye tre innafor sikringssona:

- For å oppretthalde branntryggleik, må tre som kjem nærare wiren enn 20 meter målt vertikalt / 12 meter horisontalt, kuttast ned. Det er ikkje høve til «flate-hogst».
- Horisontal avstand mellom gondolmaster og tre med stammediameter over 10 cm, skal vere minst 12 meter. I samråd med grunneigar er det høve til å fjerne tre som står for nær masta.

4.5.2 Sikringssone transport, H130-2

Sikringssone H130 gjeld sikring av luftrom under zip-line.

Utanom endestasjonar i områda ASB15 og ASB16 er det i sikringssona ikkje høve til søknadspliktige tiltak.

Bana ligg i dag over skoggrensa. Avstand mellom berevaier for zipline og eventuelle nye tretoppar skal vere minst 5 meter. Det er høve til å fjerne eller kappe tre som når for stor høgdde.

4.5.3 Frisiktsone, H140

I frisiktsoner H140 er det forbod mot tiltak som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over vegbane.

4.6 Bevaring av naturmiljø, H560

4.6.1 Bevaring hul eik, H560_1

Innafor omsynssona er det ikkje høve til å fjerne eksisterande hul eik, eller gjere tiltak som forverrar levevilkåret for treet.

4.6.2 Naturbeitemark, H560_2

Omsynssona dekker registrert naturbeitemark aust for Molværsbrauta, i område FRI1. Innafor sona er det eit mål å halde naturbeitemarka i hevd og om mogleg betre tilstanden. Tre bør fellast, framande artar bør fjernast. Kunstig gjødsling av arealet er ikkje tillate. Beiting med husdyr vil vere positivt. Etter tiltak i anleggsbelte #10 (anleggsarbeid i samband med gondolmast), skal terreng og vegetasjon leggast tilbake med fokus på bevaring av naturbeitemarka.

4.6.3 Kantvegetasjon langs Molværselva, H560_3-5

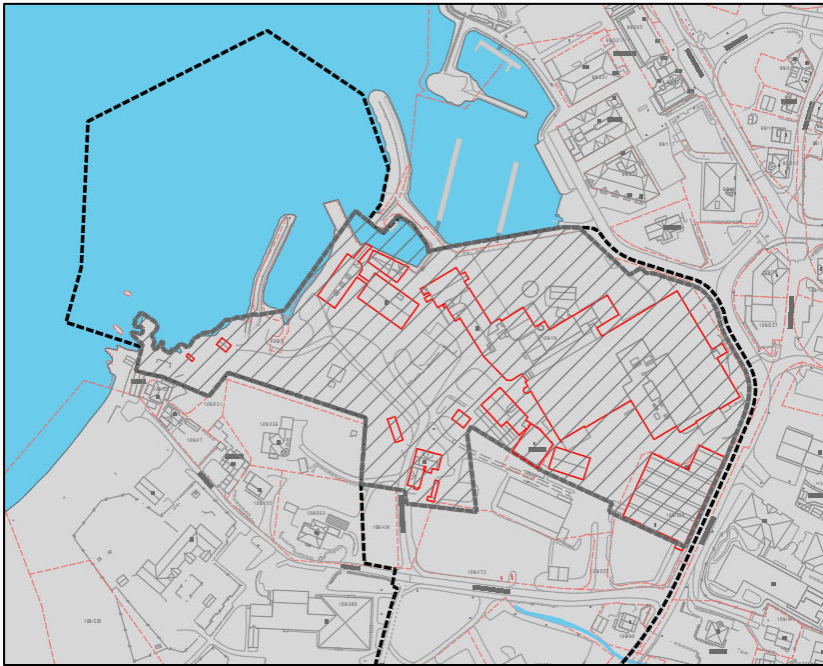
Innafor omsynssonene er det ikkje høve til å fjerne kantvegetasjon langs Molværselva. Naturleg kantvegetasjon skal sikrast i samsvar med vassressurslova §11.

4.7 Bevaring av kulturminne og kulturmiljø, H570

Innan omsynssone H570 skal kulturminne og kulturmiljø ivaretakast. Det skal ikkje gjerast tiltak som er til skade/ulempe for kulturminna. I samråd med kommunen og regionalt kulturminnemynde kan det gjerast tilretteleggingstiltak og tiltak for å gjere kulturminna tilgjengeleg. Før det vert teke standpunkt til søknadspliktige tiltak, skal dei sendast regional kulturmiljømynde til fråsegn.

I tillegg til føresegner for omsynssonene gjeld føresegner for det underliggende arealføremålet.

4.7.1 Bevaring av bygningar og bygningsmiljø, H570-1 (Devoldfabrikken)



Omsynssone H570-1, her illustrert vist med grå, stipla avgrensning og skravur.

Bygningar som skal bevarast er på plankartet markert med «juridisk line bevaring», her illustrert med raud, tjukk strek.

Bygningar som skal bevarast

Bygningar og strukturar merka i plankartet med «juridisk line bevaring» skal takast vare på og er ikkje tillatne rive, fjerna eller flytta.

Bygningane kan vedlikehaldast på vilkår av at hovudutforming, takform, materialbruk, detaljering og fargesetting vert oppretthalde eller ført tilbake til tidlegare utforming, dersom det kan dokumenterast. I eksteriøret skal opphavlege/eldre materialar og fasadeelement som vindauge, dører, listverk, kledning, takteking, overflatehandsaming, fargar m.m., takast vare på. Dersom dette ikkje let seg gjere, skal dei erstattast med kopiar av bygningsdelane som vert skifta ut eller, der eldre element har vore skifta i nyare tid, vert søkt tilbakeførte. Moderniserte delar av bygningane kan førast tilbake til dokumentert tidlegare utforming.

Nye bygg og oppattbygging:

Eventuelle nye bygningar og strukturar skal ta omsyn til det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld plassering, orientering, storleik, fasadekomposisjon, takvinkel, materialbruk, fargesetting, terreng og vegetasjon.

Ved oppattbygging etter brann av bygg som er markert som verneverdig kan kommunen krevje at nytt bygg vert ført opp med opphavelig hovudutforming, materialbruk og detaljering.

Utandørs anlegg og vegetasjon:

Det må ikkje settast i verk tiltak som kan forandre området sin karakter. Dette gjeld terrenginngrep og endring av vegetasjon, utfylling, oppsetting av gjerde og støttemurar. Unntaket er ved tilbakeføring til tidlegare dokumentert utføring.

Også utandørs anlegg som murar, portar, gjerde og køyreareal skal ivaretakast eller tilbakeførast til opphavelig utforming. Hagar og vegetasjon skal så langt som råd bevarast og kan ikkje nyttast til

parkeringsplassar, lager og liknande. Større tre er verna og kan ikkje fjernast utan at det føreligg dokumentasjon frå arborist på at dei er til fare for omgjevnadene.

4.7.2 Bevaring av kulturminne, H570-2 (Devoldrenna)

Devoldrenna er eit arkeologisk minne fra 1800- eller tidleg 1900-tallet. Stadvis bygd opp over bakken med stein og treverk. Andre stader framstår den som ein oppbygd bekk i mur. Inngrep i kulturminnet er ikkje tillate, med unntak av tiltak for tilbakeføring til opprinneleg tilstand.

Før det vert teke standpunkt til søknadsppliktige tiltak, skal dei sendast regional kulturmiljømynde til fråsegn.

4.8 Føresegnssområde

4.8.1 Mellombels bygge- og anleggsområde (#1-#7 og #9-#18)

For areala gjeld også paragraf 2.12 om terrengbehandling og krav om anleggsplan.

Felles for alle mellombels anleggsområde:

- Etter avslutta anlegg opphøyrer midlertidig føresegnssområde og opprinneleg arealbrukskategori gjeld.
- Anleggsbreidde og terrenginngrep bør haldast på eit minimum.
- Etter avslutta anleggsperiode, skal alle anleggsområde pussast opp og så langt som mogleg leggast tilbake til sin opprinnelege tilstand, eventuelt i samsvar med regulert framtidig arealbruk. Re-vegetering skal vere sett i verk og det skal nyttast eksisterande jord- og vegetasjonsdekke som blir lagra i anleggsperioden.

Område #1-#6:

Innanfor område markert med midlertidig anleggs- og riggområde #1 - #6 kan naudsynte, midlertidige inngrep gjerast for å gjennomføre bygging av bakkemurar i område GAA1 og GAA2.

Område #7 er avsett til midlertidig riggområde ved Vasskummen. Utviding av eksisterande parkeringsplass er regulert inn, utvidingsarealet kan i anleggsperioden nyttast til riggområde/lager. Etter anleggsperioden skal parkeringsplassen sluttførast og vere offentleg tilgjengeleg.

Område #9 er avsett til midlertidig rigg- og anleggsområde ved toppstasjon/restaurant på Rundehornet.

Område #10 er avsett til midlertidig anleggsveg til område ASB3 (mast 5). Etter anleggsperioden skal terrenget tilbakeførast i samsvar med dagens grønt, med fokus på tilrettelegging for naturbeitemark.

Område #11-#14 er avsett til midlertidig anleggsbelte for montering av gondolmaster i område ASB4, 6, 7 og 8.

Område #15 og #16 er avsett til trasé for kabelgrøft til gondolmaster i område ASB4 og ASB6. Kabelgrøfta skal ikkje vere djupare enn 50 cm. Bruk og trafikk av anleggsmaskiner skal vere på eit minimum.

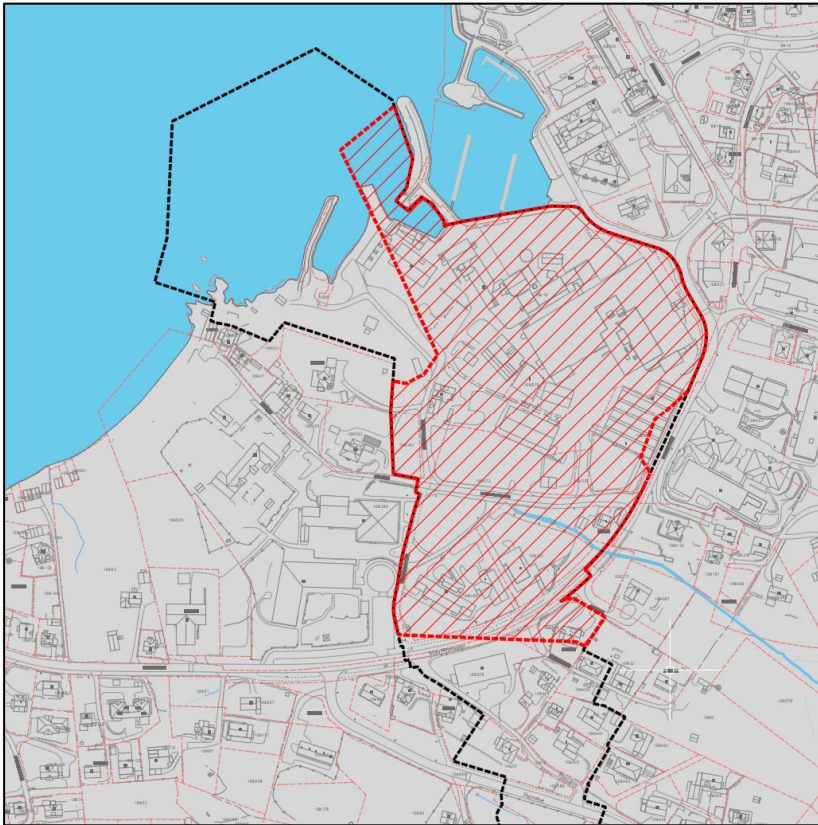
Område #17 er avsett til trasé for midlertidig anleggsveg frå mellomstasjon til toppstasjon, samt naudsynt anleggsområde for montering av gondolmaster i område ASB10-ASB14. Trasé skal vere som forlenging av område GAA2, og i hovudsak følgje grøftetrasé regulert som område TIS7 og 8. Vegbreidde maks 3-3,5m. T

Område #18 er avsett til anleggsbelte ved eventuell framføring av VA-leidning/kabelgrøft dersom det ikkje er plass til dette i regulert kommunalteknisk trasé TIS1 (eksisterande kraftverksrør frå Molværsvatnet).

4.8.2 Områdestabilitet (#19)

Geotekniske rapportar utført i samband med områderegeringsplanane for Langevåg sentrum og for Sulafjellet utelukkar fare for områdeskred som følgje av kvikleire innanfor desse planområda.

I deler av sentrumsområdet kan det likevel vere potensiale for marin leire, vist på figuren under. Området er i reguleringsplanen definert som føresegsområde #19. Innafor dette området skal ansvarsområdet geoteknikk (RIG) vere omfatta av tiltaket, i byggesaker der det skal fundamentast på lausmassar, skiftast ut massar eller gjerast vesentlege terrenginngrep (skjeringar og/eller fyllingar).



Føresegsområde #19, her illustrert med raud, stipla avgrensing og skravur.

5. Rekkjefølgjeføresegner og dokumentasjonskrav

5.1 Dokumentasjonskrav ved utfylling i sjø

Før utfylling, mudring eller pæling kan gjennomførast, skal det søkast til forureiningsmyndigheit om løyve til tiltak i sjø. I søknad til fylkesmannen skal tiltak for å hindre partikkelspreiing skildrast. Tidspunkt for tiltak skal vurderast opp mot naturforhold på staden (hekking, gyting, fiskevandring og kastetid).

For å unngå setningsskader på bygningar og tekniske installasjonar på utfylte område, skal desse ikkje oppførast før det føreligg ein attestasjon på at massene i utfyllingsområda er tilstrekkeleg stabilisert. Det vert stilt krav til aktuell fagleg kompetanse av den som skal utarbeide attest for stabilisering.

Dokumentasjon på kompetanse skal medfølge byggesøknad.

Fyllingar under vassoverflata skal rausast og ordnast med eigna steinstorleikar. Plastring skal tilfredsstille krav i TEK17. Det skal sikrast at fyllingar er godt forankra i fyllingsfot. I samband med prosjektering av sjøfyllingar må stabilitetsanalyser utførast og setningar vurderast av geoteknikar.

5.2 Dokumentasjonskrav ved bygging i eller nær bratte skrentar og stup

Før tiltak kan iverksetjast i eller nær eksisterande bratte skrentar og stup skal det dokumenterast at tryggleik er ivaretatt i samsvar med gjeldande regelverk knytt til fall frå skrent/stup og nedfall frå skrent /stup. Det same gjeld dersom tiltaket medfører terrengendingar som gir nye bratte skrentar/stup.

5.3 Flaumfare ved Devoldfabrikken/planlagt bunnstasjon for gondolbane

Før igangsetjingsløyve for bunnstasjon i område BAA1 blir gjeve, skal ny kulvert og inntak for Vassetelva vere etablert i samsvar med Norconsult sitt notat «52202446 Kapasitetsberegning for kulvert gjennom Langevåg»

5.4 Miljø – ureina grunn

Før igangsetjingsløyve for nye tiltak i område BAA1, MO1 og SMS1 skal det ligge føre dokumentasjon av potensiell ureining i grunnen. Ved eventuelle funn av ureina grunn, skal plan for ureina masser leggst fram, der det går fram kva masser som kan bli liggande, kva som må fjernast og korleis desse skal handterast.

5.5 Før igangsetjingsløyve

I samband med søknad om løyve for bygg og anlegg skal det vedleggast ein detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 for den del av planområdet som tiltaket omfattar. I samband med byggesaker skal det leggst fram skisser for utforming og materialval i førehandskonferanse. Planen skal vise bygg si plassering, eksisterande og framtidig terreng inkludert forstøtningsmurar, skjeringar og fyllingar, andre varige konstruksjonar, tilkomstveg og parkering. Planen skal omfatte inngongar, opparbeiding og bruk av ubygde område og eventuell beplantning. Forutan situasjonsplan kan kommunen krevje 3D-perspektiv som viser tiltaket sitt omfang, påverknad og fjernverknad.

I samband med byggesøknad må det utarbeidast ein teknisk detaljplan som viser handtering av vatn, spillvatn og overvatn.

Ingen kan starte bygging på tomte før følgande krav er ivaretekne:

- Vegar med veglys, eventuelle fortau samt eventuelle felles parkeringsareal, renovasjonsløyisingar og liknande er sikra ferdig opparbeidde.
- Vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg er sikra ferdig opparbeidd i samsvar med gjeldande reglar (t.d. kommunale normer). Ved etappevis utbygging avgrensar kravet seg til dei anlegga som fører fram til og med byggetomta. Dersom kommunen skal overta VVA-infrastruktur, skal avtale for slik overtaking vere på plass ved søknad om rammeløyve for tekniske planar. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for ev. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.
- Ny utbygging som aukar belastninga på kommunalt avløpsanlegg kan ikkje skje før avløpsanlegget oppfyller reinsekrava i forureiningsforskrifta.
- Ved etablering av støyfølsam arealbruk som kan vere utsette frå støy frå veg, skal det dokumenterast at ein kan oppnå tilfredsstillande støynivå innandørs og ev. på tilhøyrande uteopphaldsareal.
- Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikringstiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

5.6 Før ferdigattest og bruksløyve

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt for bueiningar skal følgjande krav vere ivaretatt:

- Dersom det er krav til opparbeiding av uteopphaldsareal, jamfør paragraf 3.2.1.5, skal desse vere opparbeidde i samsvar med gjeldande reguleringsføresegner før bruksløyve vert gitt, eller seinast første vekstsesong etter bruksløyve vert gitt.
- Dersom føresegner for utbyggingsføremålet stiller krav om leikeplass (BLK) så skal dette vere opparbeidd innan første bustad i tilhøyrande felt kan takast i bruk
- Tilstøytande vegar som er naudsynte for- eller vert påverka av utbygginga, eventuelle fortau/gang- og sykkelvegar, grøntareal og del av offentlege plassar skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve på nye bygg eller ved bruksendring. Omfang og grad av opparbeiding skal avtalast med kommunen, t.d. gjennom ein utbyggingsavtale jamfør paragraf 2.10 .
- Renovasjon skal etablerast i samsvar med renovasjonsteknisk plan.
- Nødvendige støydempingstiltak skal vere gjennomført før bruksløyve til støyfølsam arealbruk kan bli gitt.

Før bruksløyve blir gitt for gondolbane til Rundehornet, jamfør § 3.3.7 Trasé for taubane, skal tursti i område TV16 frå Rundehornet til Vardane vere opparbeidd i samsvar med plankart og føresegner § 3.4.3.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Juridisk bindande dokument

- Reguleringsplankart Områdeplan for Sulafjellet, datert 06.07.2023
- Gjeldande føresegner til Områdeplan for Langevåg sentrum, PlanID 2017001571 (Gjeld område BF1, BK1, SF3 og o_T1)
