

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Grytastrandvegen 628

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grytastrandvegen 628, 6265 VATNE

 HARAM kommune

 gnr. 471, bnr. 20

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18978-1735

Eiendomsverdi ref nr: IQ6473

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i ca. 1954. Boligen er oppført med kjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Det er i tillegg kryploft. Boligen er påbygget i 2012.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Det er opplyst at taket er omtekket i 2012.

Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Det er observert renner og beslag av metall.

Renner og beslag er med forskjellig alder. Takrenner er fornyet i forbindelse med omtekkingen av taket i 2012.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen på tilbygget er fra 2012 i forbindelse med oppføringen av dette.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skult av innvendige himlinger. Det var ikke adkomst til takkonstruksjonen på tilbygget.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

I forbindelse med påbygget av boligen er det skiftet noen vinduer i 2011 og 2012. Dette er trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ytterdøren er fra 2012 i forbindelse med oppføringen av tilbygget. Balkongdøren er skiftet i 2012.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det belegg på kjøkken, laminat i entrè og ellers parkett.

Vegger av malt fiberduk og mdf panelplater samt innslag av dekortapet.

I tak er det hvite himlingsplater. Overflater er med forskjellig alder. Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen.

Kjeller er uinnredet. Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i bakkant.

Opprinnelig var det innvendig trapp til kjeller, denne er bygget igjen. Det er trapp fra 2012 med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.

Opprinnelig kjellertrapp er fjernet og gulvet er tettet.

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eldre vaskekjeller holder ikke kravet til våtrom.

Rommet har ikke hatt bruk som vaskerom i senere år.

Vaskerom/ wc i tilbygget fra 2012. Rommet er med fliser på gulvet og med flis på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, toalett og med innredning med heldekkende servant og underskap.

Bad/ wc på loftet er med ukjent alder, det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet er bygget i 2010. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, hjørnebadekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2006 med profilerte eikefronter. Overskap er foret til taket. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av forskjellig type og med forskjellig alder. Det er registrert kobberrør med forskjellig alder og det er montert rør rør i forbindelse med påbygget i 2012.

Stoppekran er lokalisert i vaskekjelleren.

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Det er installert varmepumpe. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Det kan se ut som det er foretatt fornyinger ved dreneringen på baksiden av tilbygget og ned langs siden av dette mot vest i 2011.

Ellers er det usikkerhet om det er drenering rundt boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Septiktanken er av ukjent type og med ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

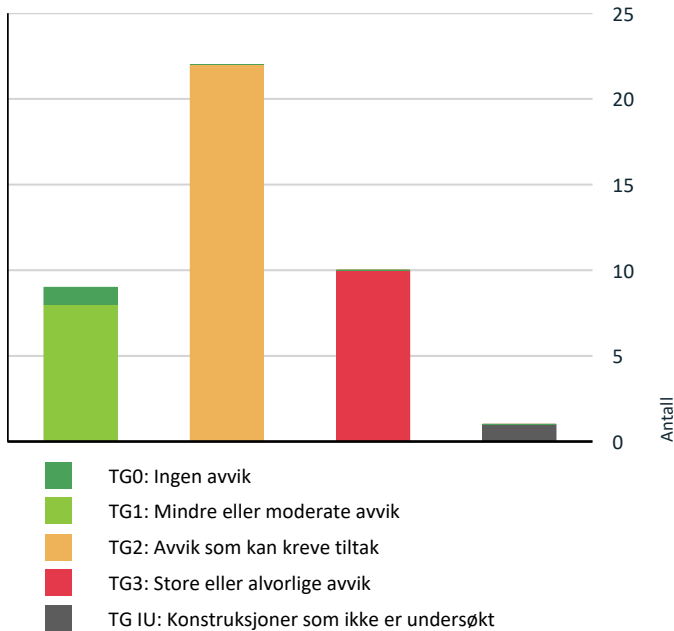
Vedlagte tegninger viser planløsning av tilbygget. Ellers er det tegninger av fasade og balkongen som er påbygget i 1985.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

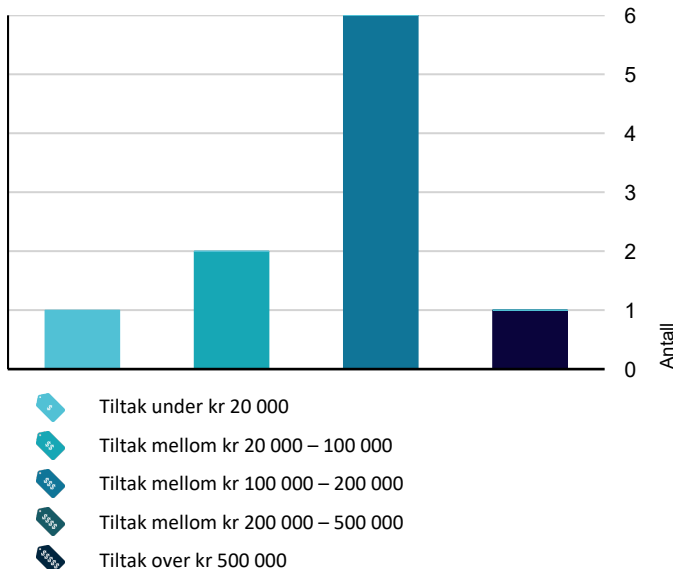
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vannstokk. [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1954

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Enebolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Boligen er tilbygget, utvidet og modernisert mot nord i 2012.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra el. Det er opplyst at taket er omtekket i 2012. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstill: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det vises til forholdet beskrevet under takkonstruksjonen. Dette med registrert høy fuktighet i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge årsak, omfang og utbedringsmetode.

Manglende lufting i takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råteskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Se ellers beskrivelse under takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er ikke uttømmende med henger sammen med vurderinger under takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. Takrenner er fornyet i forbindelse med omtekingen av taket i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen på tilbygget er fra 2012 i forbindelse med oppføringen av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det anmerkes at grunnmurspappen ikke er fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å forhindre videre skade på veggkonstruksjonen og omkringliggende materialer. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, sopp og skadedyr, samt redusert levetid på ytterveggen.

Det anbefales utbedringer av pappen på tilbygget.



Vannstokk.

Beskrivelse

Vannstokk av tre i overgang mellom grunnmur og veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råtskade på vannstokke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet vannstokk må skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av byggets bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skult av innvendige himlinger. Det var ikke adkomst til takkonstruksjonen på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det kan virke som manglende lufting har påført større kondens og råteskade på undertak.

Det er observert merker og mel etter mott (stripet borebille). Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang og utbedringsmetode for takkonstruksjonen.

Lufting/ventilering må etableres for å hindre videre kondens- og råteskader.

Skader etter mott (stripet borebille) og mus må vurderes nærmere, og nødvendige tiltak mot skadedyr bør iverksettes.

Konsekvensen av manglende lufting og påviste skader er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og mulig spredning av skadedyr, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



⚠ TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmen for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende utbedring kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TC 1 Vinduer - 2 - 3

Beskrivelse

I forbindelse med påbygget av boligen er det skiftet noen vinduer i 2011 og 2012. Dette er trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TC 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ytterdøren er fra 2012 i forbindelse med oppgøringen av tilbygget. Balkongdøren er skiftet i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det bør utføres utbedring eller utskifting av balkongdøren for å hindre videre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon, varmetap og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på enkelte bord og noe skjevhet i verandaen. Noe hellingsavvik i støtter under veranda er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig. Det er påregnelig med utskifting av dekket og oppgraderinger av rekkverk. Retting av skjevheter må vurderes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene bør utbedres for å forhindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for økte skader.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det belegg på kjøkken, laminat i entré og ellers parkett. Vegger av malt fiberduk og mdf panelplater samt innslag av dekortapet. I tak er det hvite himlingsplater.

Overflater er med forskjellig alder. Overflater fremstår med normale brukslitasje i forhold til alder og bruk.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser i stuen i hovedetasjen er det målt Ca. 20 mm gjennom rommet. Det er målt hellinger på ca. 15 mm på en lengde på to meter. I gangen er målt ca. 15 mm gjennom rommet og ca. 10 mm på to meter. På loftet er det i gangen målt ca 25 mm gjennom rommet og ca 20 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Det er nivåforskjell på gulv i kjelleren. Stedvis er det noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert sotavrenning på pipen på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipen, og tiltak for å utbedre sotavrenning bør iverksettes.



Det bør gjennomføres jevnlig overvåking av kjellergulv og veggplater for å følge med på eventuell utvikling av fuktproblematikk.

Misfarging på veggplater etter tidligere eller ukjent fuktskade kan indikere risiko for skjulte skader eller videre fuktinntrenging, noe som kan føre til forringelse av materialer og mulig muggdannelse dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er uinnredet. Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i bakkant. Opprinnelig var det innvendig trapp til kjeller, denne er bygget igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er misfarging på veggplater etter en eldre eller ukjent fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

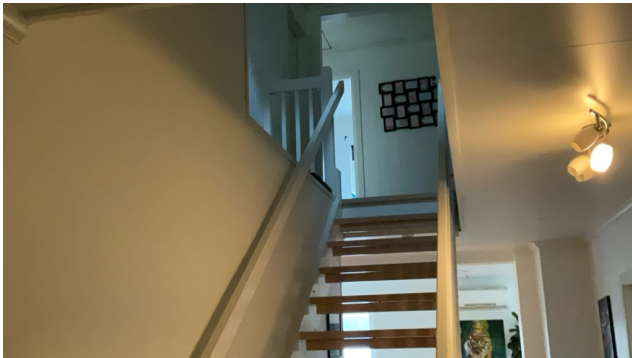
Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp fra 2012 med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg. Opprinnelig kjellertrapp er fjernet og gulvet er tettet.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

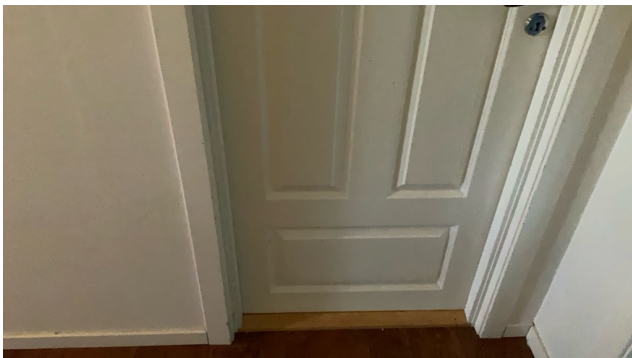


! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eldre vaskekjeller holder ikke kravet til våtrom.

Rommet har ikke hatt bruk som vaskerom i senere år. Rommet er benyttet som bod/ redskapsrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet må renoveres for å kunne fungere som våtrom. Er benyttet som bodrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/ wc med fliser på gulvet og med flis på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, toalett og med innredning med heldekkende servant og underskap.

Rommet er bygget i forbindelse med tilbygget av boligen i 2012.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fuger bør utbedres eller skiftes ut, og bom i fliser bør vurderes nærmere av fagperson. Riss og bom kan føre til at fliser løsner fra underlaget.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, toalett og med innredning med heldekkende servant og underskap.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke aviket.

ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc på loftet er med ukjent alder, det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet er bygget i 2010. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, hjørnebadekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFT > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

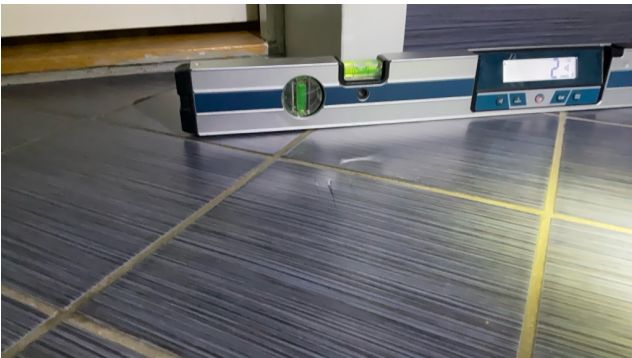
Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, hjørnebadekar og med wc.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk vi elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra ca. 2006 med profilerte eikefronter. Overskap er foret til taket. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin.

Årstill: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med noe bruksslitasje. Det mengler og er noe løse fronter på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av løse eller manglende fronter på kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av forskjellig type og med forskjellig alder. Det er registrert kobberør med forskjellig alder og det er montert rør rør i forbindelse med påbygget i 2012. Stoppekran er lokalisert i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er registrert irr på noe av kobberørene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Det anbefales å få vurdert tilstanden på kobberørene med irr av fagperson, da dette kan indikere begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasjer.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert durgoventil som lufting på avløpet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales at røropplegget undersøkes av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre rør er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen.

En Durgo-ventil er en type vakuumentil som brukes som sekundær lufting på avløpssystemet, og den åpner seg ved undertrykk for å slippe inn luft og hindre at vannlåser tømmes. Byggeteknisk forskrift (TEK17) krever at avløpssystemet normalt skal ha minst én lufterledning ført til det fri, men det kan benyttes vakuumentil (som Durgo) dersom det dokumenteres at avløpet fungerer tilfredsstillende med denne løsningen. Skal avviket lukkes må løsningen på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på en luft til luft varmepumpe er normalt mellom 12 og 15 år, forutsatt at den er korrekt installert og får jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen har oversteget forventet levetid.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Det kan se ut som det er foretatt fornyinger ved dreneringen på baksiden av tilbygget og ned langs siden av dette mot vest i 2011.

Ellers er det usikkerhet om det er drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Adkomstveien til boligen har fall på terreng mot inngangspartiet og vann vil kunne renne og har ved anledninger runnet ned mot inngangen. Mot vest på eiendommen er det en åpen veite for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og inngangspartiet, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

Manglende tiltak kan føre til økt belastning på dreneringen, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Den typiske levetiden for en septiktank i glassfiber varierer, men den kan generelt vare fra 20 til 40 år, avhengig av faktorer som installasjon, vedlikehold og miljøforhold

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Eldre septiktanker av betong kan medføre flere risikofaktorer og konsekvenser:

Strukturelle skader: Betongen kan over tid forvitte, sprekke eller kollapse, spesielt hvis tanken er utsatt for frost, jordtrykk eller overbelastning

Lekkasjer: Sprekker eller skader i betongen kan føre til lekkasjer av urensset avløpsvann, noe som kan forurense grunnvann etc. Reparasjon eller utskiftning av en skadet septiktank kan være kostbart, spesielt hvis forurensning har spredt seg til omkringliggende områder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1971

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Tidligere salgsoppgave.

Beskrivelse

Enkel garasje oppført i 1971. Garasjen er bygget i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon av tre og taket er tekket med bølgeblekk. Det er vippeport av tre til garasjen.

Garasjen har svært lav standard. Det er registrert råteskader og forhøyet slitasje. Garasjen står foran reovering/ fornying.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/167 m²

Enebolig: 5 Bod, 2 Vaskerom, Entré, 2 Gang, Kontor, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grytastrandvegen 347 ,6265 VATNE 158 m ² 1969 4 sov	21-09-2021	2 000 000	2 875 000		2 875 000	18 196
2 Grytastrandvegen 605 ,6265 VATNE 101 m ² 1959 2 sov	22-06-2020	1 850 000	1 750 000		1 750 000	17 327
3 Grytastrandvegen 597 ,6265 VATNE 126 m ² 1937 3 sov	20-04-2020	2 200 000	2 000 000		2 000 000	15 873
4 Grytastrandvegen 635 ,6265 VATNE 187 m ² 1968 4 sov	24-10-2024	2 600 000	3 050 000		3 050 000	15 404
5 Grytastrandvegen 441 ,6265 VATNE 153 m ² 1981 5 sov	17-06-2020	2 100 000	2 100 000		2 100 000	13 725
6 Grytastrandvegen 647 ,6265 VATNE 169 m ² 1974 2 sov	12-11-2025	2 700 000	2 500 000		2 500 000	12 438

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 220 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

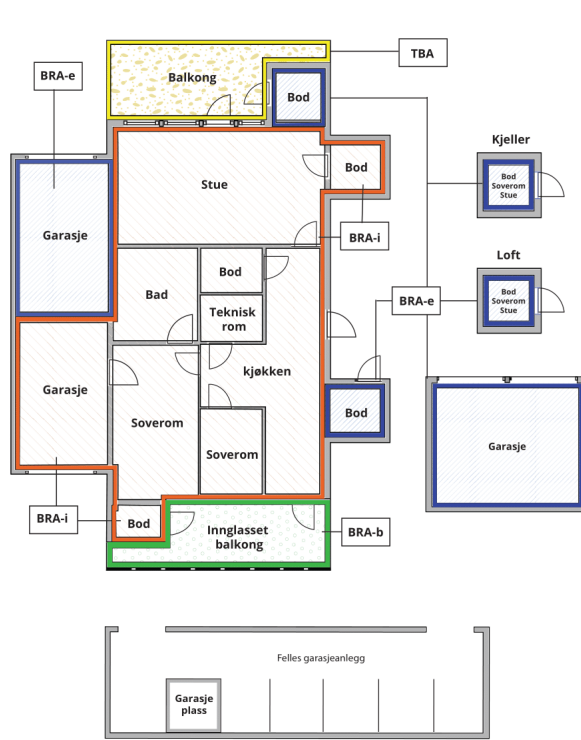
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		69		69			69
Etasje	104			104	25		104
Loft	63			63		4	67
SUM	167	69			25	4	240
SUM BRA	236						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom	
Etasje	Entré, gang, kontor, bod, kjøkken, vaskerom, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedlagte tegninger viser planløsning av tilbygget. Ellers er det tegninger av fasade og balkongen som er påbygget i 1985.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	471	20		0	2313 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grytastrandvegen 628

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Grytastranda i Haram kommune. Det er ca 7 km til Sjøvik sentrum, ca 17 km til Brattvågen og til Moa er det ca 36 km. Montessori skole i nabolaget.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Privat - Grytastranda vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 2.313 kvm som er opparbeidet med plen, beplantning og asfalt på adkomstveg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	02.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygget	15.08.2011	Basert på byggesøknad.	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	02.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger altan	19.03.1985		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IQ6473>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg om rammetillatelse vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Haram	171	20	Grytastranda, 6265 VATNE

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Melding	Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2	X Boliger	111	annet

Beskrivelse av bruk
Tilbygg-Inngangsparti

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	AG-MA BYGG RATAJEWSKI	Buktavegen 120, 6390 VESTNES	992522933	70215953

e-postadresse
biarte79@hotmail.com

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Kommuneplanenes arealdel	Tilbygg-Inngangsparti

Reguleringsformål
Inngangsparti på privat hus

Beregningsregel angitt i gjeldende plan
Annet

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	2313,0 m2
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,0 m2
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,0 m2
= Beregnet tomteareal	2313,0 m2

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0,0 m2
Areal eksisterende bebyggelse	0,0 m2
+ Areal ny bebyggelse	0,0 m2
+ Parkeringsareal	0,0 m2
= Sum areal	0,0 m2

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	0,0
-----------------------------	-----

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .

Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørsestillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet privat vannverk

Beskrivelse av annen privat vannforsyning: Grytastranda Vassverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Gjenpart av nabovarsel	C	Nabovarsel ettersendes så snart eg har fått underskrifter fra alle.	Ettersendes per post
Situasjonsplan	D	Oversikt over nabo-eiendommer	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	D	Situasjonskart	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan-Tilbygg	Vedlagt søknaden
Foto	J	Bilde av eksisterende bygg.	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift

Tiltakshaver

Dato 15.08.2011

Signatur _____

Gjenta med blokkbokstaver



AG-MA BYGG RATAJEWSKI
Buktavegen 120

6390 VESTNES

Vår ref. 11/5919/171/20, L42/CWN	Dykkar ref.	ArkivsakID 11/776	Dato 13.09.2011
--	--------------------	-----------------------------	---------------------------

Avgjerd av: Byggesak og geodata
Delegert saknr.: 201/11

Gbn 171/20 - Tilbygg - Hånes - Vedtak

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-2 og 21-4 gjev Haram kommune løyve til oppføring av tilbygg til bustadhuset med våtrom på gnr. 171 bnr. 20.

Når tiltaket er ferdig må det søkast om ferdigattest eller midlertidig bruksløyve, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Helland Rør får ansvarsrett på UTF for røropplegg for vatn og avløp, ttk 1.

Biarte A. Hånes får ansvarsrett som sjølvbygger på SØK og PRO for røropplegg/våtrom, ttk 1.

Søknaden:

Søknaden gjeld oppføring av tilbygg til bustadhuset med våtrom på gnr. 171, bnr. 20. Søknaden er komplett 12.09.11. AG-MA BYGG RATAJEWSKI er tiltakshavar.

Dokument i søknaden:	Datert:	Motteke:
Søknad om løyve utan ansvarsrett	-	15.08.11
Situasjonsplan	-	22.08.11
Teikningar	-	15.08.11
Gjenpart av nabovarsel	-	12.09.11
Søknad om ansvarsrett frå:		
- Helland Rør	23.08.11	24.08.11
- Biarte A. Hånes	29.08.11	29.08.11

Opplysningar i saka:

<u>Oppgitte areal:</u>	Utbygd areal (BYA)	Bruksareal (BRA)
Tilbygg	-	-

Kontrollerte areal:

Tilbygg 49,5m² 41m²

Arealdisponering:

Gjeldande plan: Kommuneplan Haram (reg.plan i området ikkje gjeldande)
Formål: LNF-område
Tomteareal: 1664 m²
Tillate grad av utnytting: -

Tilknytting til veg og leidningsnett:

Tilkomst: Kv
Vassforsyning: Privat
Avløp: Privat

Andre opplysningar:

Takform: Saltak
Takvinkel: Ikkje oppgj.
Kote topp grunnmur: Ikkje oppgj.

Minste avstand til:

- nabogrense: >4m
- veggkant: 11,9m
- anna bygning: >8m

Vurdering av innsendt dokumentasjon:

Dokumenta fyller krava som stilles i Byggesaksforskrifta kap. 5.

Godkjenning av føretak/ ansvarsrett:

Helland Rør, org. nr. 986652132, søker ansvarsrett på UTF for røropplegg for vatn og avløp, ttk 1. Føretaket har sentral godkjenning innanfor fagområdet.

Biarte A. Hånes søker ansvarsrett som sjølvbygger på SØK og PRO for røropplegg/våtrom, ttk 1. Helland Rør skal nyttast som hjelp.

Vurdering i forhold til byggesak- og planføresegnene:

Estetisk vurdering:

Pbl. § 29-2 set krav om at tiltaket skal *"prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"*.

Vurdering av bygningen i forhold til seg sjølv:

Tilbygget står i stil med det eksisterande huset.

Vegggrøfter og skråningar:

Anlegg- og driftsavdelinga har vedlikehaldsansvaret for grøftesystemet langs kommunal veg, huseigaren har ansvar for vedlikehald av avkjørsler og stikkrenne under denne. Huseigaren er òg ansvarleg for at ikkje hekkar, trær og busker veks inn over kommunal veg. Minste horisontale avstand frå hekkar, trær og busker og ev. murar til kommunal veg skal vere 2 meter frå veggkant. I tillegg må alle siktsoner på begge sider av avkjørsla haldast fri for busker og trær som er høgare enn ca. 0,5 meter over vegbanen. Skråning mot veg og vegggrøft må heller ikkje vere brattare enn 1:2.

Nabovarsel:

Naboar og gjenbuarar har blitt varsla og dei har ingen merknader til tiltaket.

Byggesaksgebyr:

Basisgebyr:	12c. Mindre byggearbeid	Kr. 1350,-
Ansvarsrett med sentral godkjenning:	1stk. å kr. 500,-	Kr. 500,-
Ansvarsrett utan sentral godkjenning:	1stk. å kr. 1350,-	Kr. 1350,-

SUM: Kr. 3200,-

Klagerett:

Vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslova, og den som er part, eller har rettslig klageinteresse i saka, har klagerett etter §§ 28 og 29 i same lov. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtaket er komme til vedkommande part. Klageinstansen er **Fylkesmannen i Møre og Romsdal**.

Ei eventuell klage skal være skriftleg, og sendast til **Haram kommune**, som kan ta klaga til følge, som gjev ny klagefrist for alle parter, eller halde fast vedtaket, og sende saka til fylkesmannen for endelig avgjerd. Ei klage kan føre til at vedtaket vert omgjort. Kommunen er ikkje ansvarleg for tap som tiltakshavar ev. måtte lide ved ei slik omgjering.

Med helsing

Camilla Waagbø Nilsen
Ingeniør

Haram kommune
Byggesak og geodata
Storgata 19
6270 BRATTVÅG

MELDING OM IGANGSETTING AV BYGGEARBEID

Må returnerast før byggearbeidet
settes i gang!

ArkivsakID: 11/776

Tiltak: Tilbygg bustadhus
Byggestad: Grytastranda
Gnr: 171 Bnr: 20
Tiltakshavar: AG-MA BYGG RATAJEWSKI
Delegert sak: 201/11

Eg/vi gir med dette melding om at byggearbeidet settes i gang den _____
dato

_____ den _____
stad dato

underskrift

BYGGJEMELDING 2
for garasjar, uthus, båthus, buer o.l.

Byggjemeldingar med bilag må sendast i 2 eksemplarer. Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> HARAM KOMMUNE, TEKNISK ETAT Motteke den 13/2 1985 Arkiv: 503.1. </div>		
Til bygningsrådet i: <u>Haram</u>				
Arbeidsstad	<u>Grytastranda</u>	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr.	<u>171/20</u>	
Byggherre	<u>Knut Bjørlykhaug</u>	Adresse	<u>Grytastranda 6265 Vatne</u> Tlf. <u>19618</u>	
Ansvarshavande	<u>Egen</u>	Adresse	Tlf.	
Bygget	Bruttoareal m ²	Art <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bu	Anna <u>Luft Altan</u>	
Vedlegg	<input type="checkbox"/> Målsett situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og gjenbuarane			
	<input checked="" type="checkbox"/> Teikningar av plan, snitt, fasadar			
	<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringar)			
Minsteavstandar	Til annan bygn. m	Til eiged.grense m	Til veg (midten) m <input type="checkbox"/> Avstandane er målsett på situasjonsplanen/-kartet	
Veg	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg	<input type="checkbox"/> Veg skal opparbeidast	<input type="checkbox"/> Tilkomstveg er teikna inn på situasjonsplanen/-kartet	
Byggjegrund, drenering	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire	Anna		
	<input type="checkbox"/> Røyr	Dim. <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Sjølvdrenering		
Byggjespesifikasjon	Fundamentering <input type="checkbox"/> Frostfri mur <input type="checkbox"/> Frostfrie pilarar <input type="checkbox"/> Laus på bakken			
	Utførsle <input type="checkbox"/> Plassbygd		Prefabrikkerte seksjonar/element <input type="checkbox"/> Fabrikk, type	
	Materiale <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Sement-blokker <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Aluminium	Anna	
	Fasadebehandling <input type="checkbox"/> Liggjande kledning <input type="checkbox"/> Ståande kledning <input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlege fuger		<input type="checkbox"/> Aluminium	Anna
	Isolasjon <input type="checkbox"/> Ingen isolasjon <input type="checkbox"/> Mineralull		<input type="checkbox"/> Blokker	Anna
	Innvendig kledning <input type="checkbox"/> Ingen kledning <input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater		<input type="checkbox"/> Panel	Anna
	Taktekking <input type="checkbox"/> 2 lag papp <input type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Skifer		<input type="checkbox"/> Aluminium	Anna
	Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Gjeven på teikningane <input type="checkbox"/> Gjeven i eige vedlegg		Evt. tilv.	
Andre opplysningar	<div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Delegasjonssak</p> <p>Sak nr. <u>77/85</u> Dato <u>19/3-85</u></p> <p>Godkjent på vilkår at merknader som er påført vert retta.</p> <p>fr Bygningssjefen i Haram</p> <p><u>H. Skjerve</u></p> </div>			
Underskrifter	<u>Knut Bjørlykhaug</u> Byggherre-underskrift	<u>Grytastranda</u> den <u>12/3-85</u> Meldar-underskrift		

Kommune Haram	Styre, råd, utvalg m. v. Bygningsrådet	Møtested Teknisk etat	Møte dato 25.mars 1985
------------------	---	--------------------------	---------------------------

Sak nr.

77/85

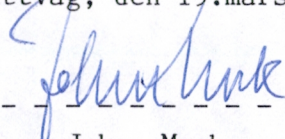
DELEGASJONSSAK FRÅ BYGNINGSSJEFEN I HARAM.

Knut Bjørlykkhaug anmelder luftealtan på bustadhuset sitt på gnr. 171 bnr.20 på Grytestranda. Luftealtanen skal oppførast i impregnert treverk.

Vedlagt søknaden følgjer dei nødvendige vedlegg.

Bygningssjefen har ikkje merknader til søknaden, og byggeløyve vert gitt mot at lover og føreskrifter vert følgde.

Brattvåg, den 19.mars 1985



Johan Mork
- bygn.sjef -

Sign.

Utskrift sendt til

Knut Bjørlykkhaug, 6265 Vatne

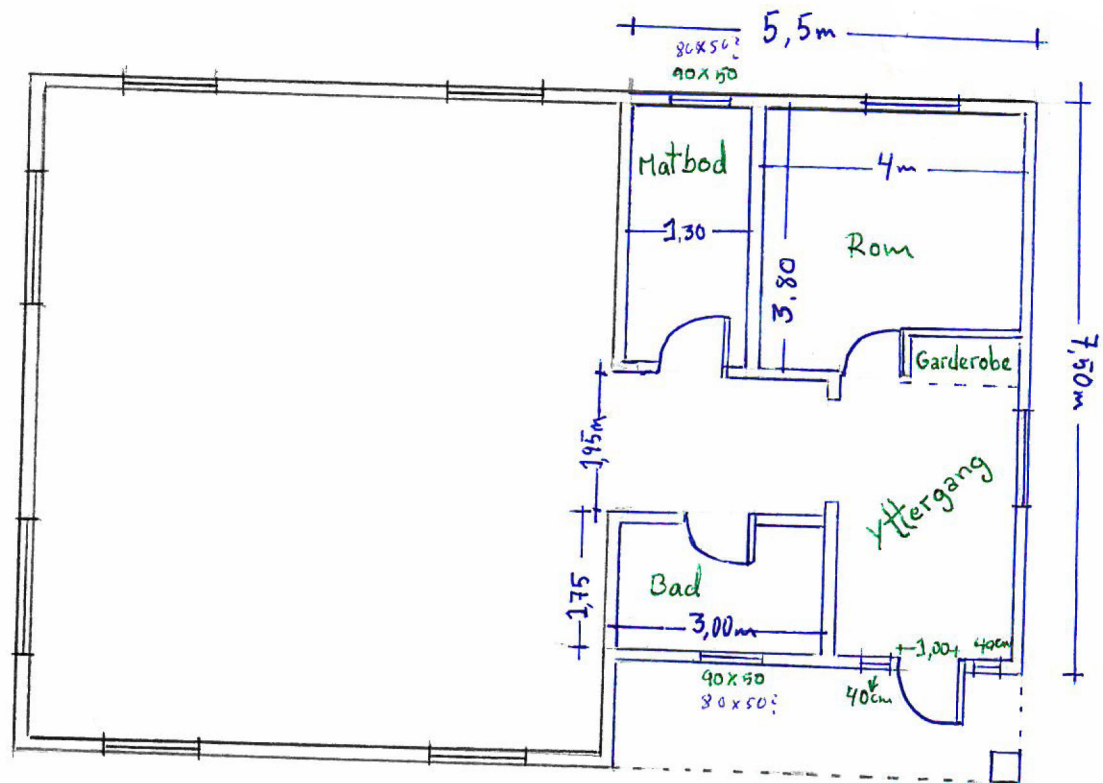
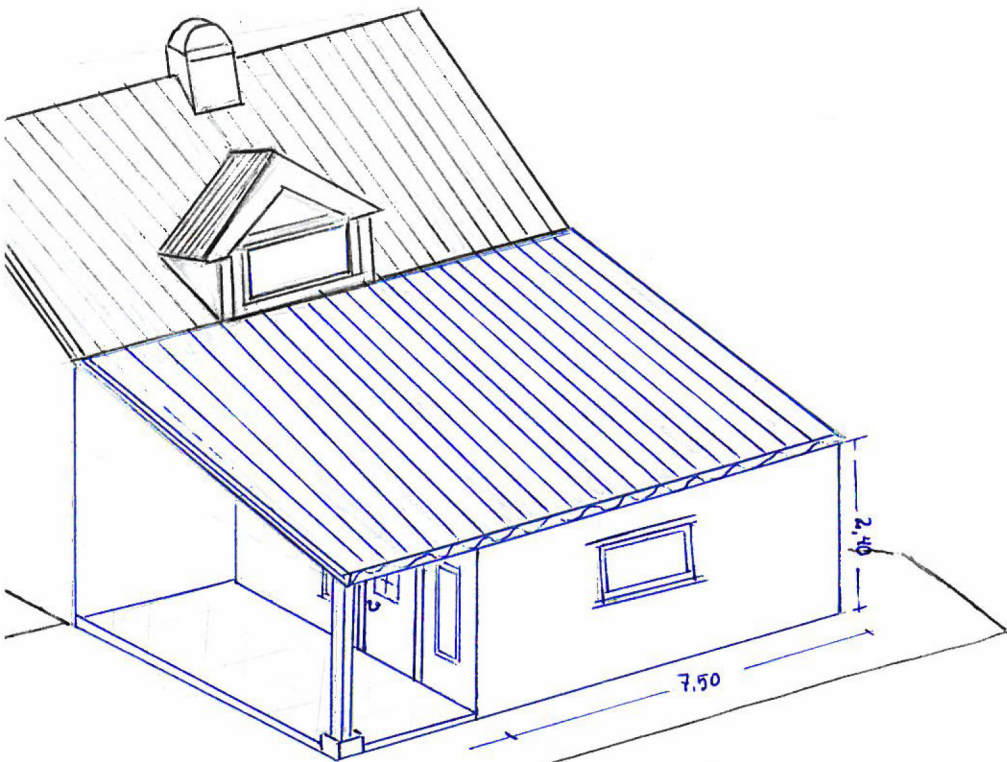


Delegasjonssak
Sak nr. 77/85 Dato 19/3-85
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vært retta.
for Bygningsjefen i Haram
H. Skive

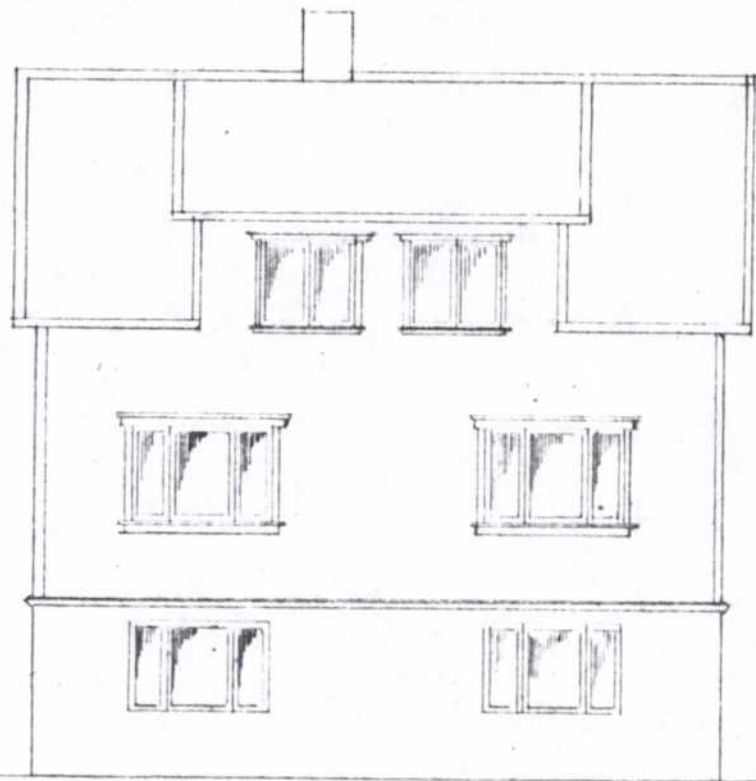
Saltkjelen

Pp 217
3266

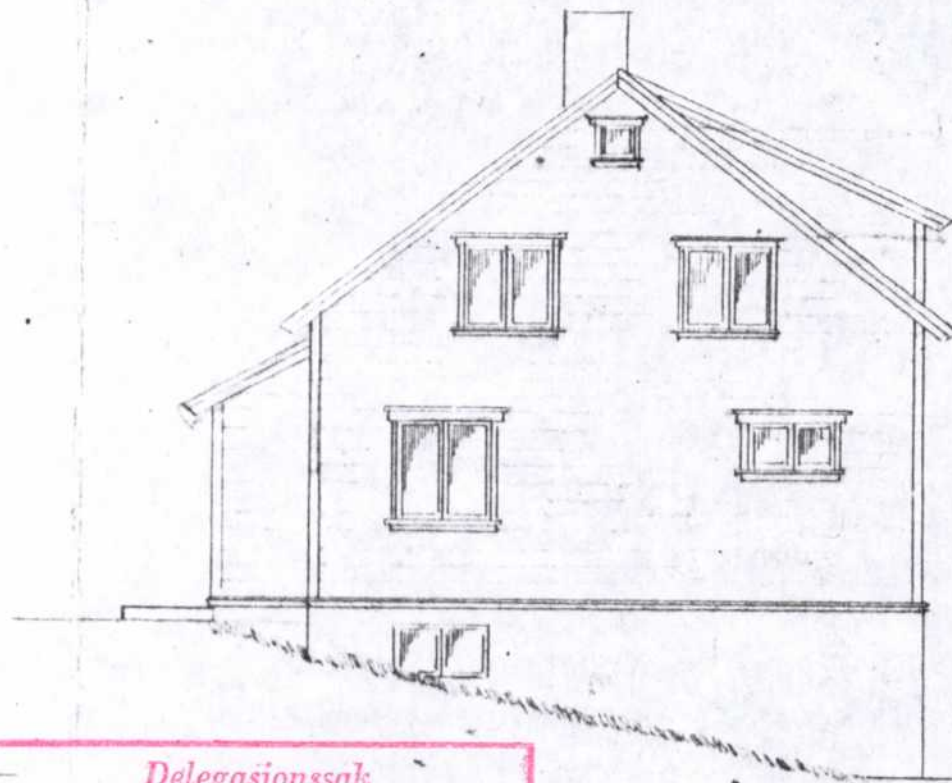
⇒ Plan



Bustadhus for Knut K. Björlykhaug. Mål: 1:100



Mot syd

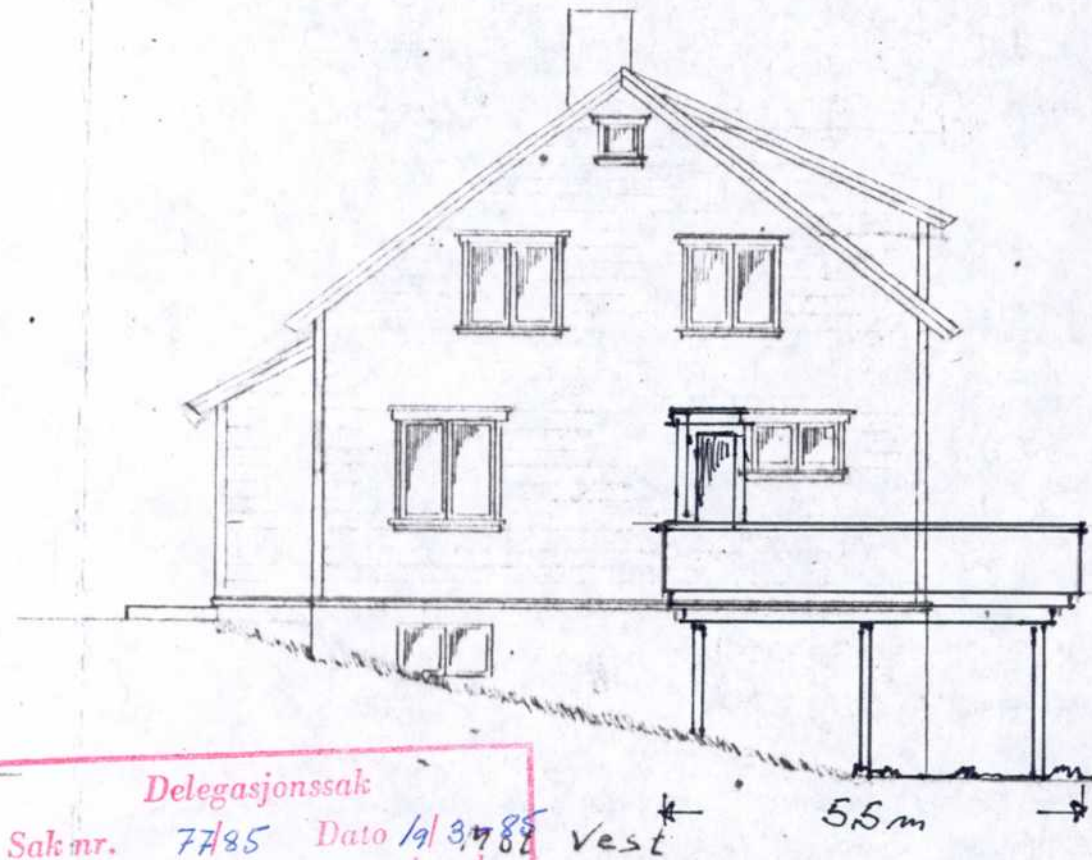
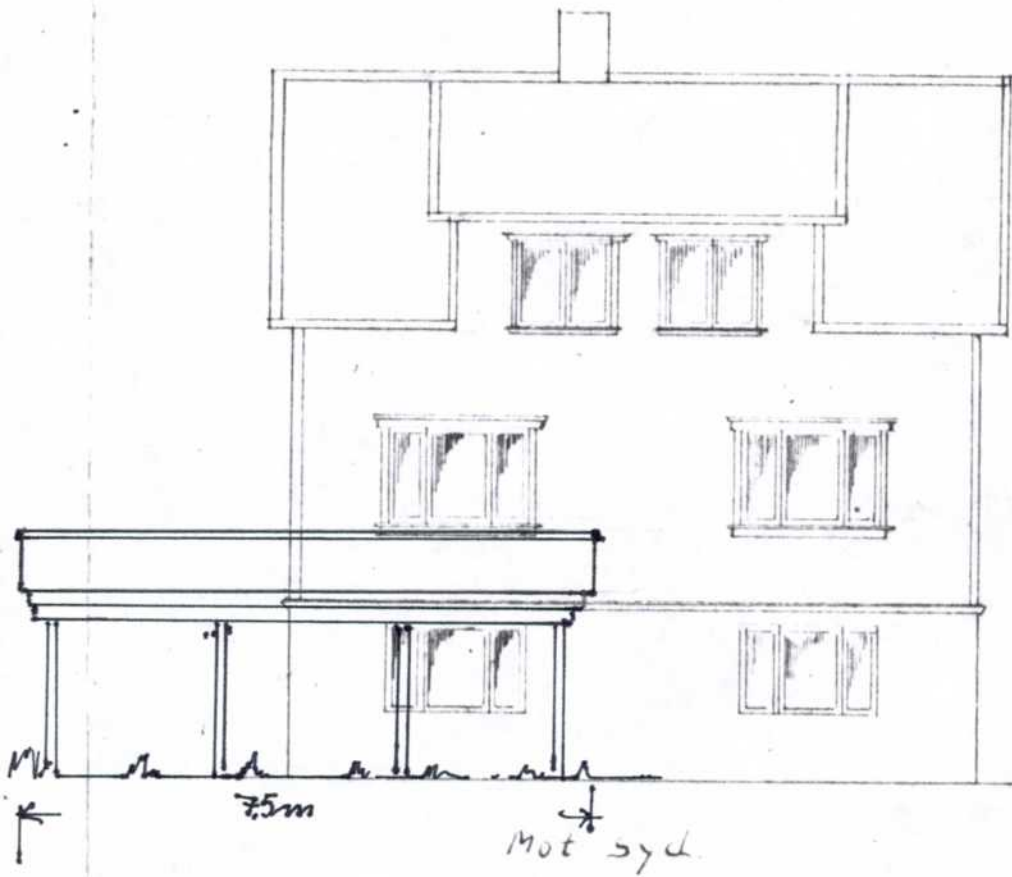


Delegasjonssak

Sak nr. 77/85 Dato 19/3/1985 Vest
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.

for Bygningssjefen i Haram
H. Skene

Bustadhus for Knut K. Björlykhaug. Mål: 1:100



Delegasjonssak
Sak nr. 7785 Dato 19/3/88
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert reita.

for Bygningssjefen i Haram
H. Stone



Haram kommune

Reguleringsplan

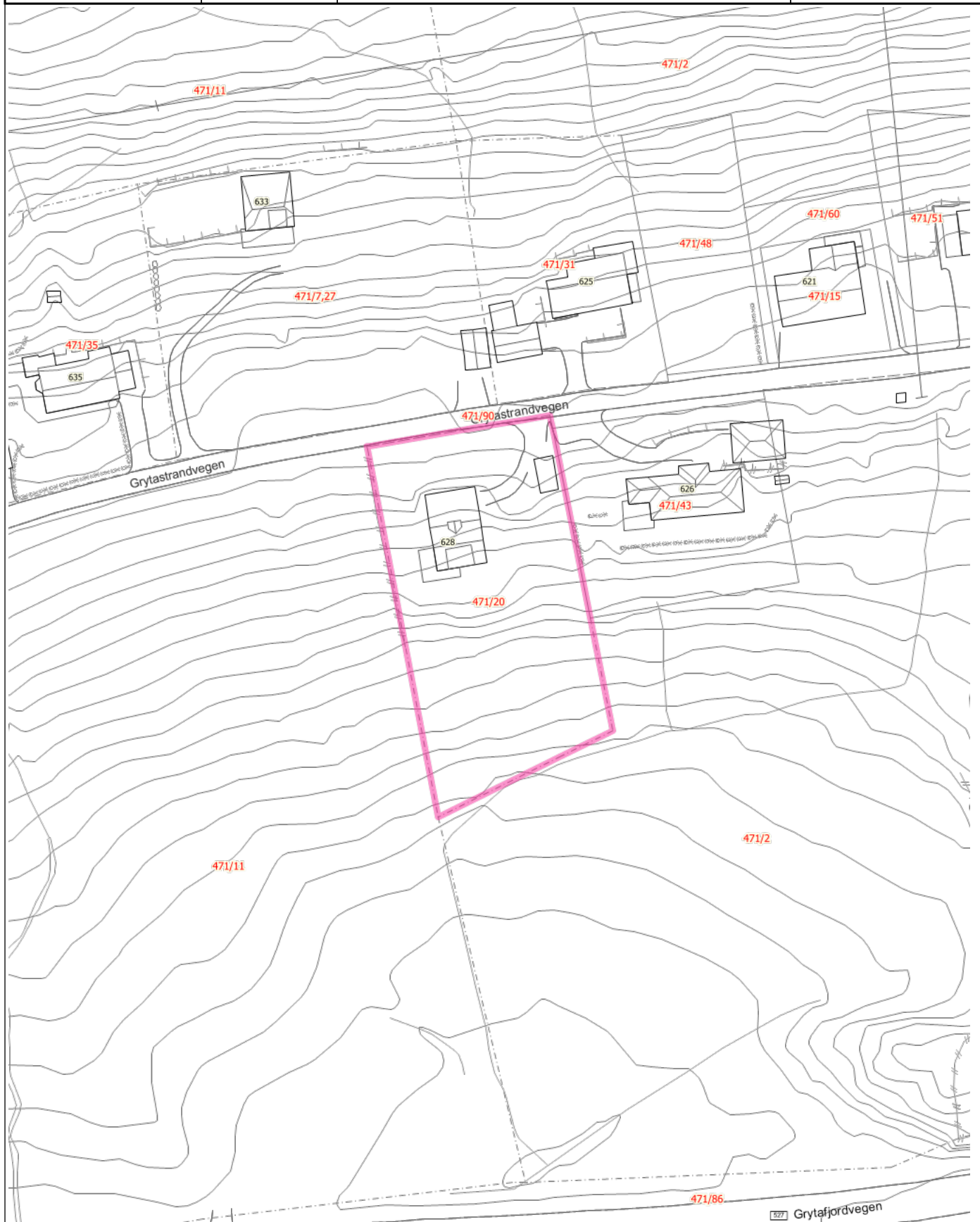
Eiendom: Gnr: 471 Bnr: 20 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grytastrandvegen 628
6265 VATNE

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>Matrikkelnummer..</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>Bygningslinje</p> <p>Taksprang</p> <p>Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5</p> <p>Hekk</p> <p>Gjerde</p> <p>Vegdekkekant</p> <p>Vegdekkekant</p> <p>Elvekant</p>	<p>Fylkesveg boks</p> <p>Masteomriss</p> <p>Mønelinje</p> <p>Trapp inntill bygg</p> <p>Eiendomsgrense generert</p> <p>MurLoddrett</p> <p>Loddrett mur</p> <p>VegAnnenAvgrensning</p> <p>VegAnnenAvgrensning</p> <p>VegAnnenAvgrensning</p> <p>Elv og bekk</p>	<p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p>Trase</p> <p>Takkant</p> <p>Veranda</p> <p>Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5</p> <p>Steingjerde</p> <p>Annet vegareal avgrensning</p> <p>AnnetVegarealAvgrensning</p> <p>Høydekurve 1m Haram</p> <p>Kanal og grøft</p>
--	---	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<p>B Barnehage</p> <p>BS Brannstasjon</p> <p>O Deponi</p> <p>G Gravsted</p> <p>H Sykehus</p> <p>K Kontor</p> <p>F Forretning</p>	<p>N Næring / Håndverk / Lager</p> <p>PF Plasskrevende varer</p> <p>P Parkering</p> <p>O Omsorgssenter</p> <p>S Skole</p> <p>T Terminal</p>
---	---



Haram kommune

Kommuneplan

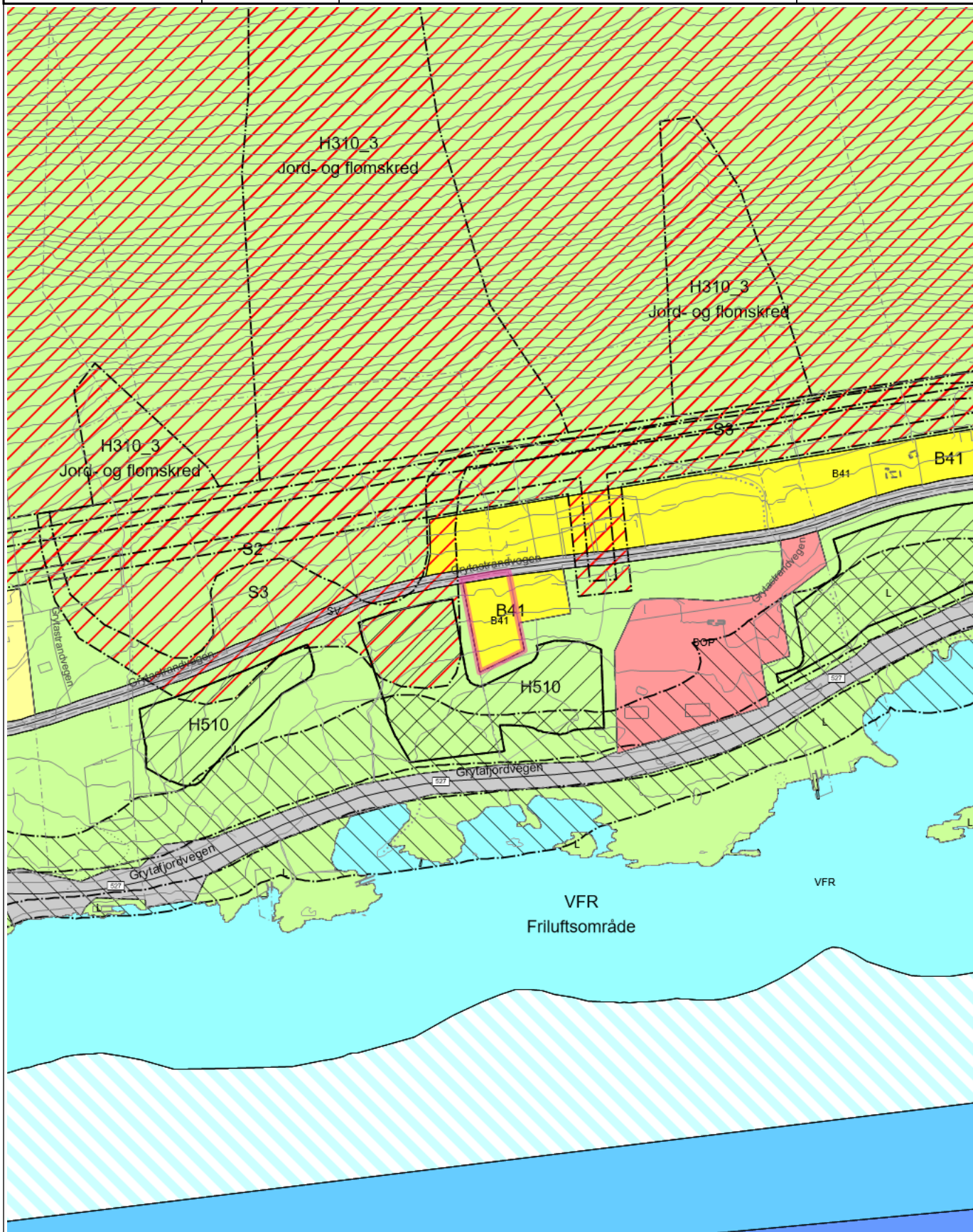
Eiendom: Gnr: 471 Bnr: 20 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grytastrandvegen 628
6265 VATNE

Annen info:



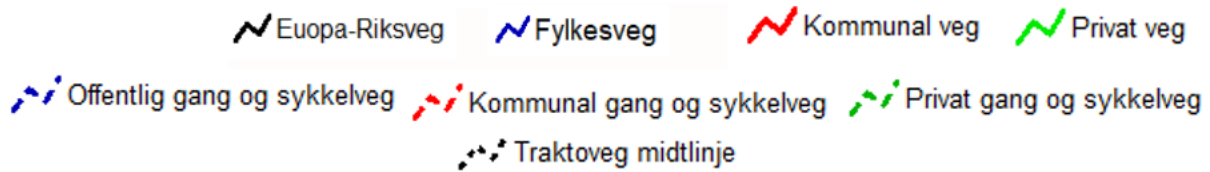
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

<p>Fylkesvegboks</p> <p>Privatveg gatenavn..</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> Idrettsanlegg</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Kystkontur</p> <p> KpOmråde kommuneplan gjeldende</p> <p> Samleveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for faresoner</p> <p> Ras- og skredfare</p> <p> Gul sone iht T-1442</p> <p> Boligbebyggelse - Fremtidig</p> <p> Farled - Nåværende</p> <p> Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende</p>	<p>Fylkesveg gatenavn..</p> <p> Sti</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p> Kai- og bryggekant</p> <p> Slipp</p> <p> Høydekurve 5m Haram</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> Innsjøkant</p> <p> KULTURMINNELINJE</p> <p> Grense for arealformål</p> <p> Grense for støysoner</p> <p> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</p> <p> Boligbebyggelse - Nåværende</p> <p> Veg - Nåværende</p> <p> Fiske - Nåværende</p>	<p>Kommunalveg gatenavn..</p> <p> Traktorveg</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5</p> <p> Flytebrygge landgang</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Elvekant</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Hovedveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for angitt hensynsoner</p> <p> Hensyn landbruk</p> <p> Rød sone iht T-1442</p> <p> Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende</p> <p> LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende</p> <p> Friluftsområde - Nåværende</p>
---	--	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Kommuneplanen sin arealdel

PLANOMTALE

Sammendrag

Planomtalen skal beskrive formålet med arealplanen, hovudinnhald og verknadar og synleggjere planens sitt forhold til overordna rammer og retningslinjer

Haram kommune

Revidert etter Ålesund kommunestyre si eigengodkjenning 18.06.2020 sak 082/20

Føreord

Kommuneplanen er eit av dei viktigaste plandokumenta for kommunen. Kommuneplanen sin arealdel består av to delar, samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdelen syner mål og ynskja utviklingstrekk for kommunen sine tenester, mens arealdelen fastsett arealbruk og retningslinjer for bruk av arealet i kommunen. Planomtalen skal gjere greie for formålet med arealplanen, hovudinnhald og verknadar av foreslegen arealbruk, samt korleis arealplanen bidreg til gjennomføring av overordna rammer og retningslinjer. Planomtalen skal vere så fylldig og presis at ein får eit dekkande bilete av omsyna bak planen. Planomtalen, saman med konsekvensutgreiing, skal gje eit samla bilete på verknadar arealplanen vil ha på miljø og samfunn.

I arealplan for Haram kommune er det lagt stor vekt på å leggje større nye utbyggingsområde til bustad i tråd med statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging. Større nye bustadområde er plassert i gangavstand frå daglege funksjonar som skule, barnehage, butikkar, idrett, kultur, friluftsområde og kollektivaksar. Målsettinga er at arealplanen skal bidra til å redusere det daglege transportbehovet med privatbil, samt legge rette for å kunne gå/sykle og nytte kollektivtransport i kvardagen. Praktisering av retningslinjene er tilpassa lokale forhold, men nokre nye bustadområde er også aktuelle som avlastningsområde for Nye Ålesund. Område i Haram kan bidra til å sikre tilstrekkeleg areal til bustadbygging i Nye Ålesund, då Ålesund har meir press på bustadmarknaden enn distrikta. I tettstadsområde, med nærleik til kollektivpunkt og daglege gjeremål, er det lagt vekt på høg arealutnytting til bustad, fortetting og omdanning.

Haram, som leiande maritim industrikommune, har som målsetting å kunne legge til rette for utviding av eksisterande industri og næring og samstundes kunne tilby større område til nye etablerarar. Haram har store sjøareal og planen har også fokus på å havrom, med moglegheitsrom for akvakultur og havbruk.

Arealplanen skal sikre friluftsområde, tilgjenge til strandsone og samanhengande store landbruksområde.

Arealplanen skal løyse mange lokale utfordringar når det gjeld utvikling, og samstundes bidra til å løyse samfunnsutfordringar i større ein samanheng; klima,- og miljø, kollektiv og transport, samt vern om kultur og naturarv.

Innhold

1. Innleiing	1
2. Føringer og målsettingar for utarbeiding av kommuneplanens arealdel	4
2.1 Heimelsgrunnlag for kommuneplanen	4
2.2 Planprosess	4
2.3 Planperiode	5
2.4 Formålet med arealplanen.....	5
2.5 Føringer for arealbruken.....	5
2.5.1 Internasjonale føringer og forventningar	5
2.5.2 Nasjonale føringer.....	7
2.5.3 Regionale føringer.....	8
2.5.4 Kommunale føringer.....	9
3. Demografi, statistikk, framskrivingar	10
3.1 Befolkninga i Haram vekst og samansetting	10
3.1.1 Folketalsutvikling og samansetnad.....	11
4. Organisering, medverknad.....	21
4.1 Organisering.....	21
4.2 Medverknad	21
5. Strategiplanen sitt handlingsprogram.....	23
6. Hovudtema og arealformål.....	24
6.1 Busetnad og anlegg	24
6.1.1 Bustadbygging, krinsvis vurdering av behov.....	25
6.1.2 Fritidsbustadar	43
6.1.3 Sentrumsformål og tettstadsutvikling	44
6.1.4 Offentleg, privat tenesteyting.....	46
6.1.5 Fritids- og turistformål.....	48
6.1.6 Råstoffutvinning (mineralressursar).....	48
6.1.7 Næringsbygging og industri.....	50
6.1.8 Idrettsanlegg og andre typar anlegg	54
6.1.9 Andre typar bygg og anlegg	54
6.1.10 Uteoppghaldsareal	55
6.1.11 Grav urnelund	55
6.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur	57
6.2.1 Vegar	57
6.2.2 Gang,- og sykkelvegar	58
6.2.3 Ålesund lufthamn – Vigra	58

6.2.4	Hamner	59
6.2.5	Kollektivknutepunkt og funksjonsklynge på Eidet	60
6.2.6	Parkering.....	63
6.3	Grøntstruktur	63
6.3.1	Naturområde/Turdrag.....	64
6.3.2	Friområde.....	64
6.3.3	Parkar	65
6.4	Landbruks-, natur og friluftsområde, samt rein (LNFR)	65
6.4.1	Landbruk – for tiltak basert på gardstilknytta verksemd, LNFR	65
6.4.2	Landbruk,- spreidd bustadbygging, LNFR-B (underformål til LNFR).....	66
6.4.3	Landbruk, spreidd næring (underformål til LNFR).....	66
6.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.....	67
6.5.1	Formålskombinasjonar NFFF og NFFFA.....	67
6.5.2	Farlei og farlei forvaltingsareal	68
6.5.3	Småbåthamner, hamner.....	69
6.5.4	Fiske og gytefelt	69
6.5.5	Akvakultur	70
6.5.6	Vatn og vassdrag	70
7.	Omsynssoner	71
7.1	Sikrings-, - støy og faresone.....	72
7.1.1	Sikringssone drikkevatt og nedslagsfelt.....	72
7.1.2	Andre sikringssone.....	72
7.1.3	Støysoner.....	72
7.1.4	Faresoner.....	73
7.2	Sone med særlege omsyn.....	74
7.2.1	Omsyn landbruk	74
7.2.2	Omsyn friluftsliv.....	75
7.2.3	Omsyn bevaring av kulturmiljø	75
7.2.4	Omsyn bevaring naturmiljø og kulturlandskapsområde	75
7.3	Sone for bandlegging	75
7.3.1	Bandlegging etter lov om naturvern.....	76
7.3.2	Bandlegging etter lov om kulturminner	76
7.3.3	Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan, - og bygningslova eller som er bandlagt av anna lovverk	77
7.4	Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde.....	77
8.	Utvikling av kommunesenter og tettstadar	78

9.	Næring og industriutvikling.....	80
10.	Sjøområda	80
10.1	Marin næring, akvakultur	81
10.2	Kyst, strandsone; natur og fritidsbruk.....	81
11.	Landbruk.....	82
12.	Friluftsliv, fysisk aktivitet og folkehelse	85
12.1	Folkehelse	85
12.2	Friluftsliv	85
12.3	Idrett	86
13.	Kulturminne	87
14.	Viltkorridor Vatneeidet.....	87
15.	Born og unge	89
15.1	Barnetrakkregistrering.....	90
16.	Konsekvensar av arealdelen.....	90

1. Innleiing

Planlegging er meir nødvendig enn nokon gong. Planlegging handlar om å stake ut ein kurs, og velje løysingar som fører oss fram til ei ønska framtid for omgjevnaden vår. Planlegging er også ei avveging av interesser, å gjere prioriteringar mellom ulike formål og argumentere for dei valde løysingane. Plassering av næringsområde, bustader, barnehagar og skular mm. påverkar kvardagen vår og transportbehovet for å nå daglege gjeremål. Trafikk, transportbehov og kollektivløysingar påverkar i neste runde nærmiljøet og klimaet. Klimaendringar og utbyggingspress gjer det stadig viktigare å verne om vår felles natur, - og kulturarv.

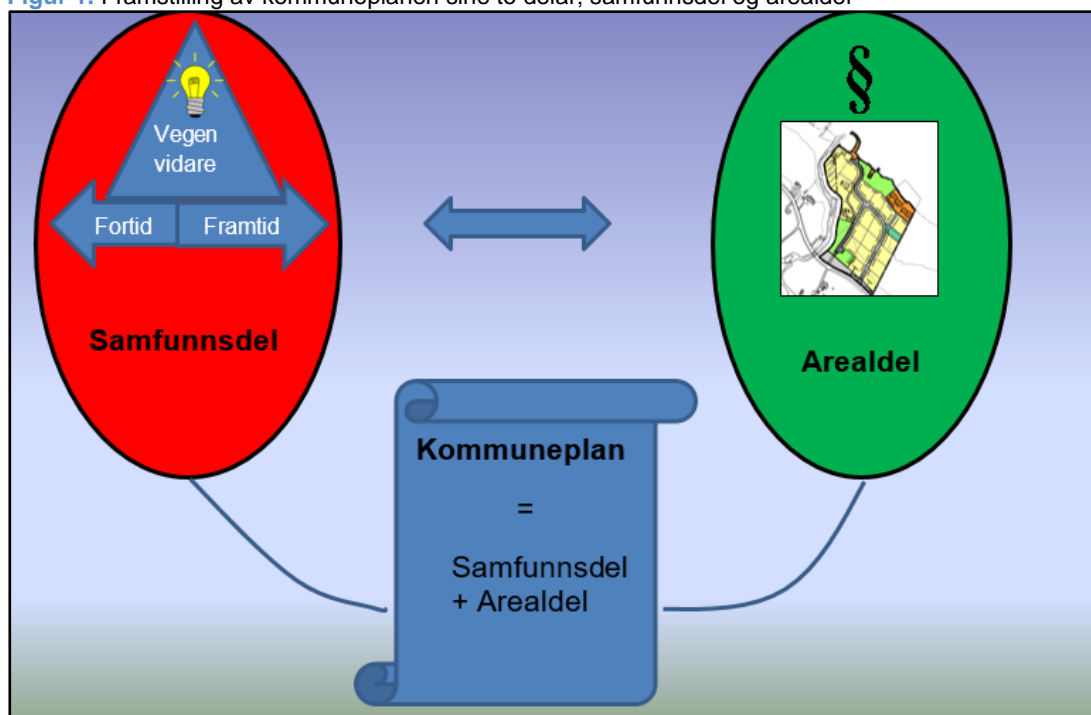
Planstrategi

Kommunestyret skal i kvar kommunestyreperiode utarbeide og vedta ein planstrategi. Ein planstrategi er eit dokument der kommunestyret prioriterer kva planoppgåver det skal arbeidast med i den komande kommunestyreperioden. I Kommunal planstrategi 2016-2019 (vedtatt 18.05.2017), vart det blant anna bestemt at det skal prioriterast å arbeide med ny arealdel av kommuneplanen desse åra.

Kommuneplan – ein samfunnsdel og ein arealdel

Ein kommuneplan omfattar alle viktige oppgåver kommunen har knytt til utvikling av lokalsamfunnet, samt gjennomføring av nasjonale og regionale mål og interesser. Kommunen er pålagt etter [plan og bygningslova § 11-1](#) å ha ein samla kommuneplan. Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsverktøy. Kommuneplanen består av *ein samfunnsdel* og *ein arealdel*, sjå figur 1.

Figur 1. Framstilling av kommuneplanen sine to delar; samfunnsdel og arealdel



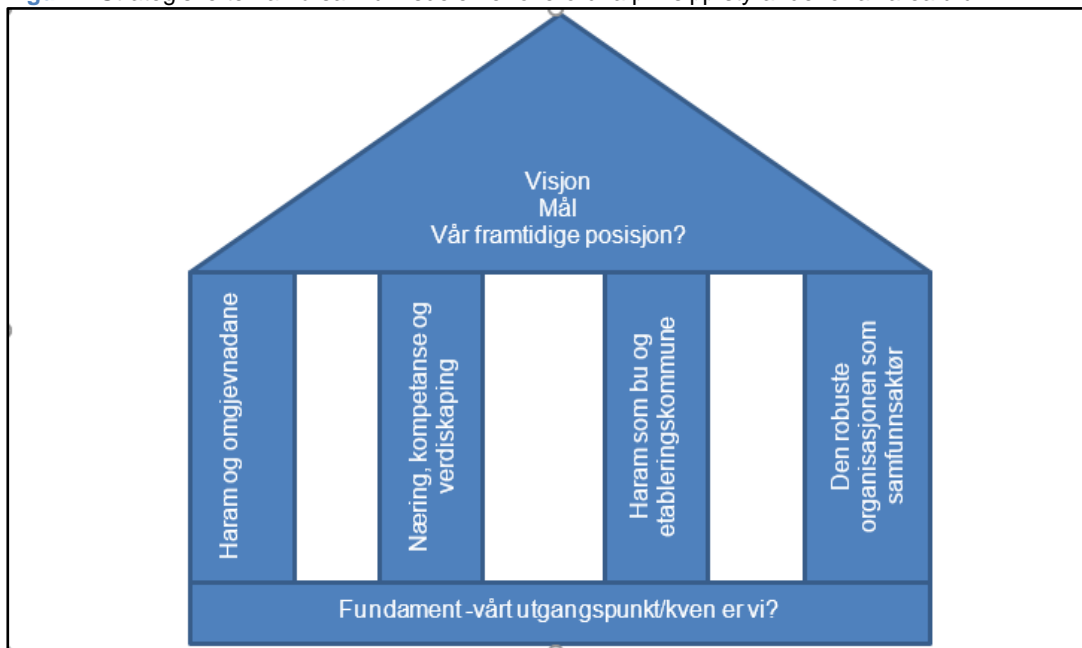
Samfunnsdelen av kommuneplanen er ein strategisk og visjonær plan og seier noko om kven vi er, kva verdiar vi har og den ønska situasjonen vi vil Haramssamfunnet skal bevege seg mot og oppnå (jfmr. strategiske tema frå samfunnsdelen figur 2).

Arealdelen av kommuneplanen er konkret og fastsett kvar ein kan byggje og kvar vi ikkje kan byggje, og sett rammer for utbygging. Kommuneplanen sin arealdel består av eit kart med tilhøyrande *føresegner* (reglar) og *planomtale* (illustrasjonar og vurdering av verknader). Kommuneplanen sin arealdel er eit viktig verkemiddel for å legge til rette for dei arealmessige behova og gjennomføre prioriteringane samfunnsdelen legg opp til.

Gjeldande samfunnsplan

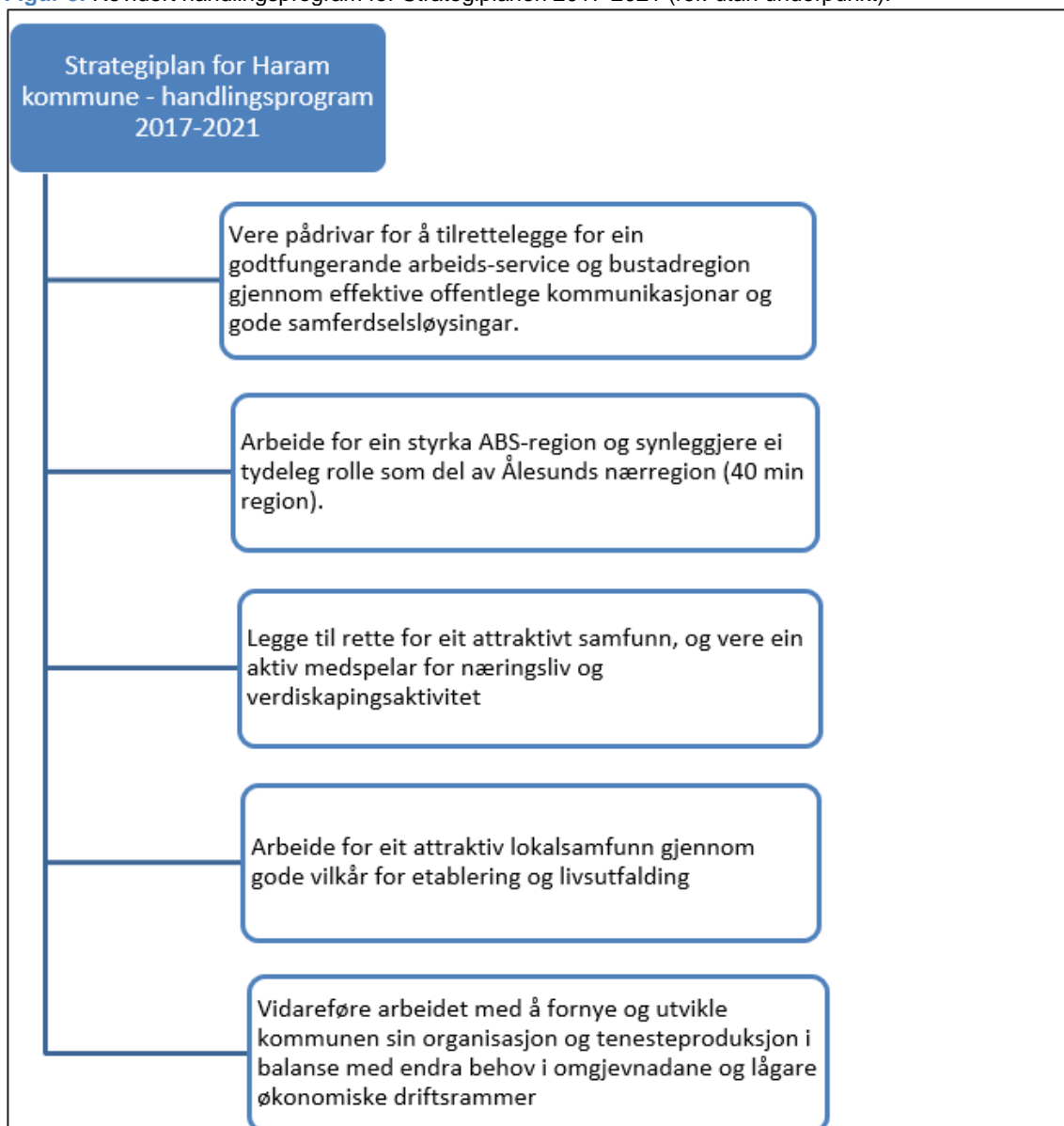
Strategiplan for Haram kommune 2007-2017, bygg på visjonen at «Haram kommune skal vere den leiande maritime industrikommunen i Noreg. Kommunen skal vere kjend for å satse på livskvalitet og til ei kvar tid vere mellom dei beste norske kommunane å bu i». Visjonen frå samfunnsdelen skal materialiserast i arealplanen.

Figur 2. Strategiske tema frå samfunnsdelen er overordna prinsipp styrande for all arealbruk.



Strategidelen av kommuneplanen har definert fire viktige innsatsområde, strategiske pilarar, for å utvikle kommunen (figur 2). For kvar av dei fire pilarane er det fastsett kva ein ynskjer å oppnå og kva som må prioriterast for å få til dette. Planstrategien fastsett at det skal lagast 4-årige handlingsprogram med klare tiltaksstrategiar for å følgje opp målsettingane i samfunnsdelen av arealplanen. Handlingsprogram skal rullerast årleg og knytast til økonomi-planen. Ved siste revisjon 2017-2021 vart handlingsprogrammet fastsett som i figur 3.

Figur 3. Revidert handlingsprogram for Strategiplanen 2017-2021 (ref. utan underpunkt).



Kommuneplanen sin arealdel er overordna alle eksisterande område,- og reguleringsplanar, og skal fungere som utgangspunkt for detaljplanlegging av mindre område.

Rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel (jf. Pbl. §11-6)

Kommuneplanen sin arealdel fastsett framtidig arealbruk for heile kommunen og er med kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak (nemnd i §1-6). Nye tiltak må ikkje vere i strid med kommuneplanen sine arealformål på den aktuelle staden, eller i strid med føresegner knytt til arealformål eller omsynssoner.

Det kom ny plan,- og bygningslov i 2008, med siste endring frå 01.07.2017. Det må utarbeidast heilt nye plandokument i kommuneplanens arealdel, då det er nye prosess ,- og formalkrav til arealdelen etter ny lov.

2. Føringer og målsettingar for utarbeiding av kommuneplanens arealdel

2.1 Heimelsgrunnlag for kommuneplanen

Plan og bygningslova [Kapittel 11 Kommuneplan](#) gjev lovheimel for utarbeiding av kommuneplan, og sett føringer og krav til innhald, prosess, rettsverknad, krav til utarbeiding og rett til medverknad.

Høyring av planframlegg, pbl § 11-14

Framlegg til kommuneplanen sin arealdel skal på høyring i minst 6 veker, der er krav om kunngjering i minst ei avis og plandokumenta skal vere tilgjengeleg på kommunen si heimeside. I saksutgreiinga skal det kome tydeleg fram korleis verknadar av planen og merknadar er vorte vurdert. Høyringa av arealplanforslaget er viktig for innbyggjarar og grunneigarar, *pbl §11-14 Høyring av planforslag*, gjev alle ein lovfesta rett til informasjon om planarbeidet og til å kome med uttale til arealplanen.

Vedtak av kommuneplanen, pbl. § 11-15

Kommunestyret vedtek kommuneplanen. Kommunestyret sitt vedtak kan ikkje påklagast.

Grunneigar sin rett til å krevje Innløysing av eigedom, pbl. §15-1

Dersom ubebygd eigedom eller større delar av slik eigedom i kommuneplanen sin arealdel vert disponert til offentleg trafikkområde, offentleg friområde, fellesområde, staten eller kommunen sine bygg el. likn, og eigedommen ikkje innan fire år vert regulert eller omdisponert til anna formål, kan grunneigar eller festar krevje erstatning etter skjønn eller at oreigning straks vert gjennomført, dersom bandlegging medfører at eigedommen ikkje kan nyttast rekningsvarande. Er grunnen bebygd, gjeld tilsvarande, når bygg vert fjerna.

Andre relevante lover i kommuneplanarbeidet:

[Folkehelseloven](#)

[Kulturminneloven](#)

[Naturmangfaldloven](#)

2.2 Planprosess

Kommunestyret i Haram har delegert til formannskapet å vere planutval for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Planutvalet har vore orientert om arbeidet med kommuneplanen og hatt fleire arbeidsmøte for å diskutere arealbruk i ny arealplan.

Rådmannen har øvste ansvaret for utarbeiding av ny arealplan, mens eining for byggesak, landbruk og arealforvaltning har ansvaret for den praktiske utarbeidinga av arealplanen. I regi av planarbeidet har der vorte oppretta ei plangruppe med representantar frå eigedom og teknisk drift, næringsrådgivar, folkehelsekoordinator, landbruk, planleggjar, rådmannsstab og representant for born og unge. Gruppen har diskutert problemstillingar knytt til planarbeidet. Dei ulike representantane i gruppa har også bidrege i anna arbeid med arealplanen knytt direkte til deira fagområde.

2.3 Planperiode

Kommuneplanen sin arealdel gjeld heile kommunen, både sjø og landareal. Planperioden er 12 år, med vedtaksåret som første år, 2019. Planperioden vil då verte frå 2019- 2031. Haram kommune skal slåast saman med Ålesund kommune i 1.1.2020. Der vil verte behov for å utarbeide ny arealdel for nye Ålesund kommune, men dette vil truleg ta tid. Der vil truleg kunne komme overgangsføresegner, og Haram kommune sin arealplan vil gjelde til den vert avløyst av ein ny arealplan.

2.4 Formålet med arealplanen

Formålet med arealplanen er å fungere som eit aktivt styringsreiskap for utnytting av arealet i kommunen. Den skal fastsette hovudtrekka i arealbruken, og gje tydelege rammer, samt sette krav, til kva tiltak som kan setjast i verk og kva omsyn som må visast. Arealplanen skal vere ein bindande, tydeleg og føreseieleg avtale om arealbruk mellom innbyggjarar, politikarar og alle overordna mynde med sine respektive fagområde (regionale og nasjonale). Arealplanen skal følgjast opp i all ny regulering og utbygging, og skal legge til rette for effektiv og føreseieleg forvaltning av regelverket fram til vedtak.

2.5 Føringer for arealbruken

2.5.1 Internasjonale føringer og forventningar

FN sine berekraftsmål og lokal planlegging

FN sine berekraftsmål er universelle og gjeld alle land. Norge skal rapportere til FN korleis ein som nasjon følgjer opp berekraftsmåla, *The Agenda 2030*. utfordringar på nasjonalt nivå i Norge er mange, blant anna skal der vere fokus på utdanning, helse, likestilling, klima og bærekraftig forvaltning av hav, marine og andre naturressursar er blant fleire viktige målområder i Norge. I forhold til klimaendringar har Norge forplikta seg til å redusere utslepp med minst 40% til 2030, samanlikna med 1999-nivå av klimagassutslepp. Klimautfordringa gjeld alle forvaltningsnivå og alle mynde.

Fleire av punkta Noreg nasjonalt skal jobbe med for å nå berekraftsmåla er knytt til forvaltning av areal og naturressursar. Berekraftsmål 11, berekraftige byar og tettstadar, gjer seg særleg gjeldande i arealplanssamanheng. Ein skal planlegge tettstadar som er inkluderande, trygge, robuste og berekraftige.

Mykje handlar om å sjå samanhengar, mellom vedteken arealbruk, korleis dette igjen aukar/reducerer transportbehov som igjen påverkar klimautslepp, som igjen har verknadar for alt liv på land og under vatn. Det handlar om å verne naturressursar, gjere miljø og klimavenlege arealval og redusere transportbehov. Berekraftsmåla gjeld ikkje berre «Noreg», det gjeld alle einingane Noreg består av, alle fylke og alle kommunar. Det er i kommunane arealbruken vert avgjort, og kvar kommune, med sin arealplan og samfunnsplan, vil med ein berekraftig arealbruk kunne gi sitt bidrag til at Noreg kan nå FN-målsettingane i praksis. Berekraftsmåla skal gi retning for forvaltning av naturressursar, samfunnsutvikling og sosial utvikling.

Fylkesstatistikk syner at dei totale utsleppa av klimagassar i Møre og Romsdal har auka med 2,7% (tal 2017). Møre og Romsdal har relativt høge utslepp frå stasjonær forbrenning og prosessutslepp frå industri. I tillegg er vegtrafikk og jordbruk dei største utsleppskjeldene. Den største auken i utslepp i perioden målt i Co²-e har kome frå industri (23,3% auke) og vegtrafikk (12,6 % auke). Der er mykje å hente i å redusere dagleg transportbehov, då dette er ein betydeleg del av Co² utsleppet. Sterk fokus på planlegging for å redusere transportbehov vil kunne ha ein betydeleg effekt, saman med styrking av kollektivtransport.

Figur 4. Haust 2015 vedtok FN sine medlemsland 17 mål for berekraftig utvikling fram mot 2030.



Arealplanen til Haram skal bidra til med sin del til at Noreg kan kome nærare med å nå sine berekraftsmål. Arealplanen skal legge til rette for at innbyggjarane kan gjere val som gjev god helse, med å planlegge gode, trygge buområde (fråværing av risikofaktorar som ras, flaum), nærleik til friluftsområde, idrett og kultur, sikre gode og mykje brukte friluftsområde, sikre trygg skuleveg. Arealplanen skal sikre gode VA-anlegg (sanitære forhold) og sikre reint drikkevatt for samfunnet. Det leggast til rette for val av miljøvenlege energiløysingar og miljøvenlege transportval.

Planen legg til rette for næring, industri, havbruk og fiskeri slik samfunnet kan oppretthalde arbeid og økonomisk vekst. Det er lagt til rette for ny infrastruktur, som gjev kortare reiseveg til sentrale mål og vedlikehald av eksisterande vegnett. Arealplanen legg til rette for berekraftige samfunn, då bustadområda i hovudsak er lagt i gangavstand til alle daglege gjeremål og i nærleiken av kollektivpunkt, som bidreg til å redusere transportbehovet, som igjen vil bidra til lågare klimautslepp. Arealplanen vernar om naturtypar og naturressursar som er under press, gjennom bruk av både arealformål og omsynssoner (landbruk, friluftsliv, bandlegging av naturvernområde mm).

2.5.2 Nasjonale føringar

Handlingsrommet til kommunen i arealforvaltninga er avgrensa av viktige nasjonale og regionale interesser og omsyn fastsett i overordna planar, lovverk, retningslinjer, stortingsmeldingar, forskrifter mm. Nokre har vorte fornya undervegs i planprosessen.

[Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 12. juni 2015](#)

Fokus på miljø, klima, energi, natur og ei berekraftig utvikling. I tillegg til helse, livskvalitet og oppvekstmiljø. Arealpolitikken er ein balanse mellom bruk og vern, med eit langsiktig verdiperspektiv.

[Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 14.mai 2019](#)

Den nyaste nasjonale forventningar kom etter 1. offentleg ettersyn av arealplanforslaget. Fokuset er eit berekraftig velferdssamfunn, skape eit økologisk berekraftig samfunn, offensiv klimapolitikk og forsvarleg ressursforvaltning, trygge lokalsamfunn å bu i. Bygg på FN sine berekraftsmål.

[Stortingsmelding nr. 26 \(2006-2007\) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand](#)

St. melding nr.26 er regjeringa sitt viktigaste dokument for ei samla framstilling av miljøpolitikken. Målsettinga for stortingsmeldinga er å styrke kommunal og regional planlegging som grunnlag for betre areal og miljøpolitikk.

[St.meld. nr. 43 \(1998-99\) Vern og bruk i kystsona](#)

St. melding nr. 43 skal sikre det biologiske naturgrunnlaget i tråd med nasjonale og internasjonale tilrådingar m.a. gjennom vern av område i medhald av naturvernlova. Samstundes skal det sikrast areal til hausting av naturressursar og matproduksjon i sjø.

[St.meld. nr. 19 \(2004-2005\) Marin næringsutvikling](#)

St. melding nr. 19 (2004-2005), «den blå åker»- meldinga, skal bidra til ei bærekraftig marin næring bestående av lønnsame og omstillingsdyktige føretak med høg innovasjons- og nyskapingsevne.

[St.meld nr. 22 \(2012–2013\) Verdens fremste sjømatnasjon](#)

Stortingsmeldinga handlar om korleis Norge kan utvikle sin posisjon som sjømatnasjon.

[Meld. St. 18 Berekraftige byar og sterke distrikt. \(2016-2017\)](#) legg vekt på vekstkraft i både byar og tettstadar i samspel.

[Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.](#)

Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2.

[Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen](#)

(25.mars 2011) Retningslinjene skal ivareta allmenne interesser i strandsone og unngå uheldig bygging langs sjøen.

[Nasjonal transportplan 2014-2023.](#) Stortinget den 18. juni 2013.NTP har som mål å tilby ein effektiv, tilgjengeleg, sikkert og miljøvenleg transportsystem, som dekkjer samfunnet sitt behov for transport og fremjar regional utvikling.

[Klimahjelperen - En veileder i hvordan ivareta samfunnssikkerhet og klimatilpasning i planlegging etter plan- og bygningsloven](#)

[Rettleiar Naturmangfoldloven kapittel II. Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk - en praktisk innføring](#)

[Forskrift om utvalgte naturtyper](#)

[Forskrift om Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag](#)

[Forskrifter om lokale forhold i Haram kommune](#)

[Rettleiar T-1491 Kommuneplanens arealdel \(2012\)](#)

[Rettleiar T-1493 Konsekvensutredninger – kommuneplanens arealdel](#)

[Rettleiar T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)

[Rettleiar T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

[Rettleiar T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#)

[Rettleiar Grad av utnytting beregnings- og måleregler](#)

[Rettleiar T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven](#)

[Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#)

[Rundskriv H-6/18 Lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystnære sjøområder](#)

[Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv- En satsing på friluftsliv i hverdagen; 2014–2020](#)

[Nasjonal jordvernstrategi-Prop.1 S \(2018-2019\)](#)

[Lov om jord \(jordlova\)](#)

2.5.3 Regionale føringer

[Fylkesplan 2017-2020](#)

Fylkesplanen for Møre og Romsdal er planen for samfunnsutvikling i fylket. Den er vegvisar for korleis ein skal utvikle samfunnet i fylket. Der er tre gjennomgåande perspektiv; klima og miljø, born og unge og likestilling og inkludering (herunder universell utforming).

<https://mrfylke.no/Tenesteomraade/Plan-og-analyse/Regional-planlegging/Fylkesplan>

[Regional planstrategi for Møre og Romsdal 2016-2020](#)

[Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi](#)

[Regional delplan for folkehelse 2014-2017](#)

[Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion](#)

[Regional delplan for klima og energi](#)

[Fylkesdelplan for inngrepsfrie naturområde](#)
[Regional delplan for attraktive byar og tettstadar 15.06.2015](#)
[Klimaprofil Møre og Romsdal 2017](#)

Strategiar og fagmeldingar:

[Landbruksmelding for Møre og Romsdal 2017-2021](#)
[FylkesROS Møre og Romsdal](#)
[Strategisk havneplan 2007 Ålesundregionens Havnevesen](#)

2.5.4 Kommunale føringar

[Kommunal planstrategi 2012-2015](#)
[Fastsett planprogram til kommuneplanens arealdel](#)
[Strategiplan for Haram kommune 2007-2017](#)
[Trafikktryggingssplan 2015-2018](#)
[Folkehelsestrategi 2014-2017](#)

Klima og energiplan del 1, status 2009

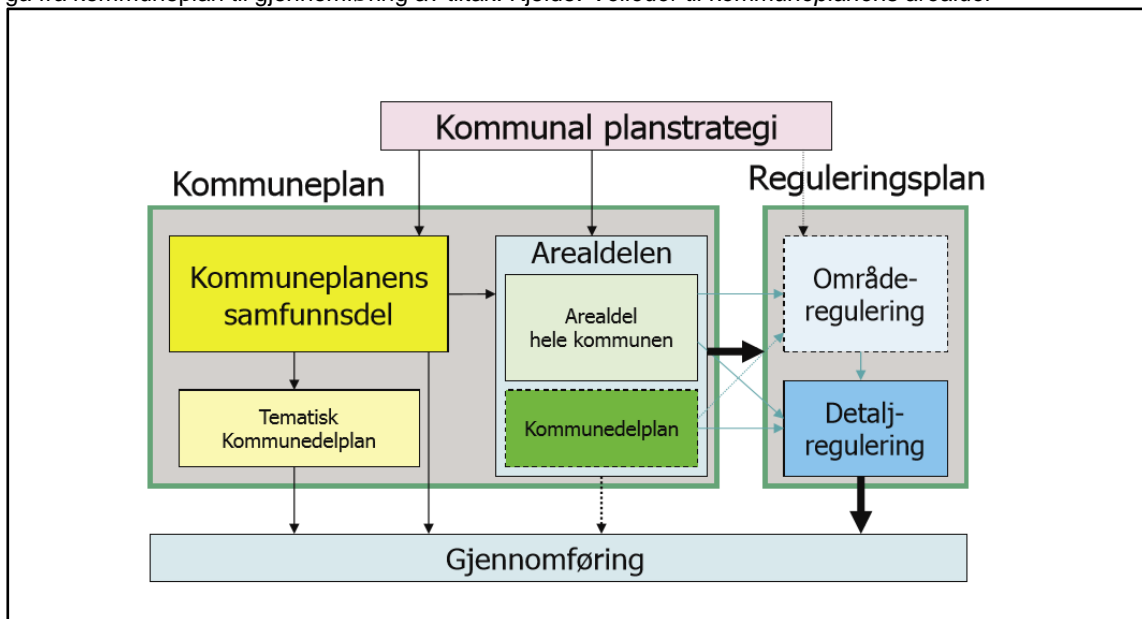
Klima og energiplan del 2, tiltak og handlingsplan

Dokumentasjon av kartlagt risiko for brann og redning juni 2016 med vedlegg 1, grovanalyse scenario Haram

Risiko og sårbarheitsanalyse Haram kommunale vassverk april 2018

I tillegg må arbeidet med ny arealplan vise omsyn til ulike komitéutgreiingar, i den grad dei er relevante: Strategisk bustadpolitikk, KPU utgreiing 01/03, Busetting og bustadsatsingar i Haram KPU utgreiing 01/06, Politikk for kommunal bustadar KPU utgreiing 1/2008-11.

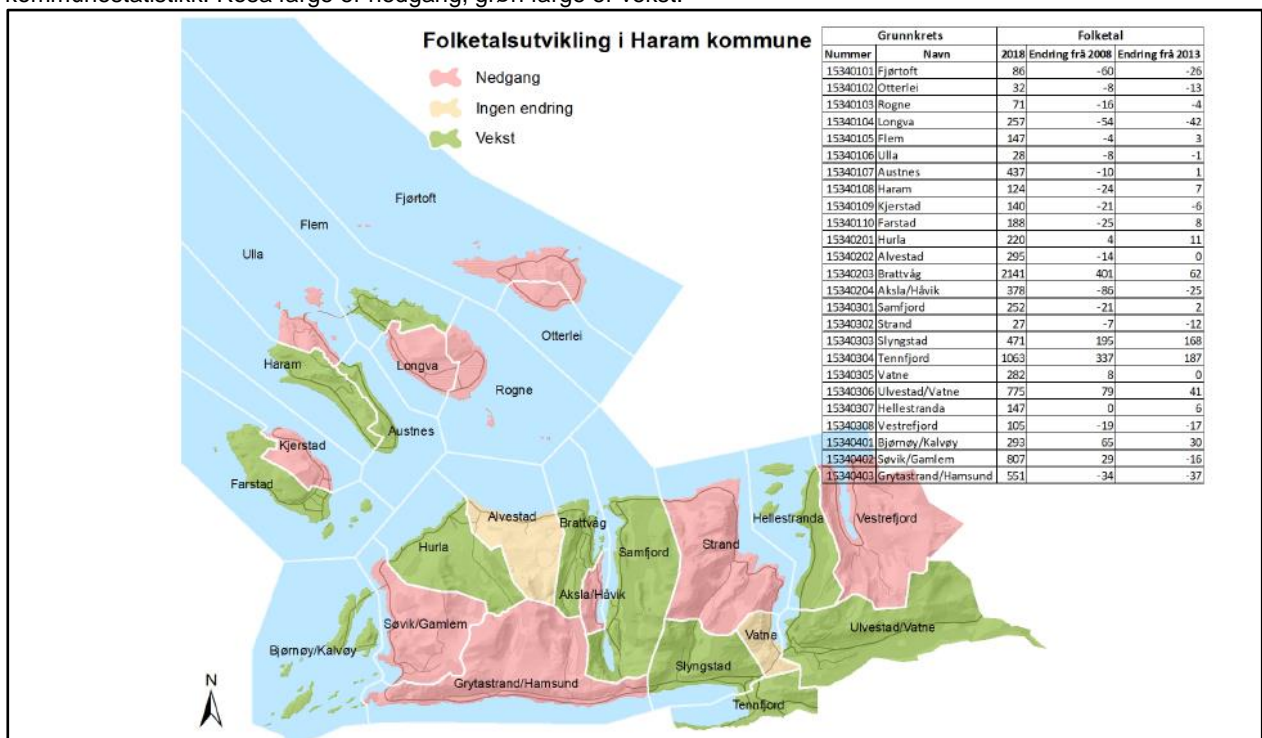
Figur 5. Oversikt over det kommunal plansystemet og dei formelle moglegheitene plan og bygningslova gjev for å gå frå kommuneplan til gjennomføring av tiltak. Kjelde: *Veileder til kommuneplanens arealdel*



3. Demografi, statistikk, framskrivingar

Demografi er ei statistisk beskriving av utviklinga i ei befolkning. I denne samanheng er det snakk om befolkninga i Haram kommune, og korleis den har utvikla seg over tid, både i kommunen i heilskap, og korleis befolkninga utviklar seg områdevis. Møre og Romsdal fylkeskommune utarbeidar kvart år både fylkesstatistikk og [kommunestatistikk](#). Dette er ein presentasjon med grafisk framstilling av kommunen, sett i forhold til regionen, fylket og landet, innanfor tema som folketalsutvikling, pendling, bustadbygging, næringsstruktur mm. Statistikken er henta frå offentlege kjelder, då særleg Statistisk sentralbyrå (SSB). Mykje av informasjonen til arealplanen er henta frå kommunestatistikk.

Figur 6. Folketalsutvikling pr. grunnkrets Haram kommune 2012-2017. Kjelde Møre og Romsdal Fylkeskommune, kommunestatistikk. Rosa farge er nedgang, grøn farge er vekst.



3.1 Befolkninga i Haram vekst og samansetting

Haram har ut frå kommunestatistikken hatt moderat vekst siste åra (2009-2018), der moderat er vekst definert i rommet +5,0 - +10,0 %. Andre kommunar i nærleiken med same utviklingsbilete er Midsund, Ørskog, Hareid og Molde. Dersom ein ser på folketalsutvikling på grunnkrets nivå i Haram ser ein at folkeveksten ikkje er likt fordelt. Det kjem det fram eit meir nyansert bilete, delar av kommunen har sterk vekst, mens andre delar har nedgang (figur 6.) Grunnkretsar på Nordøyane, Grytastranda/Hamnsund, Søvik/Gamlem og Hellestranda/Vestrefjord har i hovudsak nedgang i folketallet. Nokre av grunnkretsane på øyane har vekst, så endringane er ujamne for kvar øy også. Dei ujamne utviklingstrekk gjev ulike utfordringar. I nokre område må det gjerast strategiske grep for å leggje til rette for å ta imot vekst, noko som areal-messig kan vere krevjande. I andre område handlar det om å få til tiltak som kan halde oppe busettinga og snu ei negativ trend. Ut frå statistiske analysar,

utviklingstrendar og framskrivingar kan ein få fram fleire utfordringar og behov som arealplanen må svare på, det vere seg bustadbehov eller tiltak for å motverke nedgang i befolkning, mm. Demografisk informasjon vil vere med å legge føringar for strategiske val i arealplanen.

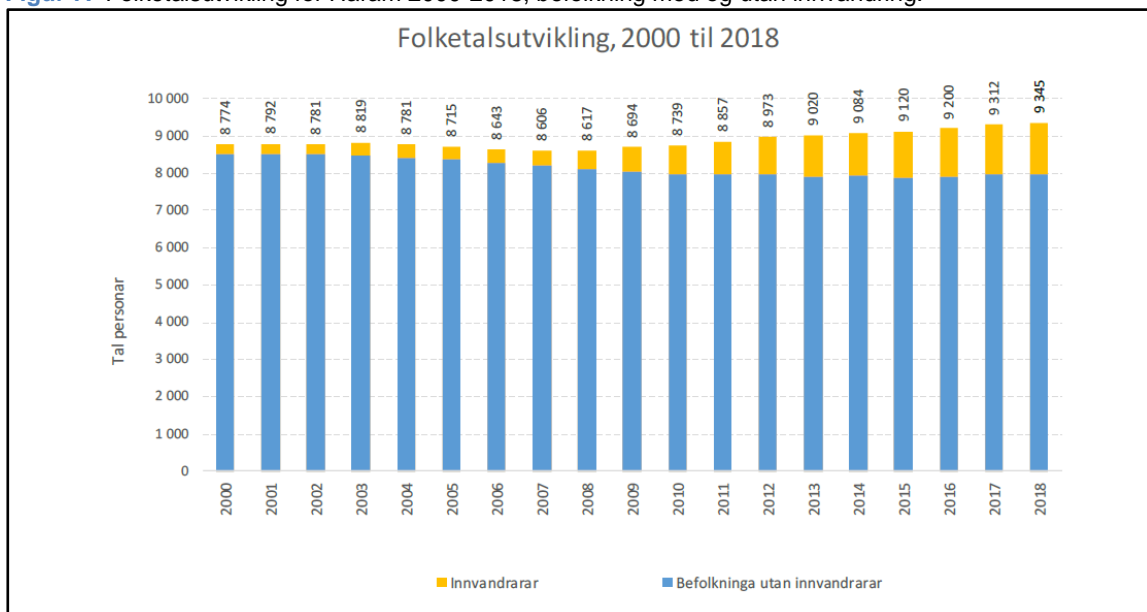
3.1.1 Folketalsutvikling og samansetnad

Haram kommune har hatt moderat vekst dei siste ti åra. I januar 2018 var folketalet i Haram 9345 personar, det er ei endring på 33 personar eller 0,4% frå året før. Folketalsutviklinga er resultatet av fødselsoverskot pluss nettoflytting. Tilsvarende tal for M&R var 0,4% i 2017, og for landet var det 0,9% i same periode. Det siste tiåret har folketalet auka med 728 personar, som er ei endring på 8,4%.

Folketalsutviklinga handlar om meir enn berre vekst eller nedgang, samansetninga av befolkninga er viktig for utviklinga. 1. januar 2018 hadde Haram 2299 born og unge under 20 år, om lag 24,6% av befolkninga. Talet på personar 67 år og eldre var 1584 personar, om lag 17% av befolkninga. For Møre og Romsdal fylke er andelen born 24,1% og eldre 16,6%. Haram er på linje med utviklinga i fylket når det gjeld befolkningssamansetning. Talet på kvinner per 100 menn i aldersgruppa 20-39 år har vore låg i fylket samanlikna med andre fylke i lengre tid. I 2018 var det 90,7 kvinner (30-39 år) per 100 menn i M&R, medan det i Haram var 95,7. Haram har noko meir kvinner per 100 menn enn fylket (kommunestatistikk Haram).

Størsteparten av veksten i Haram seinaste åra skyldast auka innvandring, sjå figur 7. Haram har seinaste åra har hatt moderat vekst, og det er grunn til å tru at denne veksten vil halde seg oppe, evt. kan styrkast. I framskrivingane i kommunestatistikk er det brukt «middel nasjonal vekst» MMMM (dei fire bokstavane betyr i følgjande rekkjefylgje middels fruktbarhet, middels levealder, middels innanlandsk flytting og middels innvandring).

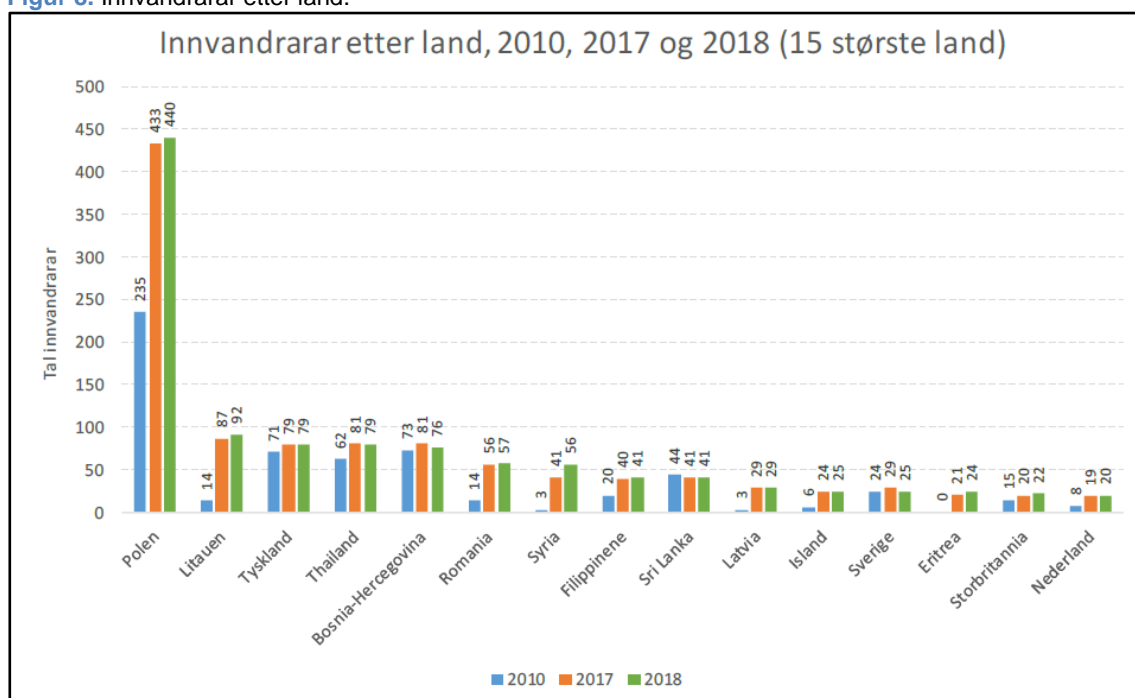
Figur 7. Folketalsutvikling for Haram 2000-2018, befolkning med og utan innvandring.



Innvandring

Dei blå søylene i figur 7 er kommunen sitt folketal utan innvandring, mens blå + gul søyle er faktisk folketal, der ein også regnar med innvandring (gul del av søyle). I Haram utgjør innvandring større og større del av folkeveksten. Den største delen av innvandrarar til Haram kjem frå region Europa-unntatt Tyrkia (966 personar i 2018), mens dei nest største gruppene av innvandrarar fordeler seg på Asia med Tyrkia (308 personar i 2018), og Afrika (74 personar i 2018) ([kommunestatistikk 2018](#) for Haram). Dersom ein ser på innvandring til Haram etter land i figur 8, er Polen klart størst innvandringsland, deretter relativt jamt mellom Litauen, Tyskland, Thailand som nest største. I forhold til alder på innvandrarar er den største gruppa i alder 20-66 år, frå alle innvandringsland og nest største gruppa 0-19 år. Det er mange einslege vaksne, og nokre familiar som kjem. Det er også innvandringa som forklarar størstedelen av befolkningsauken i Møre og Romsdal dei ti siste åra. Høg innvandring sikrar folkevekst, utan utanlandsk innvandring ville Møre og Romsdal hatt nedgang i folketalet (Fylkesstatistikk 2017). Dei fleste av innvandrarane er arbeidsinnvandrarar, men i M&R var det for første gong i 2016 fleire flyktingar blant innvandrarane enn arbeidsinnvandrarar.

Figur 8. Innvandrarar etter land.

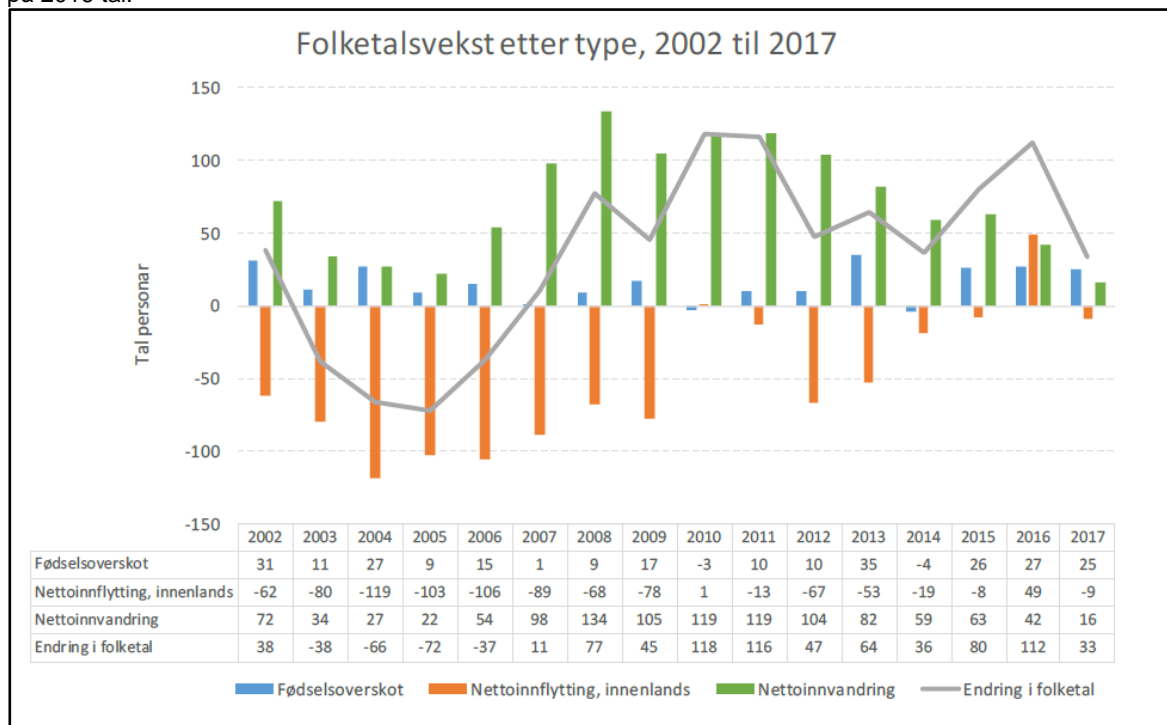


Innanlandsflytting

I Møre og Romsdal er det eit stort innanlands flyttetap av unge vaksne. Kvart år er det omlag 1000 fleire personar som flyttar ut av fylket enn inn. Mange i gruppa 20-30 år flyttar ut for å ta utdanning, og flyttar ikkje heim igjen. I 2017 var den innanlandske flyttetapet i Møre og Romsdal på -1 079 personar, som faktisk er ei betring på 78 personar frå året før. Haram har i hovudsak hatt negativ netto innanlandsflytting i alle år frå 2002 til 2015 (figur 9). Det betyr at der er fleire som flyttar frå Haram, enn til Haram. Det første året av betydning med positiv netto innanlands innflytting var for 2016, då på heile 49 personar (2015-tal). I 2017 var

trenden igjen svakt negativ. Ei målsetting må vere at Haram nyttar arealdelen til å legge forholda til rette for å snu flyttetapet frå kommunen, med å tilby gode attraktive buområde i nærleiken til ein regional arbeidsmarknad.

Figur 9. Folketilvekst, fødselsoverskot, innanlands nettoinnflytting, nettoinnvandring i Haram, 2002-2017. Basert på 2016 tal.



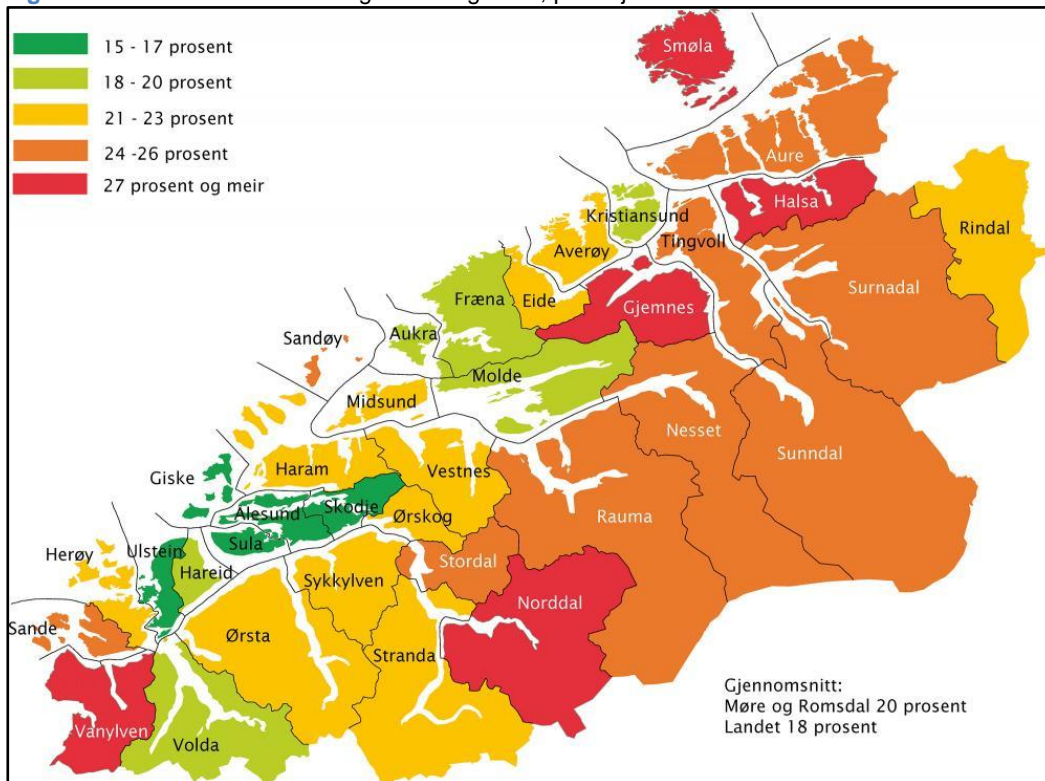
Andel born og unge i Haram

Den langsiktige trenden i M&R er at fødselstalet er fallande. På ein generasjon (1987-2017) har fødselstala falle med 10,6%. Frå 2016 til 2017 fall talet på fødde i M&R med 1,2%, for landet var talet 3,8%. Årsaken til nedgangen i fødselstal er at fruktbarheita går ned, i tillegg til at fylket har færre kvinner i fertil alder enn tidlegare ([M&R Fylkesstatistikk](#)). Haram var likevel ei av 19 kommunar i M&R som hadde eit fødselsoverskot i 2017, for Haram sin del var fødselsoverskotet på 25 personar. Tre siste åra (2015-2017) har Haram hatt fødselsoverskot. Fødselsoverskot er talet på fødde minus talet på døde. I M&R samla, og også i byane er det forventa at talet på born og unge skal går ned neste 10 år.

Andel eldre i Haram

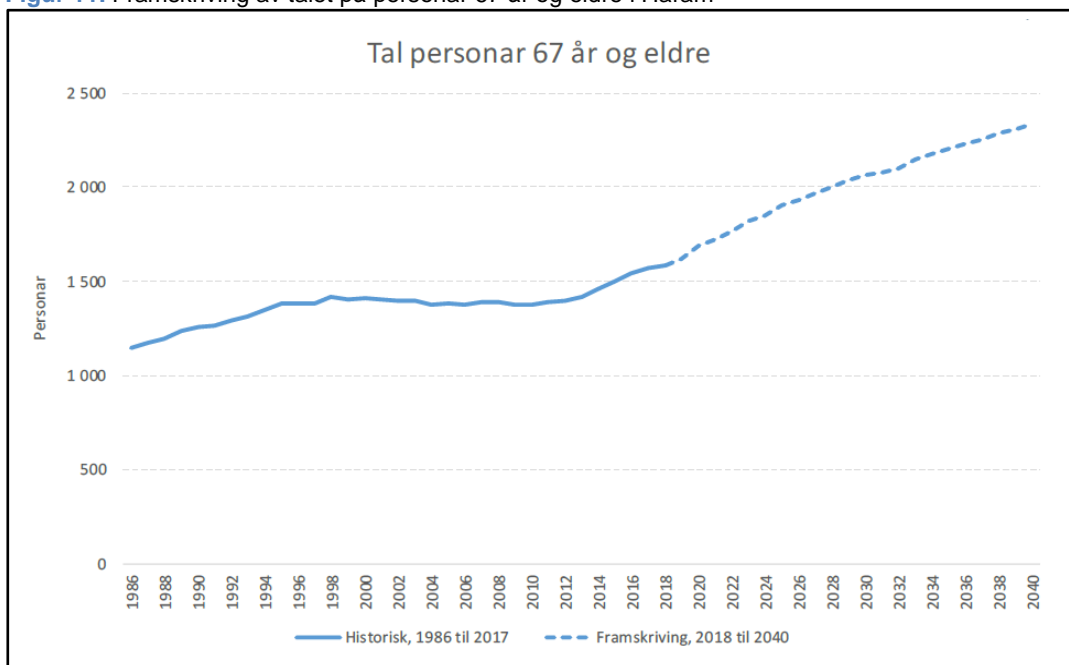
I Møre og Romsdal vil andelen eldre utgjere ca. 20% i 2030. Haram er estimert til å hamne i gruppa på ein andel eldre på 21-23 prosent av befolkninga pr. 1 januar 2030 (figur 10). Eit anna relevant tal er talet på personar i arbeidsfør alder for kvar pensjonist, - kommunen sin «eldredel». Arbeidsfør alder er definert som 20 til 66 år, og pensjonist som 67 år eller eldre. Der er store endringar i eldredelen, andelen yrkesaktive pr. eldre (yrkespassiv) er synkande, og har vore synkande sidan ca. 2009. Haram hadde i 2002 ca 3,6 personar i arbeidsfør alder for kvar pensjonist. Denne er estimert til å verte 2,6 personar arbeidsfør pr. pensjonist i 2030. Dette er noko under talet for M&R som i 2030 er estimert til 2,8 arbeidsfør pr. pensjonist. I M&R er framskriving av befolkninga over 67 år det ein er tryggast på, då flytteraten er låg og nesten berre levealder påverkar resultatet. I dag er 16,6% av befolkninga i M&R over 67 år.

Figur 10. Relativ del av befolkninga 67 år og eldre, per 1. januar 2030



Framskringar av talet på personar 67 år og eldre er stigande for Haram. Talet på eldre er aukande mot 2040, sjå figur 11. Målet er at fleire eldre skal kunne bu lenger heime, dette er ei utfordring i forhold til at bustadane til dei eldre ofte er lite funksjonelle.

Figur 11. Framskriving av talet på personar 67 år og eldre i Haram



Kommuneplanen må legge til rette for bustadplanlegging som ein del av eldreomsorga, og legge til rette for å kunne dekkje framtidige behov av bustadar tilpassa eit livsløp der folk vert eldre. Der er sett krav i føresegnene at ved regulering av nye bustadområde skal 20% vere tilgjengelege bueiningar, med alle funksjonar på hovudplanet. I tettstadsområda og i

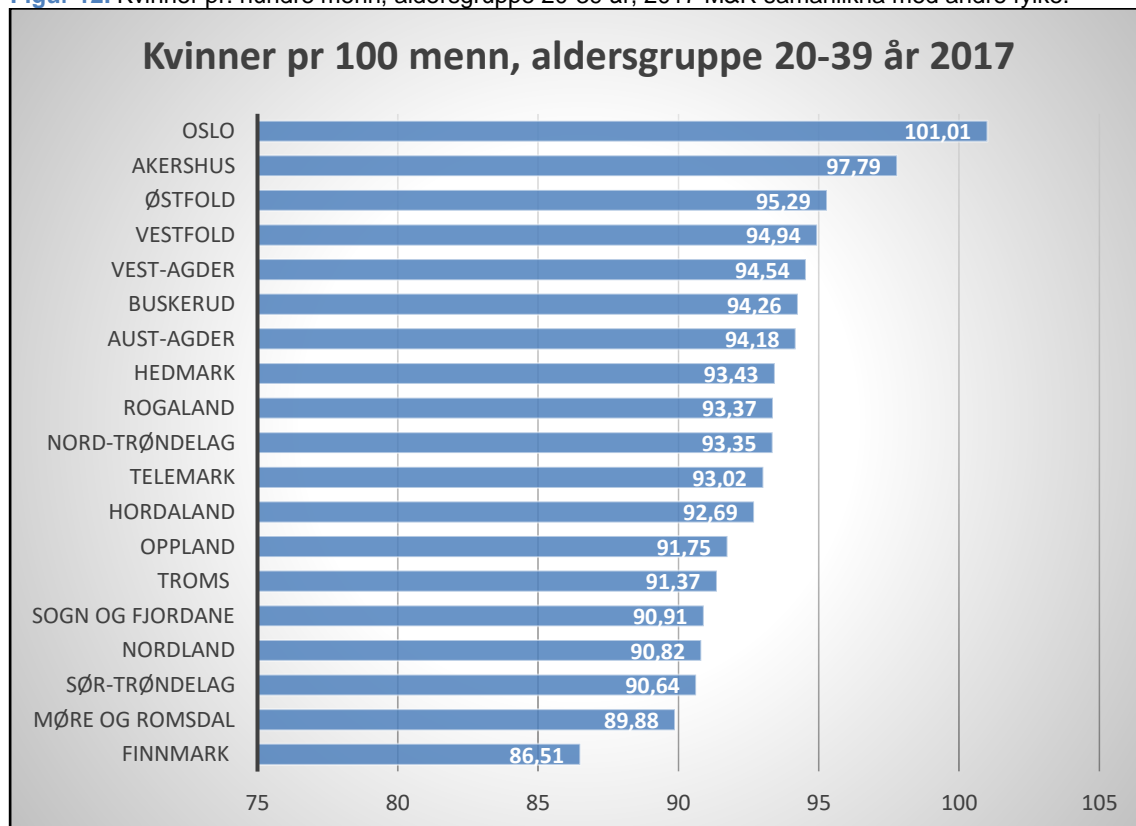
buområde nærme sentrumsfunksjonar og kollektiv må det ved regulering av nye bustadområde/ved omdanning og fortetting av eksisterande buområde i sentrum leggst fokus på tilgjengelege bueiningar. Kommuneplan og reguleringsplanar er eit viktig verkemiddel for å legge til rette for sosial berekraft, og det er særst viktig i sentrums/ tettstadsområder at der vert lagt til rette for bustadar med livslauptandard.

Kjønns,- og alderssamansetning i befolkninga

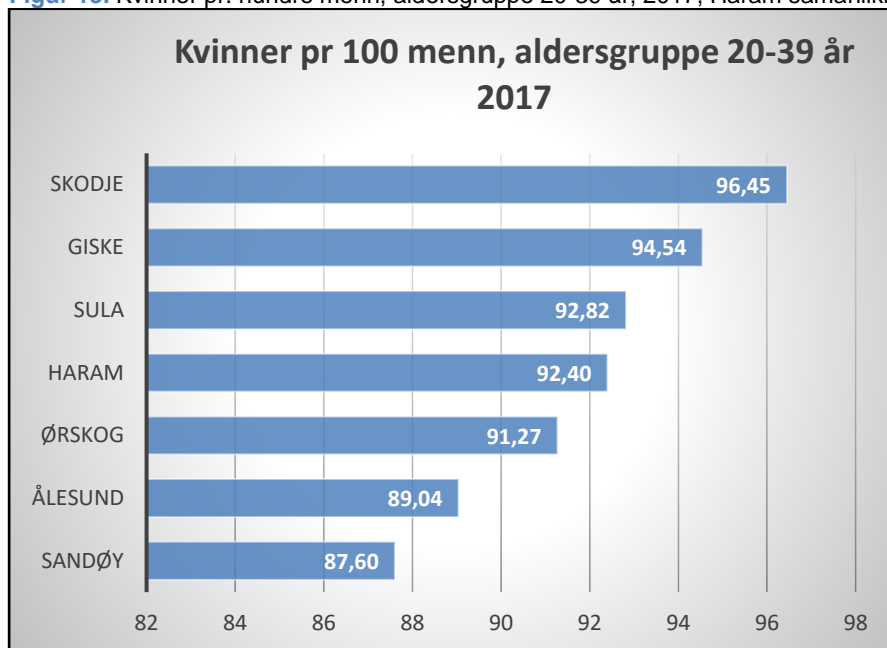
M&R har eit underskot av kvinner i aldersgruppa 20-39 år (unge vaksne) figur 12. M&R kjem nest dårlegast ut, berre Finnmark har større kvinneunderskot i aldersgruppa 20-39 år i 2017 (figur 12, tal frå SSB). Delvis er dette forårsaka av større flyttetap av unge kvinner, i tillegg er der overskot av menn når det gjeld arbeidsinnvandring. Saman og over tid påverkar dette kjønnsbalansen i fylket.

Dersom ein ser på gruppa 20-39 år, og fordeling av kvinner og menn i Haram og nabokommunane (figur 13), så ligg Haram relativt midt i fordelinga, med 92,4 kvinner pr. 100 menn. Skodje har høgast andel kvinner pr. menn i denne aldersgruppa, mens Sandøy har lågast. Dei same migrasjonsfaktorane som verker på fylket, verker også på Haram, i tillegg kan kvinneunderskotet ha samanheng med arbeidsmarknaden i kommunen, sidan Haram er ei utprega industrikommune, med arbeidsplassar som tradisjonelt har vore mannsdominert.

Figur 12. Kvinner pr. hundre menn, aldersgruppe 20-39 år, 2017 M&R samanlikna med andre fylke.



Figur 13. Kvinner pr. hundre menn, aldersgruppe 20-39 år, 2017, Haram samanlikna med nabokommunar

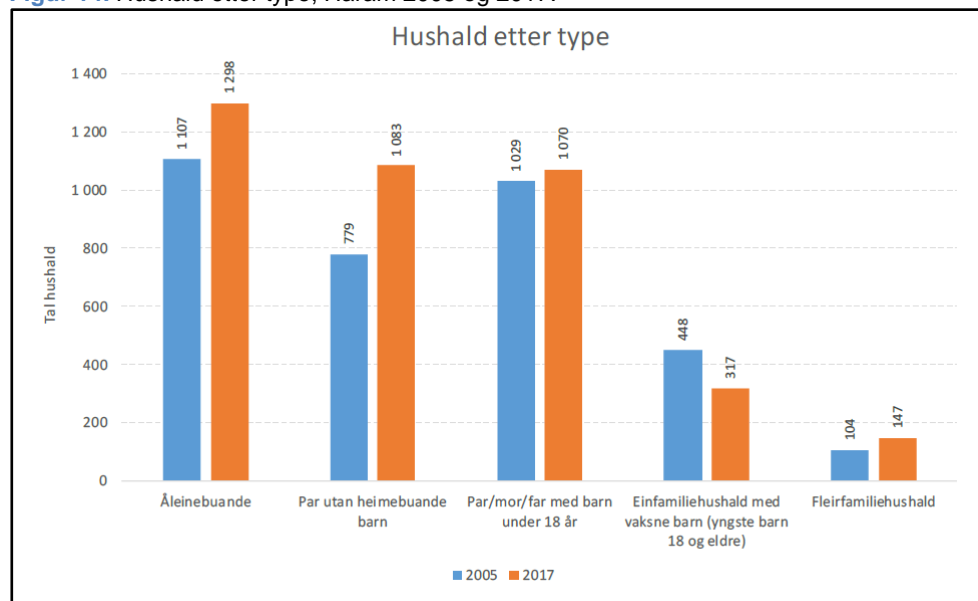


Hushald etter type

Den mest vanlege familietypen i M&R er «eipersonfamilie» eller åleinebuande, som utgjer 41,1% av familietypene i fylket (SSB tal frå 2017). På fylkesnivå er familietypene «par/mor/far med barn under 18 år» nest mest førekommande familietype (25,8%). I Haram er også den mest vanlege familietypen «eipersonfamilie», eller åleinebuande, nest største familietype i 2017 er *Par utan heimebuande born* og *par/mor/far med born under 18 år*, sjå figur 14 ([Kommunestatistikk 2018](#) for Haram og tal SSB). Frå 2005 til 2017 har andel åleinebuande gått noko opp, samstundes som andel «par/mor/far med barn under 18» har gått ned.

Det er størst andel åleinebuande i byane, mens Haram har relativt høg andel åleinebuande blant kommunen som ikkje er bykommunar. Haram har også flest åleinebuande samanlikna med nabokommunane, bortsett frå Ålesund (SSB).

Figur 14. Hushald etter type, Haram 2005 og 2017.



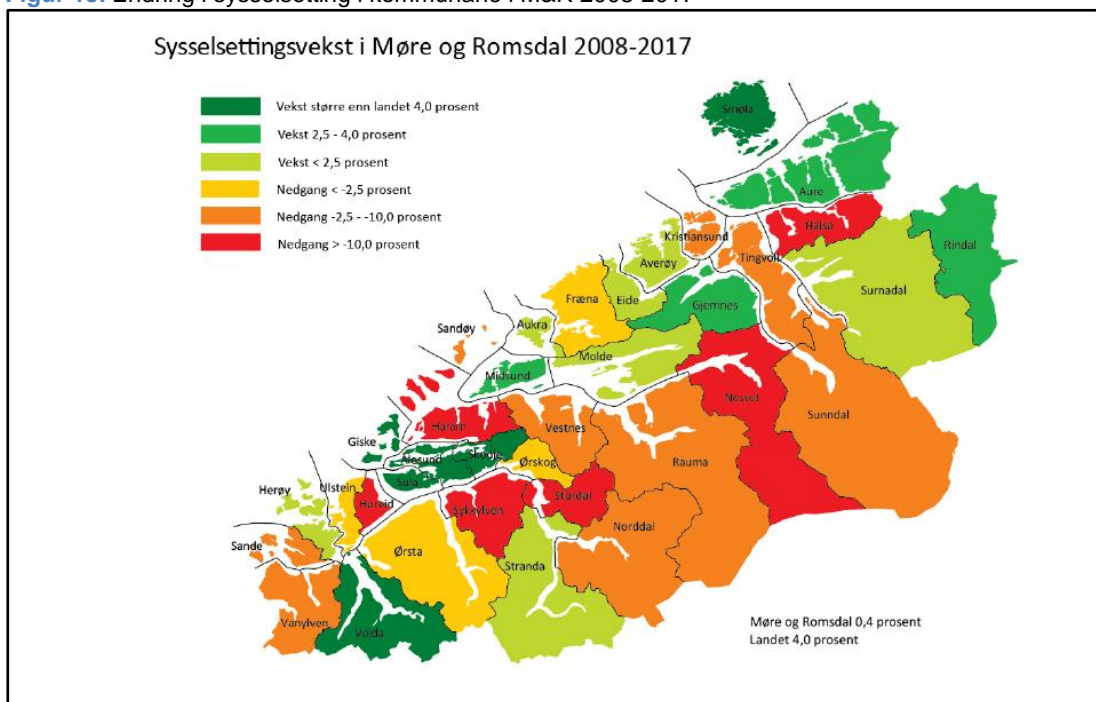
Forventa levealder

Forventa levealder er gjennomsnittleg levealder til alle personar i eit geografisk område eller ei folkegruppe. Forventa levealder speilar dødelegheita i ei befolkning og er ein indikator på korleis det står til med folkehelsa i landet, fylket eller kommunen. Høg forventa levealder betyr at mange lev lenge før dei døyr. Til dømes var forventa levealder i 1900 i Norge ca. 52 år, mens det i M&R i 2018 var 84,7 år for kvinner og 80,6 år for menn. Likevel ligg Norge i verdssamanheng ikkje på topp 10 når det gjeld levealder (folkehelseinstituttet). Møre og Romsdal, saman med Sogn og Fjordane, er dei to fylka med høgast forventa levealder (folkehelseinstituttet 2015).

Næring, sysselsetting og pendling

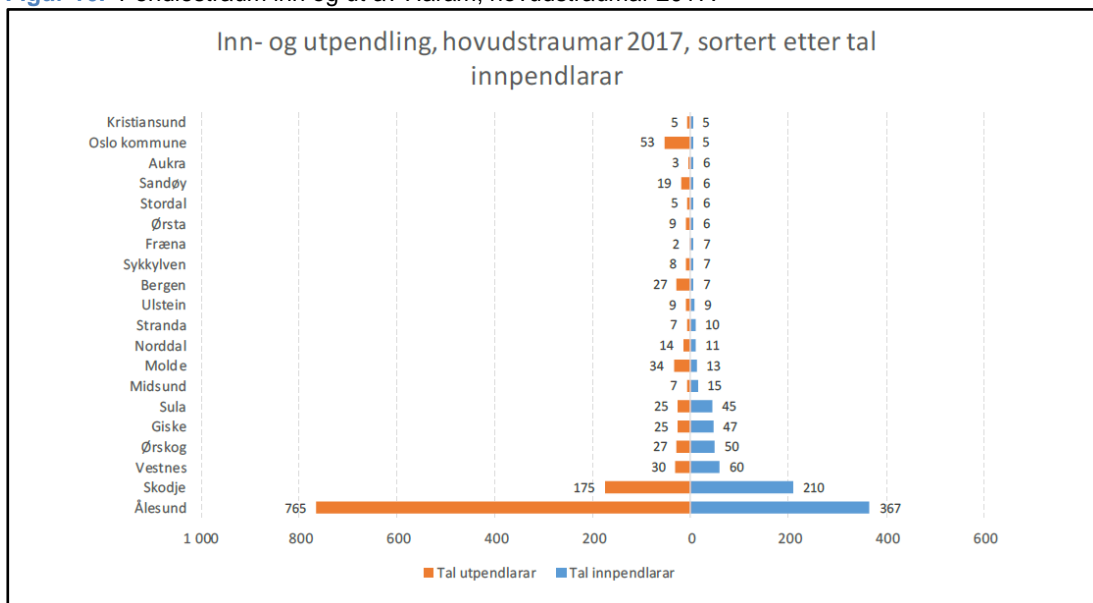
Haram kommune hadde 4070 sysselsette personar i 2016 i sum for alle næringar, sysselsettinga var noko antakande etter 2014, men syner ein meir positiv trend i Møre og Romsdal i 2018 (Fylkesstatistikk). Haram ligg i kommunestatistikk 2018 i grupperinga med nedgang i sysselsetting på 10% (figur 15). Kommunestatistikken syner elles at arbeidsplassdekninga i Haram i 2017 var i gruppa på 80-95%. Haram har hatt ein nedgang i arbeidsplassdekninga på -8,1% frå 2010 til 2017.

Figur 15. Endring i sysselsetting i kommunane i M&R 2008-2017

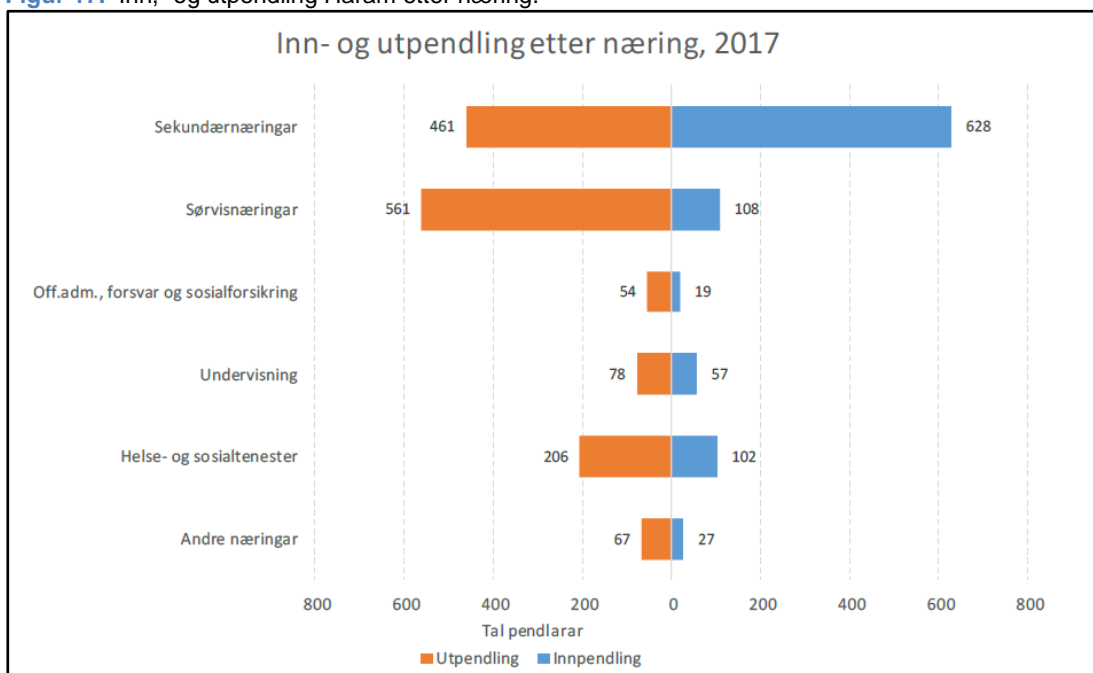


I 2017 pendla 892 personar inn i Haram, mens 1249 pendla ut av kommunen. Pendlestraumen ut av Haram går i hovudsak til Ålesund (765), deretter tek Skodje (175) ein del av utpendlinga ([kommunestatistikk Haram](#)) (figur 16). Når det gjeld inn-pendling til Haram, er majoriteten frå Ålesund (367), så Skodje (210) og Vestnes (60). Når det gjeld arbeidsmarknaden og pendelstraum (inn/ut) er Haram mest retta mot Ålesund. Kommunestatistikken elles syner at inn-pendlinga består i stor grad av pendling til sekundærnæringar (industri, bygg og anlegg, kraft og vassforsyning). Største ut-pendlinga frå Haram er til sørvisnæringar, dernest til sekundærnæringar og helse,-sosialtenester (figur 17).

Figur 16. Pendlestraum inn og ut av Haram, hovudstraumar 2017.



Figur 17. Inn,- og utpendling Haram etter næring.

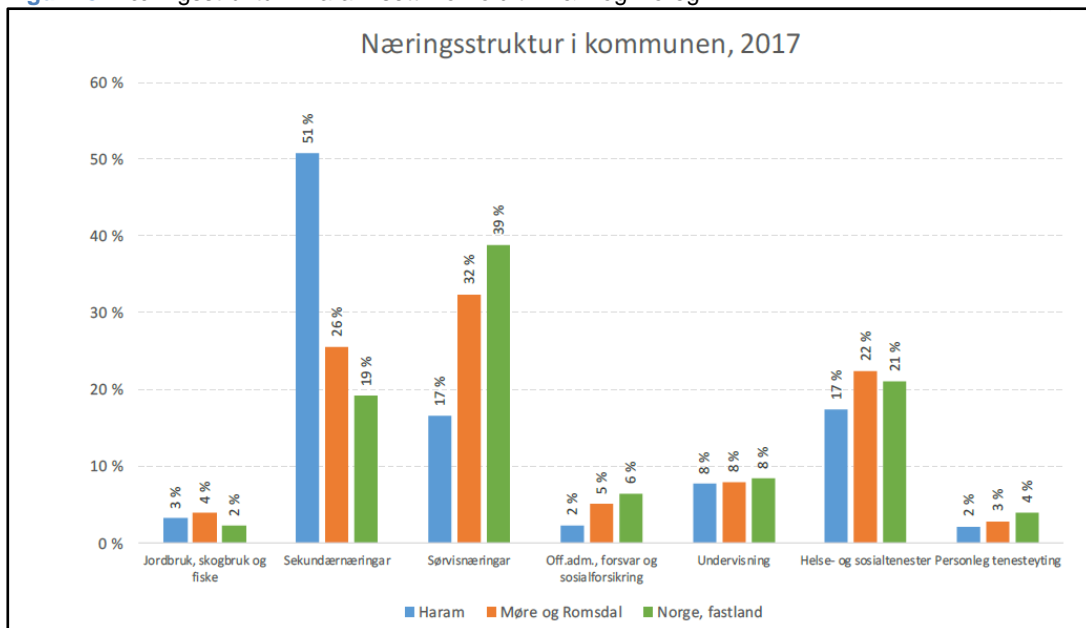


Næringsstrukturen i Haram

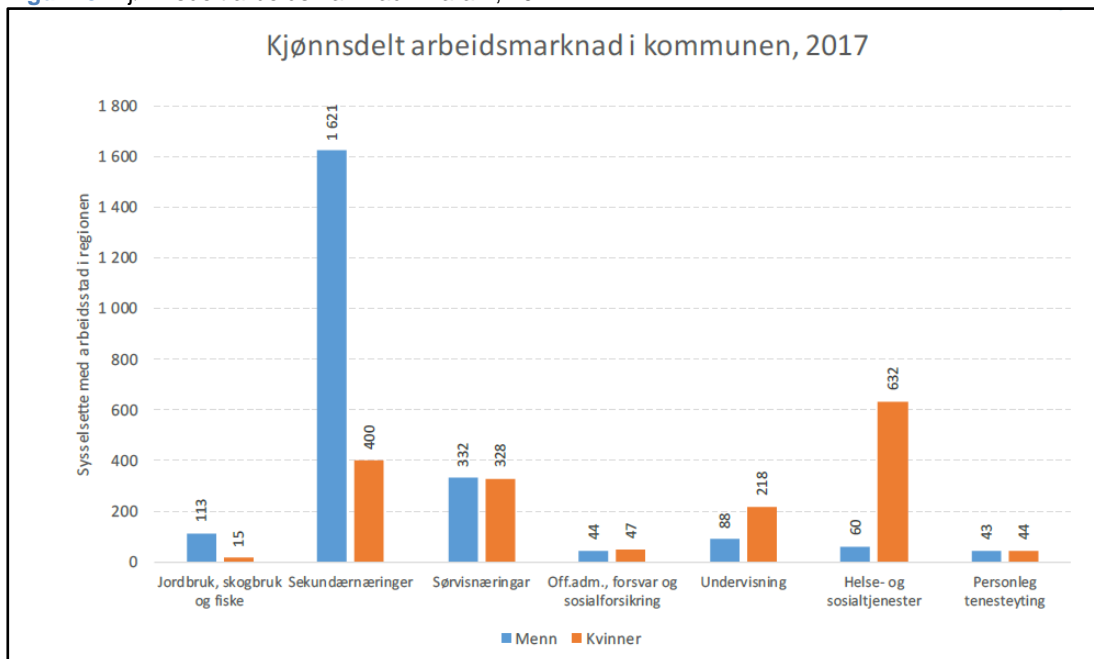
I 2017 var 51% av sysselsatte i Haram sysselsatt i sekundærnæringar (industri, bygg og anlegg, kraft og vassforsyning). 17 % var tilsette høvesvis i sørvisnæringar og i helse og sosialtenester. Resten er fordelt på jordbruk, offentlege stillingar, undervisning og personleg tenesteyting (figur 18). Samanlikna med fylket og i Noreg generelt, er Haram svært avhengig av industrien, då over halvparten av sysselsettinga i kommunen er innan industri. Haram har ein relativt utprega kjønnsdelt arbeidsmarknad, der hovudandelen av dei som jobbar i sekundærnæringa er menn, mens hovudandelen av kvinner er sysselsatte i helse,- og

sosialtenester. Kvinner er generelt meir fordelte innan ulike næringer, mens menn i hovudsak er innan sekundærnæring (figur 19.) (kommunestatistikk Haram).

Figur 18. Næringsstruktur i Haram sett i forhold til M&R og Noreg.



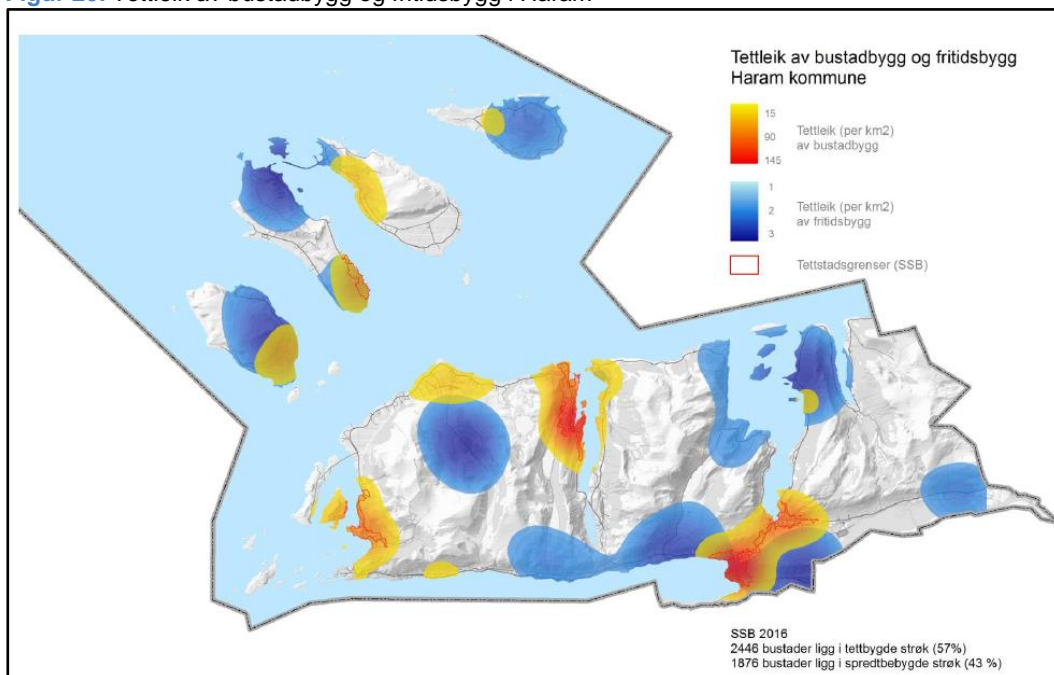
Figur 19. Kjønnsdelt arbeidsmarknad i Haram, 2017



Bustadtypar i Haram

I kommunestatistikk for Haram har fylkeskommunen utarbeidd ei oversikt over tettleik av bustadbygg og fritidsbygg i Haram (figur 20). Områda med flest bustadar er markert i tettstadane, samt noko fortetting der det finst andre tilbod som skule/barnehage. Tettstadstilboda, samt skule og barnehage kan synast viktig for val av buområde.

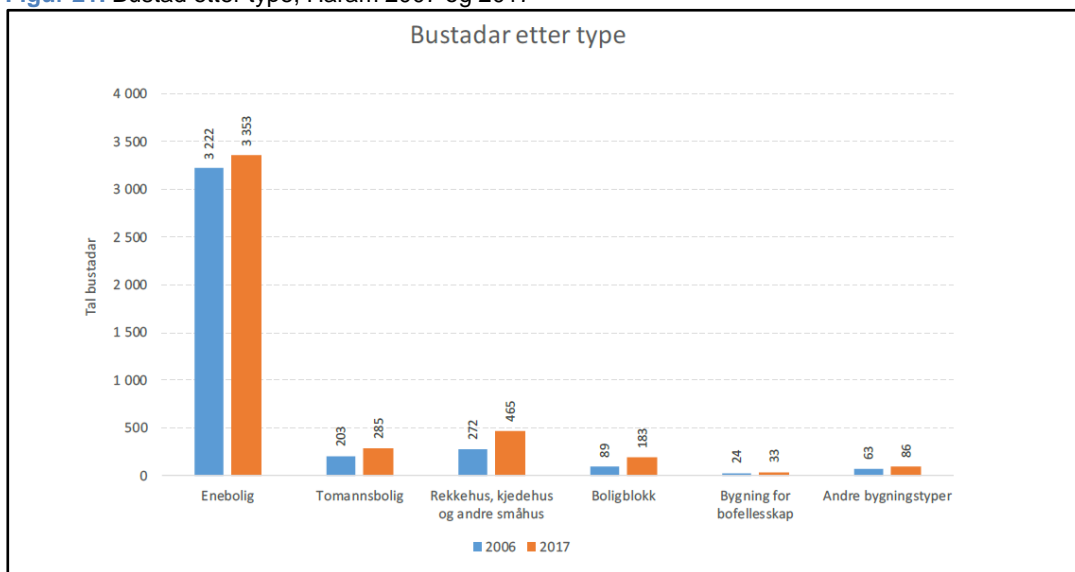
Figur 20. Tettleik av bustadbygg og fritidsbygg i Haram



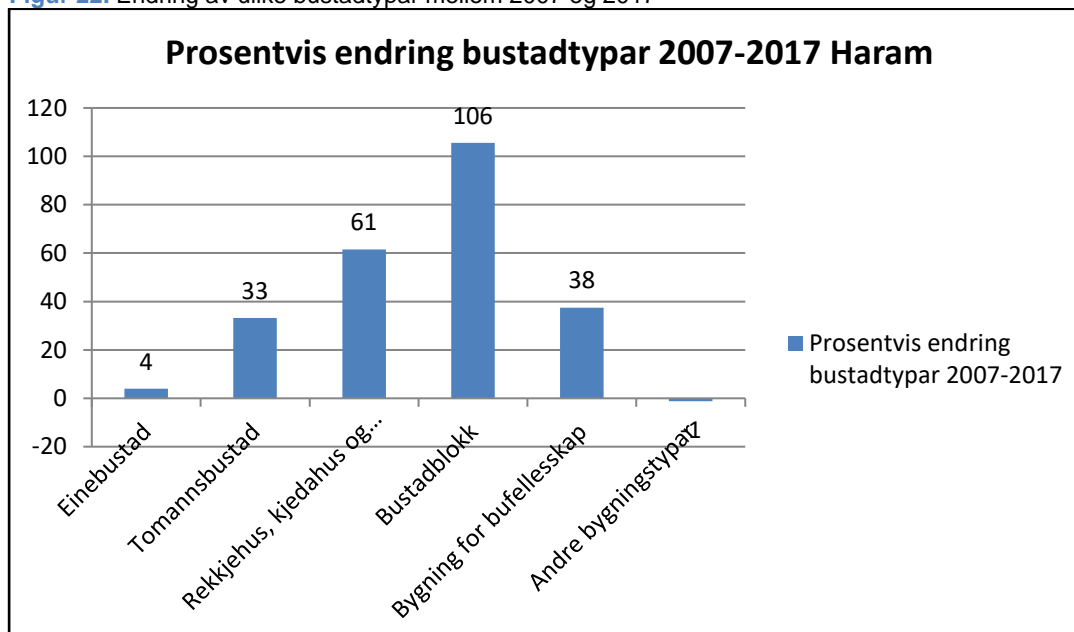
I Haram er den mest vanlege bustadtypen i 2017 einebustad, det var det også i 2006 (figur 21). Talet på einebustadar har gått noko opp frå 2006-2017 (med 131 bustadar som er 4%), mens veksten i dei andre bustadtypane er mykje større frå 2007 til 2017. Figur 22 viser den prosentvise endringa av dei ulike bustadformene dei ti siste åra. Det er ei klart størst auke i talet på dei som bur i blokk, og i rekkjehus/ kjedehus/småhus, samt også for tomannsbustadar.

Sjølv om den vanlegaste buforma er einebustad, er der størst vekst i dei meir konsentrerte buformene. Av alle bustadar i 2007 var 82% einebustadar, mens i 2017 var talet 76%. Det har vorte meir vanleg å bygge tomanns, rekkjehus, småhus og blokk i 2017, samanlikna med 2007. At utbyggingstrenden går mot meir konsentrert form er meir arealeffektivt, ressursparande og vil vere med å forme nye bustadareal i kommuneplanen.

Figur 21. Bustad etter type, Haram 2007 og 2017



Figur 22. Endring av ulike bustadtypar mellom 2007 og 2017



4. Organisering, medverknad

4.1 Organisering

Kommuneplanen sin arealdel vert vedteken av Haram kommunestyre, etter tilråding frå det faste utval for plansaker. Kommuneadministrasjonen, rådmannen, har hovudansvaret for utarbeiding og gjennomføring av kommuneplanprosessen.

For å sikre tverrfaglege omsyn og samhandling internt i organisasjonen, har rådmannen etablert ei prosjektgruppe, der ulike tema og problemstillingar leggast fram for drøfting. Prosjektgruppa er samansett av deltakarar frå ulike tenesteområde i kommuneorganisasjonen.

4.2 Medverknad

Det er viktig i planarbeidet med ny arealdel å sikre god medverknad. Alle som bur, opplever og lev kvardagen sin i Haram kommune, sitt med viktig informasjon, erfaringar, tankar og behov som er naudsynt informasjon i arbeidet med den nye kommuneplanen. Både fagpersonar, næringsliv, politikarar, innbyggjarar, grunneigarar, born, ungdom, lag og organisasjonar skal verke saman for å skape ein kommuneplan. Då først vil planen i størst mogleg grad fange opp dei reelle behova i samfunnet.

Høyring og offentleg ettersyn av planforslag

I ein planprosess er der mange ulike verkemiddel som nyttast for å legge til rette for medverknad frå innbyggjarar og fagmynde. Rett til medverknad er også lovfesta i plan og bygningslova. Plandokumenta skal, i ulike fasar av planprosessen, sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn (jfr. Pbl §§§11-12, 11-13, 11-14). Alle innspel som kjem inn i ein slik høyringsrunde skal vurderast, det skal kome fram korleis dei er tekne omsyn til, og grunnjevast dersom dei ikkje er tekne omsyn til. Viser til vedlegg: *Innspel 1. offentleg ettersyn*, for innsyn i vurdering av merknadar som er kome inn i planprosessen.

Medverknadstiltak:

- Politisk vedtak om oppstart av planarbeid med arealdel
- Annonsering av oppstart og offentleg ettersyn av planprogram aviser, nettside
- Fleire arbeidsmøter med fast utval for plansaker
- Møter med offentlege fagmynde fylkesmann, fylkeskommune
- 4 opne folkemøte i ulike delar av kommunen i samband med 1. offentleg ettersyn
- Orientering planutval/kommunestyre. Orientering kommunestyret 31.08.2017
- Barnetrakk kartlegging i alle 5.trinn i kommunen
- Barnetrakk kartlegging i barnehagane i kommunen
- Møte med landbruksavdeling hos fylkesmannen
- Drøftingsmøte med fylkeskommunen om utvikling på Eidet 20.10.17
- Fleire møter med friluftsrådet Sunnmøre, frivillige om friluftskartlegging
- Alle merknadar innkomne før offentleg ettersyn av planforslaget er vurdert og mange er komne med i arealplanen.
- Offentleg ettersyn av plandokumenta 1. og 2.
- Møte med Haram landbruksråd i startfase
- Kartleggingsmøte av hjorterås i samarbeid med Haram Jeger og fisk (landbruksavd)
- Samarbeid med fiskeridirektoratet om nye område til akvakultur
- Oppdrettsnæringa forslag om nye akvakulturområde via fiskeridirektoratet
- Open Workshop - tema bustad 7.12.2016
- Open Workshop - tema Næring/industri 19.09.2017
- Arbeidsmøte med planutvalet 23.01.2018 tema nye bustadområder
- Lokale referansegrupper i arbeidet med kartlegging/verdsetting av friluftsliv (Fjørtoft, Longva, Haramsøy, Lepsøy, fastlandet).

Det har vore gjennomført offentleg ettersyn etter plan og bygningslova, i tillegg har arbeidsprosessen med arealplanen vore open, alle innspel som har kome inn undervegs i prosessen er blitt vurdert, også arealforslag undervegs i arbeidet mellom godkjenning av planprogram og før offentleg ettersyn. Mange arbeidsmøter med UPL for alle framlegg av arealplan og arealbruksendringar, samt vurdering av innspel.

5. Strategiplanen sitt handlingsprogram

Handlingsprogram (4-årige) med klare tiltaksstrategiar skal følgje opp målsettingane i overordna strategiplan (samfunnsplan) (sjå figur 2. og 3.) Handlingsprogrammet for 2019-2022 har 4 punkt. Desse fem punkta skal vere førande for korleis ein skal prioritere i arealplanen.

Frå samfunnsdelen sitt handlingsprogram:

1. Haram og omgjevnadane

Haram kommune skal sikre kommunen sin posisjon i regionen og vere ein pådrivar for å utvikle ein robust arbeids- bu og serviceregion, gjennom aktivt samspel med omgjevnadane. Regional omdømmebygging og verdiskaping står sentralt. Under dette ligg *Ålesunds «40 minutt region»*, der Haram skal arbeide for å få ein styrka ABS-region og synleggjere ei tydeleg rolle som del av Ålesunds nær-region («40 minutt region»). Arbeidet omfattar å styrke regionsidentiteten og attraktiviteten, og gjere Haram meir synleg og kjent i regionen.

- [Arealplanen](#) legg til rette for dei naudsynte overordna avklaringane for å sikre gjennomføring av prioriterte prosjekt i handlingsprogrammet; Nordøyvegen er allereie godkjent i reguleringsplan, mens Hamnsundsambandet er ein pågåande delplan. Overordna plan prioriterer areal til desse vegprosjekta og også generelt ved å legge til rette planmessig for effektive kollektivløysingar. Arealplanen vidarefører ny trase for fylkesveg over Hildrestranda, for å sikre godt samband mellom fastland, Nordøyvegen og framtidige Hamnsundsambandet. Arealplanen tilbyr trygge attraktive buområde med gode transportmoglegheiter til ein større arbeidsmarknad. Det er starta regulering av kollektivknutepunkt på Eidet.

Haram skal no inn i Ålesund kommune og arealplanen må bidra til å forkorte den mentale og fysiske avstanden frå Haram til Ålesundsområdet. Haram arbeider for å verte ein del av det bynære omlandet til Ålesund. Med store attraktive bustadområde i Tennfjordområdet, og 20-25 min. køyretid til Ålesund, tilbyr Haram Nye Ålesund buområde, der arealdisponeringa forsterkar det å vere ein del av nær-regionen til Ålesund, der Haram kan vere avlastingsområde for den pressa bustadmarknaden i Ålesund.

2. Næring, kompetanse og verdiskaping

Gjennom målretta fokus og i tett dialog med næringsliv, kompetanse- og utdanningsinstitusjonar lokalt og regionalt skal Haram legge grunnlaget for framtidig utvikling av arbeidsplassar og verdiskaping i kommunen.

- [Arealplanen](#): For å møte dette målet er det prioritert å legge til rette attraktive område til næringsformål gjennom arealplanarbeidet. Haram har eit sterkt miljø for industri og næringsliv, og er den kommunen i M&R som har høgast andel sysselsette i industri (45,1%). Industri og sekundære næringar er direkte verdiskapande aktivitetar for regionen, der Haram vil vere ein av dei sterkaste bidragsytarane. Haram skal med ny arealplan vidareutvikle denne rolla, og tilby nye Ålesund kommune store og attraktive næringsareal, kai-anlegg og

havrom med stort utviklingspotensiale for marine næringer. I tillegg vert det lagt til rette for utvidingspotensiale for eksisterande bedrifter i Haram.

3. Haram som bu- og etableringskommune

Haram skal ha fokus på utvikling av konkurransekraft for å sikre framtidig busetnad, kunne auke folketallet og utvikle kommunen til eit levande og inkluderande lokalsamfunn for alle.

- **Arealplanen** skal legge til rette gode område der folk kan bu og sikre busetnad i tråd med mål 3. Attraktive solrike område i nærleiken av skule/barnehage, daglegvare, idrett og kultur, med god tilgang til natur, fjøre og friluftsliv, samt gode kommunikasjonar til arbeidsmarknad og andre tenester. Buområda i Haram har som mål å vere attraktive å etablere seg i, sett frå ein innbyggjar i Nye-Ålesund sin ståstad. Vekstområdet i Tennfjord er plassert nærast midtpunkt i den nye kommunen.

4. Den robuste organisasjonen som samfunnsaktør

Strategisk åttferd og evne til å møte utfordringane, i partnerskap, samspel og samhandling, skal sikre at utviklingsarbeid vert gitt retning og kraft. Ved å utnytte ressursane rett, vert evna til å mobilisere i arbeidet med å fornye og modernisere tenesteproduksjonen og lokalsamfunnet forsterka.

- **Arealplanen** ser Haram kommune inn i ny kommunestruktur, og førebur samanslåing i forhold til funksjonar dei ulike arealbruksområda i Haram kan ha i ny kommune. I lys av ny kommunestruktur vil Haram måtte bruke store ressursar for å førebu organisasjonen for samanslåing med Ålesund, Skodje, Ørskog og Sandøy. Der vert arbeidd med nye målsettingar og prioriterte område for alle delprosjekt i kommunereforma Nye Ålesund kommune. Desse overordna målsettingane for kommunereforma gjeld for alle delprosjekta; Gode og likeverdige tenester til innbyggjarane, heilskapleg og samordna samfunnsutvikling, bærekraftige og økonomisk robuste kommunar, styrka lokaldemokrati. Haram går inn i ei ny tid som kommuneorganisasjon og må tilpasse seg overordna føringar frå Nye Ålesund.

6. Hovudtema og arealformål

Arealplanen fastsett i plankartet kva formål som kan byggjast på, og føresegnene sett krav og vilkår for korleis det skal byggast. Føresegnene for arealplanen har også eit generelt krav om regulering før iverksetting av tiltak jf. pbl §1-6. Dette betyr at før ein kan byggje noko, må området avsett til det aktuelle formålet regulert. Føresegnene til arealplanen styrer også kva tiltak som er unnateke kravet om regulering. Før slike tiltak utan plankrav kan setjast i verk skal grunneigar, naboar og berørte offentlege mynde orienterast, og ha høve til å kome med merknad.

6.1 Busetnad og anlegg

Under dette kapitlet blir arealformål etter pbl. § 11-7 nr. 1 omtala. Målsettinga når det gjeld bustadbygging i planprogrammet er å ha eit tilstrekkeleg tilbod av gode og attraktive bustadområde. Ein nyttar arealplanen som verkemiddel for å gjennomføre strategiplanen sitt

strategiske tema «å få fleire til å etablere seg i kommunen, særleg i arbeidsdyktig alder». I tillegg vil bustadområde som kan ha kort pendleavstand til arbeidsmarknaden rundt Ålesund kanskje bidra til å kunne verke positivt på underskotet av kvinner i Haram, då det kan auke moglegheita for at begge partar i eit forhold kan finne eit arbeid ein ynskjer, og samstundes bu i Haram. Det er lagt opp til at ein i hovudsak skal oppretthalde dagens fordeling av bustadtypar, ei blanding av blokk, konsentrert småhus og einebustadtomter. Det er berre i Brattvåg det vert lagt opp til meir kompakt fortetting innan bustadformer.

6.1.1 Bustadbygging, krinsvis vurdering av behov

I Haram er der bygd relativt jamt med bustadar årleg, med noko variasjon frå år til år, farga litt av tilgjenge på nye regulerte område eller prosjekt med større utbyggingar. I gjennomsnitt har der vore godkjent 35,5 bustadar pr. år med utgangspunkt i tal frå åra 2000-2017. Det har ikkje vore ein tydeleg positiv trend, men ein jamn tilførsel av nybygg. I 2017 vart det fullført 50 nye bustadar i Haram. Hovudtyngda av bustadar har siste åra kome i Tennfjord/Eidsvik-området, det er også i dette området det har vore størst tilgang på ferdig regulerte tomter.

Folkevekst vil i eit område ikkje vere konstant gjennom planperioden, men variere i forhold til ulike faktorar og vere ulik i forskjellige delar av kommunen. Framskreven vekst vil likevel gje eit visst bilete av kvar ein kan forvente vekst og tilbakegang, basert på dei siste åra si utvikling, som igjen vil medføre at kommunen møter utviklinga med ulike tiltak. Det er teke utgangspunkt i grunnkrinsar, der nokre er slått saman til å utgjere kjende område/tettstadar.

I arbeidet med arealplanen er det gjennomført kartlegging av bustadareal, det er kartlagt kor mykje ubebygd areal ein har til bustad i godkjende reguleringsplanar og delplanar, gjort framskrivingar av befolkninga i dei ulike områda, for å berekne behov for nytt bustadareal. Det er forsøkt å gje eit bilete av kva ein har, og kva som vert forventa bustadbehov mot 2031. Alle område i Haram skal ha nok areal til bustad til å oppretthalde forventa vekst i folketal. I område med nedgang i folketal er der gjort grep i planen for å motverke befolkningsnedgang, ved å tilby område som skal gjere det enklare å etablere seg ved enkeltsøknad (LNFR-B). I vekstområda og fortettingsområda er der lagt inn noko meir areal enn framskrive folketal, fordi der er område som vil ta tid å byggje ut eller klargjere for bygging. Det skal vere eit tilbod om bustadareal på kort sikt, og bustadareal som kan realiserast på lengre sikt.

I vekstområda er sentrale tankar i plassering av nye bustadområde, at dei skal vere attraktive med omsyn til solforhold, det skal vere gangavstand til daglege gjeremål som handel, skule/barnehage, idrett, kultur, friluftsområder og kollektivpunkt. Det er ei målsetting å bygge opp under eksisterande kollektivtrasear og utnytte eksisterande infrastruktur. Det er lagt opp til høgare utnytting av areal og fortetting i vekstområda.

I planforslaget er der vidareført bustadområde godkjent i reguleringsplanar og delplanar, og der er forslag om nye bustadområde.

I område med spreidd busetting (LNFR- B) er der ikkje krav om reguleringsplan. LNFR-B områda er ikkje medrekna i arealrekneskapen som tilgjengeleg bustadareal i planen, då det vert vanskeleg å fastsette faktisk byggeareal i desse områda. Bustadutvikling vert omtala for

klar tettstad/bygd eller øy. Alle LNFR-B område har fastsett talet på bueiningar det kan opnast for i planperioden (jf. føresegnene).

Tabell 1. Befolkningsendring og framskreven befolkning pr. område basert på gjennomsnittlig prosentvis endring siste **10 år** (2008-2018) og siste **18 år** (2000-2018)

Område	Prosentvis gjennomsnittleg endring i folketal siste 10 år 2008-2018	Endring i tal på personar siste 10 år 2008-2018	Framskriven befolkning pr. område i 2031 basert på gjennomsnittleg årleg endring siste 10 år 2008-2018	Endring i befolkning pr. område mellom 2018-2031 basert på siste 10 år	Prosentvis endring av befolkning 2018-2031 basert på siste 10 år	Prosentvis gjennomsnittleg årleg endring i folketal siste 18 år 2000-2018	Framskriven befolkning pr. omr. I 2031 i personar. Basert på utvikling siste 18 år
Fjørtoft	-3,7	-68	73	-45	-38,4	-3,3	77
Longva (F/S)	-1,3	-74	398	-77	-16,2	-0,9	423
Haramsøy	-0,7	-42	540	-49	-8,3	-0,6	547
Lepsøy	-1,2	-46	279	-49	-14,9	-1,3	276
Hildre	-0,2	-10	502	-13	-2,4	-0,4	489
Brattvåg	1,4	315	3029	510	20,3	1,1	2920
Tennfjord	5,3	532	3005	1471	95,9	4,2	2625
Helland	0,8	-21	228	-24	-9,6	-1,3	211
Vatne	0,7	80	1347	116	9,4	0,02	1235
Vestrefjord	-1,5	-19	86	-19	-18,2	-0,9	93
Grytrastranda	-0,6	-34	54	-40	-7,3	-0,8	499
Søvik	0,9	94	1241	141	12,9	1,0	1244
Totalt	0,8	728	10355	1738	10,8	-0,4	8819

Statistisk sentralbyrå bereknar i kommunefakta ei forventa befolkning (etter hovudalternativet) i Haram i 2031 på 9559 personar, og for 2040 på 9404 personar. Utvikling til 2031 basert på gjennomsnittleg årleg endring siste 10 år (tabell 1. på 10355), ligg godt over forventa befolkning frå SSB, mens framskriving av gjennomsnittleg endring siste 18 år (tabell 1. på 8819) ligg noko under talet frå SSB. Framskrivingane vil endre seg, avhengig av kva ein legg til grunn for berekningane, om ein nyttar inndelingar av grunnkretsar for berekinga, årstal ein går ut frå mm. Tala er ikkje å sjå på som absolutte, men syner ein trend for eit samfunn eller krets. Ut frå befolkningstrenden, og dei ynskje ein har for utvikling, skal planen nyttast som verkty for å oppnå måla frå samfunnsplanen.

Tennfjord

I Haram er det Tennfjord som seinaste åra har hatt størst vekst i folketal. I denne samanheng er «Tennfjord» definert som grunnkrets Slyngstad og grunnkrets Tennfjord til saman. Grunnkrets Slyngstad omfattar også framtidig bustadområde «Kyrkjeskaret» i aust.

Scenario 2008-2018 (siste 10 år)

Frå 2008 til 2018 (siste 10 år) auka befolkninga i Tennfjord med 5,3%, som tilsvarar 532 personar. Ein må merke seg at det i dette område i stor grad har vore lagt til rette for store utbyggingar, jf. byggefelt i Eidsvika og Trolldalen. Framskriven vekst basert på siste 10 års utvikling for Tennfjord syner at, dersom ein legg til rette for attraktive byggeområde til bustad og at trenden siste ti åra held fram, så kan folketalet i Tennfjord aukast med 95% mot 2031, ein vekst på 1471 personar. Frå kommunefakta til SSB er det gjeve at der er gjennomsnittleg 2,28 personar pr. hushald i Haram i 2018. Dei framskrivne prognosane til 2031 for Tennfjord (auke på 1471 personar) sett i forhold til talet på bebuarar pr. hushald i Haram (2,28), medfører at der vil etter dette scenarioet vil vere behov for anslagsvis 645 nye bustadar i Tennfjord mot 2031.

Scenario 2000-2018 (siste 18 år)

Dersom ein ser på den gjennomsnittlege årlege veksten i Tennfjord frå 2000-2018 (siste 18 år) vert veksten noko lågare = 4,2%. Framskriven vekst basert på gjennomsnittleg årleg vekst frå 2000-2018 gjev ei samla befolkning i Tennfjord i 2031 på 2625 personar. I forhold til *scenario 2008-2018* utgjer dette ein forskjell på 380 personar, om lag 167 bueiningar. Endringa i befolkning frå 2018-2030 ut frå *scenario siste 18 år* er ein befolkningsvekst på 1091, som gjev eit bustadbehov på om lag 478 bustadar. Dette er noko lågare enn for prognose etter siste 10 års utvikling (bustadbehov på ca. 645).

Framskrivningar for *scenario -siste ti år*, gjev høgare årleg vekst og høgare befolkning i 2031, enn framskrivningar basert på *scenario-siste 18 år*. Største veksten i Tennfjord har hovudsakleg kome etter 2010, i den perioden dei større planane i området vart godkjende og utbygde. Framskrivningar av for eksempel dei siste 5-10 åra vil difor kunne gje ein noko kunstig høg befolkningsprognose, og ein vel derfor også å sjå tilbake til 2000 for å balansere dette.

Samstundes skal Haram inn i Ålesund kommune, og vil kanskje i større grad verte eit attraktivt buområde for den nye storkommunen. Prognosane er basert på dagens kommunestruktur, og ein går ei litt ukjent tid i møte. Ein søkjer i Haram å legge til rette for å vere attraktiv i bustadsamanheng for eit større omland enn tidlegare, då delar av Haram ligg i kort pendleavstand til ein stor arbeidsmarknad, og ny kommunestruktur kan redusere den mentale avstanden mellom dagens Haram og Ålesund. Eidet/Tennfjord har same køyreavstand til Moa/Ålesund som Skodje sentrum, og kan fungere som buområde til same omland. I tillegg har Haram ein stor andel arbeidsplassar i industri/næring, samt store offentlege arbeidsplassar, der busetting i området vil kunne medføre reduserte køyreavstand for inn-pendlarar.

I Tennfjord vil behovet for nye bustadar truleg liggje mellom 450-650 bueiningar fram mot 2031 (mellom *scenario siste-18 år* og *scenario-siste 10 år*), dersom vekst og busettingstrenden held fram, og ein legg til rette for ei slik utvikling. Dersom ein gjer attraktive byggeklare tomter tilgjengeleg, vil dette potensielt kunne doble befolkninga i Tennfjord mot 2031. Ei slik utvikling krev mykje av infrastrukturen (både bilveg og gangvegnett) samt

offentlege tilbod (skule, barnehage mm), som må balanserast i forhold til den utviklinga ein vel å opne for. Der er under planlegging ny felles skule på Vatneidet og ny barnehage, i tillegg vil der vere offentlig areal som vært gjort tilgjengeleg ved flytting av dagens skular. Der er også ny omsorgsarena på Eidet.

Kapasitet i gjeldande planar

Der er i Tennfjordområdet i gjeldande planar (reguleringsplan/kommunedelplan) ein del areal avsett til bustadformål som ikkje er utbygd av ulike årsakar (sjå tabell 2). Desse ledige bustadområda kan ta ein del av den estimerte veksten mot 2031, i tillegg vert det lagt ut ein del nye bustadområde i arealplanen.

Tabell 2. Bustadareal avsett i gjeldande reguleringsplan eller kommunedelplan.

Reguleringsplan/delplan i Tennfjordområdet	ca. daa
Nygjerdet (maks tal på bueingar føresegner 18)	10
Tomtedelingsplan Eidsvika (6 tomter)	9
Eidsvika (ikkje utbygde)	7
Larsgården (under regulering, problem med støysone <u>usikker realisering</u>)	10
Sandane	0
Tennfjord vest	5
Tennfjord neset (regulert ikkje utbygd)	7
Tennfjord aust	2
72/7 og 148	6
Kyrkjeskaret 1	73
B7 delplan (Kyrkjeskaret 2, no KDP-B07)	77
B8 KDP delplan	4
B10 Nordnes delplan (30,7 daa utgår som bustadareal i ny arealdel)	Tatt ut
Totalt areal avsett til bustad i planar	= 210 daa

I tabell 3 er der målt ledig areal til utbygging i daa i dei nye bustadområda i arealplanen. Der er ikkje tatt med areal som er bebygd frå før innanfor formålsområdet. Der vil vere areal medrekna, som utgår som byggeareal på grunn av nærleik til veg, elv, mm. Det er relativt grove berekningar av areal, men gir eit bilete av arealrekneskapet til bustad i forhold til framskriven befolkning for området.

Etter motsegner ved 1.OE og 2.OE (offentleg ettersyn) og godkjenning: vart mange av områda i Tennfjordområdet trekt ut av planforslaget, då Fylkesmannen har motsegn av omsyn til jordvern. Etter dialogmøte om motsegner vart B05 og B06 (samt B24 Lepsøy) tatt ut av arealplanen, for at motsegn mot B02 kunne trekkast. Dette reduserte betydeleg det arealet ein kan tilby i området, og fleire av dei mest attraktive områda var tatt ut av planforslaget, noko som reduserer moglegheita for å kunne tilby Nye Ålesund attraktive buområde. I kommunestyret i Haram ved godkjenning vart områda vedteke tatt inn igjen i planforslaget. I Ålesund kommunestyret vart B05 og B06 tatt ut som utbyggingsområde og tilbakeførast til formål LNF. Dette reduserer areal til bustadområde i Tennfjord med drøye 60 daa.

Tabell 3. Forslag til nye utbyggingsområde til bustadformål i Tennfjord i ny arealplan

Nye bustad-område	Forslag til nye områder	gbnr	Ca daa	Status etter 2.OE	KS Haram	Endeleg godkjenning Ålesund 18.06.2020
B01	Kyrkjeskaret utviding vestover	73/4 m.fl	71	Vidareført		
B02	Utviding Eidsvika vest	73/16 m.fl	42	Vidareført		
B03	Mellom fv. 24 daa tot	73/3 m.fl	0	Tatt ut		
B04	Fortetting Tennfjordneset	72/54 m.fl	16	Vidareført		
B05 – tatt ut	Steinane (30 daa)	72/6	-	Tatt ut	Tatt inn	Tatt ut i KS
B06 – tatt ut	Andersgarden (40 daa)	72/5	-	Tatt ut	Tatt inn	Tatt ut i KS
B07	Pegarden (v. Vard) (14daa)	72/7	0	Tatt ut		
B08	Tennfjord Aust utviding mot aust	72/1,	16	Redusert		
B25	Engsetdal/Vadset	71/1	0	Tatt ut		
KDP-B10	Nordnes -UT	72/17	0	-		
KDP-FK7-B	Tennfjordneset	72/20 m.fl	3	Vidareført		
LNFR-B01	Vadset	71/16 m.fl	0	Tatt ut		
LNFR-B02	Berntgarden m. Vadset	71/12 m.fl	0	Redusert		
Sum nye	UTAN B05/B06		148			
Sum nye	MED B05/B06 (30daa/40daa)		218			

I Tennfjordområdet er befolkningsvekst mot 2031 estimert til å utgjere eit behov for om lag 450-650 bueiningar mot 2031. Ledig areal i eksisterande planar er ca. 210 daa (nokre usikre), om ein i tillegg reknar med nye areal avsett til bustad i arealplanen på 148 daa (utan B05/B06), vil der totalt i Tennfjordområdet vere 358 daa til bustadformål i ny arealplan etter 2.OE (reduisert med 123 daa etter 1.OE).

I kommunestyret i Haram 5.12.2019 vart det vedteke å ta inn B05 og B06 i planforslaget igjen, planen vert soleis revidert før godkjenning i Ålesund. B05 og B06 har motsegn, etter godkjenning av planen, må områda avklarast endeleg hjå KMD. Samla areal til bustad Tennfjordområde (gml og nye) vil med B05 og B06 vere 428 daa. Etter *scenario-siste 18 år* er det potensiale for at befolkninga i Tennfjord veks med 1091 personar i planperioden, om ein legg til rette for slik vekst. Dette tilsvarar om lag 478 bueiningar. Dersom ein går ut frå samla 428 daa råareal til bustad, og skal ha same utbyggingsform som eksisterer i området, vil ein kunne grovt estimere 2,5 personar pr. daa avsett bustadareal, som tilsvarar at 428 daa bustadareal vil kunne busette drøye 1000 nye personar. Dette vert ikkje heilt korrekt, då store delar av 428 daa råareal vil gå til infrastruktur, leikareal, friområde mm. Det reelle utbyggingsarealet er ikkje 428 daa. Ålesund kommunestyre tok ut B06 og B06 som bustadareal og godkjende området med formål LNF 18.06.2020.

Reelt utbyggingsareal til bustad etter dagens utbyggingsmønster

Innanfor dei nye områda til bustad, og uregulerte delplanområda, går det ikkje berre areal til bustad, men areal til teknisk infrastruktur, avstandssonar til veg/høgspenn, støysoner, leikareal, gangveg, friområde, grøntstruktur mm. Reelt utbyggingsareal til bustad vert ikkje 358 (u/B05/B06) eller 428 (m/B05 og B06) daa totalt, då det må trekkast frå areal til andre funksjonar som må løysast innan arealformålet ved regulering. Antall bueiningar ein får realisert innanfor kvart utbyggingsområde vil i tillegg vere avhengig av terreng og kor stor andel av konsentrerte buformer/einebustadar ein vel å leggje til rette for, samt %BYA. Det er planlagt å halde fram med same type utbyggingsform som der er i området i dag; blanding av blokk, konsentrerte småhus og einebustadar, med om lag 2,5 personar pr. daa formålsareal.

Utan B05/B06: Samla areal til bustad på 358 daa vil kunne busette i underkant av 900 nye bebuarar (føreset at ein bygg om lag som der er i dag). 358 daa bustadareal vil samla gje om lag 644 bueiningar, om ein legg til grunn 1,8 bueining pr. daa avsett bustadareal (gjennomsnitt antall bueiningar pr. daa avsett bustadareal i reguleringsplanane i området er 1,8 bueining pr. daa totalareal til bustad, jf. vedlegg 1). Dette talet, 358 daa, er råareal og relativt store delar vil gå bort til andre formål. Samstundes er nokre av dagens regulerte areal vurdert som mindre attraktive (eldre planar som ikkje er utbygde på lang tid). Hovudandelen av uutnytta utbyggingsområde er i Kyrkjeskaret, som har vore vanskeleg å få til utbygging i dei siste 10 åra på grunn av konfliktfylt vegtilkomst og krav om undergang, og kan verte utfordrande å realisere.

Med B05/B06: Samla areal til bustad på 428 daa vil gje areal til drøye 1000 nye bebuarar, som er i tråd med prognoser basert på framskriving av siste 18-års utvikling i området. 428 daa vil med 1,8 bueining pr daa bustadareal kunne gje 770 bueiningar, men i dette må ein ta i betraktning at store delar er råareal, der ein god del vil gå til andre formål enn bustad (infrastruktur, leik, grøntareal mm).

Godkjenning av arealplanen i Ålesund kommune 18.06.2020

Ålesund kommunestyre tok ut B05 og B06 som utbyggingsareal i endeleg godkjenning av arealplanen 18.06.2020, områda vert vidareført med formål LNF. Utbyggingsområdet i Tennfjord vert soleis redusert tilsvarande.

Estimert tal bueiningar i forhold til formålsflater avsett til bustadformål

For å sjå nærare på kor mange bueiningar ein kan forvente å få i dei ulike ubebygde nye bustadområda i Tennfjordområdet der gjort nokre vurderingar av eksisterande bustadområde, sjå vedlegg 1. nedst i planomtalen. Der er gjort vurderingar av tal bueiningar ein kan få på eit område, ut frå gitte føresetnader.

Brattvåg

Brattvåg har flest innbyggjarar totalt, men lågare vekst enn Tennfjordområdet. Der er noko ubebygd areal avsett til bustad i Brattvåg, men det må arbeidast med omdanningsområde og fortetting for å unngå at Brattvåg vert strekt meir i ytterkantane. Brattvåg har hatt prosentvis årleg vekst siste ti år på 1,4% (2008-2018) jamfør tabell 1. I prognoser for befolkningsframskriving basert på siste 10 år skal Brattvåg ha ei befolkning på 3029 personar i 2031, dette er ein vekst på 510 personar. Om ein ser på veksten i tidsrommet 2000-2018 vert gjennomsnittleg årleg vekst noko lågare, på 1,1%. Forventa folketal i 2031, basert på framskrivingar av veksten mellom 2000-2018, vert ei Brattvåg-befolkning på 2920 personar

(ein auke på 401 personar frå 2018-2031). Brattvåg har hatt noko høgare vekst siste 10 åra, mykje på grunn av arbeidsinnvandring. Ut frå prognosane vil ein kunne anta at, om veksten held seg mellom siste 10års og 18års-vekst, vil der vere mellom 400-550 fleire personar i Brattvåg i 2031.

Brattvåg burde som kommunesenter, og i nye Ålesund kommune som tettstad/bydelssenter, ha potensiale for meir vekst. Det er investert mykje i å byggje opp eit senterområde, med alle tilbod; kulturliv, idrett og moglegheiter for aktivitet. Brattvåg har siste åra hatt få store utbyggingsområde, mykje på grunn av topografi og utforming, fjell på eine sida og sjø på andre sida. Det er lite ledig utbyggingsareal, utan å måtte forlengje tettstaden i lengderetning. Ledig areal avsett i plan er synt i tabell 4. Fleire av dei ledige areala er restareal, som ligg att i eldre planar, og er vurdert som mindre attraktive. Der er også nokre regulerte nye attraktive område, som KDP-B10 i Synnaldsdalen, som er eit solrikt og naturnært område.

Der er større byggeområde i Håvikmyrane og ved Tobbevollen/Vågshaugen som ikkje er utbygd. Ein årsak kan vere at desse områda i indre delar av Brattvåg vert oppfatta som lite sentrumsnært og ligg litt i skuggen for kveldssol. I Brattvåg må det leggjast til rette for vekst, men på ein måte der ein unngår å strekkje bygda meir i lengderetning. Planen legg opp til omdanning av areal nær sentrumsfunksjonar, der det må byggjast meir konsentrert og meir urbant. Sentrumsnære bustadtomter skal kunne nyttast og omdannast til meir konsentrerte buformer, når dei eldre einbustadane forfell og skal bort. Der leggjast til rette for å kunne fortette og bygge på sentrumsareala. Brattvåg har noko ferdig regulert areal til bustadbygging, men av ulike årsakar har ikkje dette kome igang. Det er vesentleg at det vert sett fokus også på Brattvåg og at ein får realisert og gjort tilgjengeleg på marknaden bustadområder som ligg i planane.

Tabell 4. Ledig utbyggingsareal avsett i reguleringsplan eller kommunedelplan i Brattvåg

Reguleringsplan/delplan	daa
Detaljplan Synnaland (restareal konsentrert)	8,5
Gamle Synnaldsfeltet	3,7
Synnaldsfeltet – Brauta	2
Årsund del 2	1,2
Årsund del 1	5,0
Årsundkrysset-Vesterheim (Knivstikkern)	0,5
Leite felt A	3,6
B4 Vesterheim Id 87	1,3
Våghall pågåande regulering	3,0
Synnaldsdalen B-10 sør godkjent	15
Håvikmyrane B-12 (ny plan-ikkje godkjent), KDP-B25	34
Vågshaugen B-11, delplan, ikkje utbygd	50
Synnaldsdalen delplan B10 nord- må regulerast	5
Sum ca.	133

Tabell 5. Forslag til nye utbyggingsområde til bustad i Brattvåg

Kode	Nye utbyggingsområde bustad	daa	Status etter 2.OE
B32	B8 delplan Brattholmneset	35	Vidareførast
B-15	Delplanområde B-9 og O-6 Gamle sjukeheim.	25	Vidareførast
B-16	Hansgardbakken, 2.OE-endra tilbake til bustad	45	Næring til Bustad
B-14	Ramsvikneset F-1 og LNF delplan	24	Vidareførast
LNFR-B23	Reme LNF-B	-	Justert
LNFR-B25	Vikadalen-etter innspel	-	Justert til RP
LNFR-B25	Vikadalen -etter innspel (LNF-B)	-	Justert til RP
B36	Synnaland redusert B-7 KDP, 2.OE	13	Nytt 2.OE
Sum		142	
pluss	Eksisterande planar	133	
Totalt	Nye og eksisterande daa bustad	275	

Samla areal til bustad i Brattvåg vært om lag 275 daa (areal i godkjende planar pluss nye område i arealdelen), tabell 5. Ny arealplan legg i tillegg opp til fortetting og fornying av allereie utbygde sentrumsnære område. Mot 2031 vil Brattvåg, i følgje befolkningsprognoser, ha potensiale til å vekse med omlag 510 personar. I Haram er der i gjennomsnitt 2,28 personar pr. bueining, og bustadbehovet i Brattvåg mot 2031 vil om lag vere ca. 223 nye bueiningar. Der er vurdert til å vere noko knapt areal i arealplanen, då ein del areal går bort pga teknisk infrastruktur mm, men der må truleg byggast konsentrert i større grad enn det har vore gjort tidlegare. Totalt er der 275 daa til bustadutvikling, men det er ulik attraktivitet på areala og nokre er att liggjande frå gamle planar, og er mindre realistiske å få bygd ut. Fortetting,- og omdanning av areal må dekkje ein del av det framtidige bustadbehovet i Brattvåg. Ved større fortettingsprosjekt i sentrum, vil der verte ledige einebustadar på marknaden, som truleg vil kunne medføre ei rullering av bustadar mellom folk i ulike livsfasar. Der er allereie pågåande fleire fortettingsprosjekt for sentrumsareal i Brattvåg. Utbygging av nye område nær Brattvåg sentrum må vere arealeffektive.

Endringar etter 2.OE: B16 (Hansgardbakken) vart lagt ut ved 1.offentleg ettersyn til bustadareal, dette utgjør om lag 45 daa totalt. Området vart etter politisk ynskje etter 1.offentleg ettersyn endra til formål næring, og ein har då redusert framtidig bustadareal med 45 daa, som her kan utgjere 50-100 bueiningar om ein bygg konsentrert form. Etter innspel ved 2.OE vert BN-16 (Hansgardbakken) tilbakeført frå næring til bustadformål igjen, B-16. Delar av tidlegare B-7 i delplan, no B36, vert ved 2.OE teke inn i arealplanen som bustadområde, men er justert i forhold til funn av automatisk freda kulturminneområde.

Vatne

Befolkningsprognoser basert på gjennomsnittleg årleg vekst mellom 2008-2018 gjev for Vatne (Vatne er i denne samanheng kretsane Strand, Vatne, Ulvestad/Vatne, Hellestranda) ein vekstrate på 0,7%. I 2031 vil der etter denne prognosen bu 1347 personar i Vatne, dette er 116 fleire personar enn i 2018 (sjå tabell 1). Om ein ser på eit lengre tidsperspektiv, og tek utgangspunkt i befolkningsveksten som har vore frå 2000-2018, er gjennomsnittleg årleg vekst lågare (0,02%), prognosane endrar seg til at der i Vatne vil bu 1235 personar i år 2031.

Dersom ein tek utgangspunkt i at veksten siste 10 åra framleis vil gjelde, er der behov for bustadareal til om lag 116 nye personar (116/2,28 personar pr. bueining), tilsvarar om lag 50 bueiningar. På Vatne er der fleire større område avsett til bustad i reguleringsplan. Der er lagt opp til fortetting i Vatne sentrum, med utbygging av blokker. Og der er også fleire større planar med einbustadar og konsentrert småhus (sjå tabell 6.)

Tabell 6. Bustadareal avsett i eksisterande planar for Vatneområdet

Bustadareal avsett i eksisterande planar Vatne	daa
B6 Vatneeidet (BK=8,9daa, BF=14daa)	23
Vatneeidet 1	3
RP Vatne sentrum (vest for bedehus+ Haugane)	11
RP Ulvestad 102/1 (BK=14daa, BB=10,7daa, BF=23 daa)	47
RP Vatnefjord 1 (leilegheiter)	5
Reg plan gml. kommunehuset og Vatne autosenter	0
Detaljplan Vatne aust 97/87	5
Vatne Aust (reiten)	5
B3 KDP V/T (102/4)	7
Sum	106

Ut frå anslag på behov for bustadareal er der i utgangspunktet nok bustadareal avsett i reguleringsplan/delplan på Vatne for å kunne tilby bustadar på Vatne mot 2031. Der er avsett bustadareal i plan til om lag 106 daa samla, og behovet vil i følgje framskriving av folketalet vere om lag til 50 bueiningar fram mot 2031. Nokre av dei regulerte bustadareala har vore vanskeleg å få omsett, det kan vere ulike årsakar til; låg etterspurnad, som igjen medfører at ein ikkje får realisert teknisk anlegg for området, eller at områda vert oppfatta som mindre attraktive, samanlikna med andre tilgjengeleg bustadområde i kommunen. For å gjere Vatne meir attraktivt for nye etablerarar må der vere tilgjengeleg areal som er sentrumsnært og samstundes solrikt, lite trafikkstøy og gangavstand til skule/barnehage og har utsikt mm.

Tabell 7. Forslag til nye bustadareal på Vatne

Kode	Forslag nye bustadareal på Vatne	gbnr	daa	Status 2.OE
B09	Bruteigen endra etter 1OE	96/3, m.fl	6	Justert/reduisert
B28	Vatne barneskuleområde	97/86,m.fl	17	Vidareført
LNFR-B20	Øygarden		-	Justert
LNFR-B34	Krogsætra		-	Justert
	SUM		23	

Ved å avsette 23 nye dekar til bustad på Vatne (sjå tabell 7) er hensikta å kunne tilby areal som er sentrumsnært, solrikt og attraktivt (området B09 vart redusert med 7 daa, då gbnr

96/4 vart tatt ut etter motsegn frå fylkesmannen ved 1.offentleg ettersyn med omsyn til jordvern). Barneskule på Vatne er planlagt lokalisert som ny fellesskule på Vatneidet, og delar av eksisterande skuleområdet er i arealplanen foreslege nytta til alternativt formål, - bustad. Området B28 ligg sentralt på Vatne, med tilkomstvegar og teknisk infrastruktur tilgjengeleg. Det er gangavstand til skule og barnehage, sentrumsfunksjonar, offentleg transport, turterreng, mm. Der er i tillegg avsett eit LNFR-B område, for spreidd busetting på Vatne, og eit på Krogsætra. Desse vert opna for søknad om frådelling til bustad, under visse føresetnadar, og der er ikkje krav om utarbeiding av reguleringsplan. Større planar med fortetta blokkbusetting og konsentrert busetting på Vatne kan synast vanskeleg å få realisert på grunn av relativt låg befolkningsvekst og låg etterspurnad. Mindre område, med lågare investeringsbehov, kan verte lettare å få omsett og realisert.

Søvik

Bustadareal i Søvikområdet avsett i gjeldande plan (reguleringsplan, der er ikkje formålsbestemt i overordna plan) er ca. 72 daa samla for Søvik, Terøy, Hamnsund/Uggedal (tabell 8). Søvik vert i denne samanheng rekna som kretsane Bjørnøy/Kalvøy/Søvik/Gamlem. Ledig regulert bustadareal på Kalvøy er ikkje med i arealrekneskapen, desse tomtene krev særskilte løysingar for å nå skule/barnehage tilbød, transport etc. Der er også mindre regulerte bustadareal på Gamlem som ikkje er teke med i arealrekneskapen.

Befolkningsprognoser basert på veksten mellom 2008-2018 gjev ei gjennomsnittleg prosentvis årleg endring i folketal på 0,9% (tabell 1), som medfører at det i dette området i 2031 vil vere 94 personar meir enn i 2018. Denne befolkningsveksten tilsvarar eit behov for om lag 40 nye bueiningar. I området er der avsett tilstrekkeleg areal til bustad (72 daa) fram mot 2031, sett i forhold til forventa befolkningsvekst.

Det er likevel usikkert om det i eksisterande planar er avsett nok areal av rett type bustadform. Der er ferdig regulerte område i Søvik til konsentrert buform og blokk, men der er lite einebustadtomter. Arealplanen legg difor opp til ein del nye bustadareal i Søvikområdet, om lag 70 daa til bustad totalt (tabell 9). Dei nye områda skal sørgje for meir valfridom i buform/buområde, fortetting av Søvik sentrum og eksisterande buområde, god utnytting av eksisterande infrastruktur, gangavstand til skule/barnehage /daglegvare og friluftsområder. Arealplanen skal legge til rette for å få fleire til å busette seg i Søvikområdet, slik busettinga i området ikkje er avhengig av realisering av større blokkprosjekt.

Tabell 8. Bustadareal avsett i eksisterande planar for Søvikområdet

Reguleringsplan	daa
Terøy byggefelt	18
Austre del av Søvik , B22 og B23	11
B24	12
Søvik Aust B4a	3
Hamnsund Kleiva 2	21
Uggedal vest	7
(Kalvøy – ikkje med i arealrekneskap for ledig bustadareal	13)
Sum	72

Tabell 9. Forslag til nye bustadareal i Søvikområdet

Kode	Forslag til nye bustadområde	gbnr	daa	Status etter 2.OE
B-10	Hamnsundet (rekkjef.kr H.sambandet)	174/2	28	Vidareført
B-11	Utviding Søvikreit byggefelt	175/4	12	Vidareført
B-12	Søvikneset	175/15	10	Vidareført
B-13	Terøy (ved ballbane)	178/2	4	Vidareført
B-17	Terøy - ut etter motsegn ved 1.OE	178/2	0	Tatt ut
B-18	Terøy (1.4 Barnehage i RP)	178/2	2	Vidareført
B-21 ny	Søviknes industriområde, 1.201 F/K (7daa)	175/421	0	Tatt ut omsyn leik
B-22	Søvik Aust endring id 134	175/404	4	Vidareført
B-29	Søvik	175/2	7	Vidareført
B-30	Terøy (1.2 forretning i RP)	178/2	3	Vidareført
Sum			70	

Søvik/Hamnsund kjem i særstilling i plansamanheng, då ei eventuell realisering av Hamnsundsambandet vil kunne gjere Søvikområdet mykje meir bynært, med kortare pendleavstandar mot Ålesund by. Hamnsundsambandet vil truleg kunne gjere området meir attraktivt som buområde til Ålesund sin arbeidsmarknad, og etterspurnaden etter tomter kan auke. Hamnsund er i grunnkrets nivå under kretsen Grytastranda/Hamnsund, men er omtala her på grunn av nærleiken til Søvik og dei tilboda Søvik sentrum kan tilby av tenester (skule, barnehage mm). B21 er tatt ut ved 2.OE av omsyn til uttale frå Søvik barnehage, som nyttar det som nærtur/leikområde. Der er i kommuneplanen lagt inn buområde med rekkjefylgjekrav (B-10 Hamnsundet), slik at dersom/når Hamnsundsambandet realiserast, skal dette området kunne regulerast til bustad.

Grytastranda

Området Grytastranda er grunnkrets Grytastranda/Hamnsund. I befolkningsprognosane er det denne grunnkretsen ein tek utgangspunkt i. Langs Grytastranda er der god tilgang på regulerte bustadtomter, om lag 47 daa er avsett til bustadformål, dette fordeler seg på om lag 54 tomter/bueiningar (då der hovudsakleg er ei bueining pr. tomt i området), sjå tabell 10. I kommuneplanen vert det ikkje lagt opp til større område for regulering på Grytastranda, men arealdelen opnar for LNFR-B område, sjå tabell 11. Dette er område for spreidd busetting, der det kan delast frå til bustad ved enkeltsøknad, gitt føresetnadane sett i føresegnene for arealplanen. Det skal vere enklare å kunne etablere seg med ein bustad i området, utan å gå vegen om regulering.

Etterspurnaden er relativt låg, prosentvis gjennomsnittleg årleg endring 2008-2018 i grunnkretsen har vore -0,6%, ein nedgang i folketal mellom 2008-2018 på 34 personar. Prognosane er at denne trenden vil fortsette mot 2031. Grytastranda taper folketal, og arealplanen skal bidra til å gjere det enklare å etablere seg i område som ber preg av busetting frå før og utgjer eit bustadmiljø, samt gi meir valfridom, om ein ynskjer å byggje i området. LNFR-B områda er lagt som fortetting og utvikling av område med eksisterande busetting, der ein kan ha fordelar av eksisterande infrastruktur.

Tabell 10. Bustadareal avsett i gjeldande reguleringsplanar Grytastranda

Reguleringsplan	daa
Tomtedelingsplan Uggedal	5
Tomtedelingsplan Urkedal	7
Gjerset Byggefelt - endring 1	12
Gjerset Byggefelt	16
Kråkset	7
Sum	47

Tabell 11. Forslag til nye bustadareal Grytastranda

Kode	Forslag til område	daa	Status etter 2.OE
LNFR-B03	Engeset- Sundheim	Ikkje oppgjeve	Endra til formål bustad
LNFR-B04	Holmeset-Myrvang-Midttun	Ikkje oppgjeve	Vidareført
LNFR-B26	Gjerset-Bjørkly	Ikkje oppgjeve	Endra til formål bustad
LNFR-B28	Kråksethagen tatt ut etter 1.OE	Ikkje oppgjeve	Tatt ut
LNFR-B21	Slyngstad	Ikkje oppgjeve	Vidareført

Nordøyane -

Alle øyane er delvis prega av befolkningsnedgang, men i noko ulik grad. Fjørtoft har størst nedgang i befolkning, på -3,7% (gjennomsnittleg årleg endring siste 10 år). Framskriving av befolkning syner at Fjørtoft vil ha ein nedgang i befolkninga på 38% frå 2018-2031 (tabell 1). Vestrefjord har nest størst nedgang, så Longva og deretter Lepsøy. På øyane er det lagt ut ulik andel nye bustadområde, litt avhengig av mengda regulert bustadareal i gjeldande planar den enkelte øya har, og forslag til nye område etter innkomne merknadar. På Nordøyane er det relativt lite utbyggingspress og her vert det planlagt litt meir differensiert busettingsmønster for å auke attraktiviteten, og tilby valfridom, med bruk av LNFR-B.

Lepsøy

Framskrivingar for Lepsøy basert på gjennomsnitt frå 2008-2018 (siste 10 år) gjev ei gjennomsnittleg årleg endring i folketal på -1,2%. Folketalsendringa frå 2018-2031 vil basert på dette vere ein nedgang på om lag 49 personar (tabell 1). Dersom ein baserer framskrivingar til 2031 på gjennomsnittleg befolkningsendring frå 2000-2018 (siste 18 år), vil befolkningsnedgangen vere på 52 personar. Ut frå dette vil ein kunne forvente ein nedgangen i befolkninga på om lag 50-60 personar mot 2031. For Lepsøy er det mindre verknad på prognosane om dei er basert på siste 10 år eller 18 år. Befolkningsnedgangen framskriven til 2031 tilsvarar om lag 22 bueiningar. Lepsøy har likevel siste åra hatt meir positiv vekst i folketal, dersom ein ser berre på siste fire år (2014-2018) har Lepsøy ein årleg gjennomsnittleg befolkningsauke på 31%. Bygdelaget «Bo ved havet» arbeidar aktivt for å få meir busetting til øya, i tillegg er realisering av Nordøyvegen og fastlandssamband truleg viktig for auken seinaste åra.

På Lepsøy er der 45 daa areal avsett til bustad i gjeldande reguleringsplanar (tabell 12), dette tilsvarar i om lag 43 bueiningar (for det meste einebustadtomter fastsett i plan). I forhold til forventna befolkningsutvikling basert på siste 10 år og 18 år er der ikkje behov for særleg meir bustadareal. Arealdelen er eit verkemiddel for å kunne stagnere befolkningsnedgangen, og bidra til den positive trenden ein ser for Lepsøy siste åra. Med fastlandsforbinding via Nordøyvegen vil øyane, særleg Lepsøy som får samband via bru, ha meir potensiale for befolkningsvekst enn det siste tiår syner. Lepsøy får relativt kort pendleavstand til arbeidsmarknad i for eksempel Søvik og Brattvåg. I planforslaget ved 1.OE og 2.OE var det lagt inn eit bustadområde for regulering (B-24), dette er kome som innspel frå grunneigarar og er også i samsvar med innspel frå «Bo ved havet». Området er vurdert som attraktivt, då det ligg sjønært med godt utsyn. Der kom motsegn til B24 ved 1. og 2. offentleg ettersyn, på grunn av omsyn til landbruk. Området vart tatt ut og justert til å kunne tilby ei bustadomt, etter vilkår frå fylkesmann.

Ved politisk handsaming i kommunestyret i Haram vart det vedteke å legge inn B24 igjen, men redusert i forhold til 2.OE. Det er framleis motsegn til dette området, og B24 må avklarast endeleg av departementet. Eit LNFR-B29 er endra formål til reguleringsplanområde B33 etter 1. OE. Samla vil Lepsøy kunne tilby 66 daa til bustad (54 utan B24), samt LNFR-B område.

Tabell 12. Bustadareal avsett i gjeldande reguleringsplanar Lepsøy.

Reguleringsplan	daa
Detaljplan på gnr 20 bnr 6,7,15 Lausund	6
Farstad 1	8
Detaljplan Farstad gnr 18 bnr 11 og 39	10
Gunnamyrane	8
Farstad 2	7
Rosvika gnr 18 bnr 3 og 14	6
Sum	45

Tabell 13. Forslag til nye bustadareal Lepsøy

Kode	Forslag til nye bustadområde	Gbnr	daa	Status 2.OE	Godkjenning Ålesund 18.06.
LNFR-B08	Geilane-Hauggarden	18/169, m.fl	-	Justert 1.OE	
LNFR-B05	tatt ut etter 1.OE	18 /16, m.fl	-	Tatt ut 1.OE	
B-24	Tatt ut etter 2.OE,	17/9, m.fl	12+9	Tatt ut 2.OE	Utvida i KS 9 daa
LNFR-B06	Nedanfor Trollsteinsgj.	17/106,m.fl	-	Tatt ut	
LNFR-B07	Rosvika	18/155 m.fl	-	Vidareført	
LNFR-B31	Klokkargarden	17/8, m.fl	-	Vidareført	
LNFR-B29	Nilsgarden endra til B33	18/1, m.fl	-	Endra B33	
B33	Nilsgarden Nytt RP	18/1,	9	Endra til RP	
Sum			21		Pluss 9 daa

Ved godkjenning i Ålesund kommunestyre vart B24 vidareført som utbyggingsområde og utvida med om lag 9 daa, nytt utbyggingsareal på Lepsøy vert då ca 30 daa, pluss eksisterande 45 daa som er avsett til bustad, samla sett 75 daa.

Haramsøy

Haramsøy har minst befolkningsnedgang av alle Nordøyane. Prosentvis gjennomsnittleg årleg endring siste ti år er -0,7%, som tilsvarar ein nedgang på 42 personar frå 2008-2018. Prognosar basert på siste ti år vil gi ein nedgang i befolkninga mellom 2018 til 2031 på 49 personar. Haramsøy har store areal ferdig regulert til bustad (om lag 129 daa tabell 14), desse områda ligg i gangavstand frå skule, idrett, sentrumsfunksjonar, dagens ferjekai mm. Der er i hovudsak utbygd gangveg langs fylkesveg i sentrum. Det var ikkje lagt inn nye bustadområde for regulering på Haramsøy ved 1. offentleg ettersyn. Det kom innspel frå befolkninga om eit utvidingsområde for Austnes byggefelt i vest, dette er no lagt inn som B34, i tillegg er der nokre mindre formålsendingar og nokre få område med spreidd busetting etter innspel ved 1.offentleg ettersyn. B34 vart redusert av omsyn motsegn frå FK (kulturminne) ved 2.OE. Elles er der mange gardsbruk og store samanhengande landbruksareal, og relativt få areal som eignar seg for spreidd busetting. Det er vurdert at der er tilstrekkeleg areal avsett til bustad, i forhold til forventa utvikling av folketal. Haramsøy er den av Nordøyane som har eit «kompakt» sentrum, der hovuddelen av busetting er i eit nærområde til butikk, skule, idrett mm. Det er viktig at arealplanen bygg opp under dette, og ikkje bidreg til for mykje spreidd busetnad.

Tabell 14. Bustadareal avsett i gjeldande reguleringsplanar Haramsøy

Reguleringsplan	daa
Austnes del 1	85
Austnes del 2	44
Ulla del 1	1
SUM	129

Tabell 15. Forslag til nye bustadareal Haramsøy

Kode	Forslag til nye bustadareal Haramsøy	gbnr	daa	2.OE
B23	Del av Austnes del 2; 1.201forretning,3.101 p	11/24, m.fl	2	Vidareført
B34	Utviding Austnes byggefelt.	11/3, 11/33	18	Justert
B37	Utbygd kun endra formål	11/211 m.fl	0	Vidareført
LNFR-B32	Spreidd busetting Haram	14/13		Justert
LNFR-B33	Ved Kyrkja motsegn 1.OE	11/10		Tatt ut
	SUM		20	

Regulerte bustadareal kan vere i privat eige, der grunneigar ikkje ynskjer selgje tomter og soleis vert tomtene ikkje reelt på marknaden, berre i ein plan. Samla tal på dekar avsett til bustad på Haramsøy er 149 daa.

Longva

Longva har hatt nedgang i befolkninga siste ti år, prosentvis gjennomsnittleg årleg endring 2008-2018 har vore -1,3%, som tilsvarar ein nedgang på 74 personar mellom 2008-2018. Framskrivningar av befolkning på Longva viser ein relativt sterk nedgang mot 2031, forventa nedgang er ca. 16%. Dersom ein for Longva ser på gjennomsnittleg befolkningsvekst siste 18 år (2000-2018) på -0,9% og framskriv denne trenden mot 2031, vil der vere ein prosentvis nedgang i folkemengd frå 2018-2031 på 11%, som her tilsvarar 52 personar. Longva har om lag 40 daa ledig regulert bustadareal (tabell 16). I utgangspunktet er der ikkje behov for meir bustadareal. Arealplanen skal nyttast som verkemiddel for å få meir tilflytting, difor er lagt inn noko meir bustadareal i ny arealplan, både som område for regulering (B-20), og område for spreidd busetting i samband med eksisterande byggefelt (tabell 17). Det er i hovudsak lagt opp til fortetting av eksisterande buområde, slik der er gangavstand til den lokale skulen, butikk og idrettsområdet, og at ein bygg saman ulike buområde, og bygg opp under og samlar dei bustadstrukturane som er der allereie. Ved 1.offentleg ettersyn kom der innspel som medførte justering av nokre LNFR-B område.

Tabell 16. Bustadareal avsett i gjeldande reguleringsplanar Longva

Reguleringsplanar Longva	daa
Flem 2	18
Rogne/Nogva	10
Øytun	12
SUM	40

Tabell 17. Forslag til nye bustadareal Longva

Kode	Forslag nye bustadareal Longva	gbnr	daa	Status 2. OE
LNFR-B27	LNFR-B ved Øytun sørside	8/64		Endra til LNFR-B30
B-20	Sørside skulen	8/25, 8/57	14	Vidareført
LNFR-B09	LNFRB ved Flem byggefelt	9/22 m.fl		Justert 2.OE
LNFR-B17	LNFR-B vest for Flem byggefelt	9/4, m.fl		Vidareført
LNFR-B30	Ny 2.OE	8/64		Vidareført justert
	SUM		14	

Fjørtoft

Fjørtoft har seinaste åra hatt sterkast nedgang i befolkninga, med -3,7% i gjennomsnitt siste 10 år. Framskrivning av folketalet basert på siste ti års utvikling syner at den prosentvise endringa i folketal frå 2018 til 2031 vil vere på -38,4%, som er svært høgt. Fjørtoft har eit regulert bustadfelt, resten er bustadar knytt til gardsbruk, eller frådelt tomter. I kommuneplanen er det lagt opp til å kunne tilby meir valfridom og moglegheiter til å kunne etablere seg i ulike område på Fjørtoft, via enkeltsøknad. Der er lagt inn fleire område med ulike kvalitetar, for å kunne tilby bustadareal. LNFR-B områda må avklarast etter vilkår i føresegnene ved søknad om utbygging til bustad. Der skal synast omsyn til blant anna landbruk, for å unngå nedbygging av fulldyrka jord. I tillegg er der lagt inn ei utviding av byggefeltet på Vågholmen, for kunne dra nytte av infrastrukturen i byggefeltet. Arealplanen skal nyttast som verkemiddel for å stimulere til busetting, og motverke fråflyttingstrenden.

Tabell 18. Bustadområde avsett i gjeldande planar for Fjørtoft

Reguleringsplanar Fjørtoft	daa
Vågholmane	7
SUM	7

Tabell 19. Forslag til nye bustadområde Fjørtoft

Kode	Forslag til nye bustadareal	gbnr	daa	Status 2.OE
LNFR-B19	LNFR-B Kleiva	4/5, 4/47 m.fl	-	Vidareført
LNFR-B12	LNFR-B Svebakkane	3/29	-	Justert
LNFR-B10	LNFR-B område ved Vågholmane	3/68, 3/40	-	Tatt ut 2.OE
LNFR-B11	LNFR-B område ved Kongsneset	3/50, 3/24	-	Vidareført
LNFR-B36	LNFR-B ved Fugleneset NY 2.OE	4/14, 4/3	-	Vidareført
B26	Utviding av regulert byggefelt	3/7	10	Vidareført
SUM			10	

Hildre

Innanfor grensene for kommunedelplanen på Hildre er der avsett store område til bustad, både i overordna plan og reguleringsplan. Der er samla avsett areal til bustad (regulert/delplan) på ca. 212 daa på Hildre. Hildre (som i denne samanheng består av grunnkrinsane Hurla og Alvestad) har hatt svak nedgang i folketal siste 10 åra (2008-2018), ein prosentvis gjennomsnittleg nedgang i folketal på -0,2%. Siste åra (2017/2018) har der vore noko meir byggeaktivitet i krinsen Hurla, då der vart regulert eit lite byggefelt ved sjøen. Dei fleste av tomtene der er selde og bebygde. Dette bidreg positivt for folketalsutviklinga.

Der er i plan avsett betydeleg mykje meir areal til bustad enn der er behov for i følgje folketalsprognosar, som tilseier fortsatt svak nedgang av folketal mot 2031 (-0,2 til -0,4%), redusert folketal med om lag 13-26 personar. Det er ikkje grunnlag for å beslaglegge så store areal til bustad i plan. B1 i kommunedelplan er difor redusert og storparten av området er tilbakeført til LNFR-område. I kommunedelplan var B1 nærare 110 daa, dette er no redusert til eit mindre område B27 (mellom eksisterande utbygde område) og eit LNFR-B13 og LNFR-B22 til spreidd busetting der det allereie er utbygd til bustad (sjå tabell 20 og 21). Dette medfører ei tilbakeføring av areal til landbruk (LNFR-område), med om lag 65 daa dyrkbar jord og 17 daa fulldyrka jord. Etter 1. offentleg ettersyn vert KDP-B21 (B-3 i delplan på 22 daa) tatt ut av arealplanen, då det på området er gjort fleire funn av automatisk freda kulturminne, som sett føringar for utnytting av arealet. KDP-B21 vert tilbakeført til LNF-formål (i dette 6 daa fulldyrka og 13 daa dyrkbar jord).

Dei regulerte bustadområda vert vidareført i arealplanen, det vert også fleire av områda i kommunedelplan som opnar for spreidd busetting. Hildre har i ny arealplan store område til bustad, både regulerte område (80 eksisterande, 19 daa «nye» = 99 daa tot.) og fleire område opna for spreidd busetting. Bustadområda har ulike kvalitetar og variasjon i plassering (sjø/fjell) for valfridom. Målsettinga er at arealplanen skal gjere det attraktivt å busette seg på Hildre og tilby kvalitetar for buområda, som sjøutsikt og solnedgang.

Tabell 20. Bustadområde avsett i gjeldande planar på Hildre

Reguleringsplanar/ delplan Hildre	daa
Reguleringsplan gbnr 24/10 (B5)	19
Reguleringsplan Fjellstad	5
Reguleringsplan B4 Ørbakken	23
B1 kommunedelplan – tatt ut og erstatta summert utan B1	-110
B3 kommunedelplan (KDP-B21) utgår pga motsegn 1.OE	- 22
B6 kommunedelplan	33
LNF-B1 kommunedelplan	-
LNF-B2 kommunedelplan	-
LNF-B3 kommunedelplan- tatt ut av kommuneplan pga BN-9	-
LNFR-B27 nord for Haram Industrier –tatt ut	-
LNFR-B18	-
LNFR-B24	-
Sum totalt daa til bustad	80

Tabell 21 . Forslag til nye bustadområde Hildre

Kode	Forslag til nye bustadareal Hildre	gbnr	daa	Status 2.OE
B31	Utvide bustadområde ved Dalemo	24/11	4	Vidareført
B27	del av Dalemo (B1 , KDP-område bustad)	24/25	15	Vidareført
LNFR-B13	Del av Dalemo B1 KDP	24/25	-	Tatt ut
LNFR-B18	Vidareføring av LNF-B2 delplan		-	Vidareført
KDP-B21	B-3 delplan motsegn – ut av arelplanen	24/272	0	Tatt ut
LNFR-B22	Vidareført frå B1 delplan	24/2		Vidareført
LNFR-B27	Alvestad, UT etter 1.OE	27/84 m.fl		Tatt ut
LNFR-B35	Skjelten NY etter 1.OE -innspeil	23/13 m.fl	-	Justert antal
LNFR-B24	Hildrevest for skulen, vidareført frå delpl	24/12	-	Vidareført
	SUM		19	

Helland

Folketalsutviklinga på Helland (grunnkrets Samfjord) har vore svakt negativ siste 10 åra, prosentvis gjennomsnittleg årleg endring har vore -0,8%. Endring i folketal frå 2008 til 2018 var eit tap på 21 personar. Framskrivningar syner at folketalet i Helland vil gå ned med om lag 9,6% mot 2031. I kommunedelplan B-H-H vart det lagt ut store bustadareal, blant anna B-13. Området B-13 vert no teke ut av arealplanen, og tilbakeført som LNFR-område (landbruk), som medfører tilbakeføring av 27 daa fulldyrka jord og 6 daa dyrkbar jord. Årsaken til at B-13 er teke ut i ny arealplan er at det ut frå befolkningsframskrivingar ikkje er behov for så store areal til bustad. Det er vurdert som tilstrekkeleg med bustadareal med eksisterande godkjende planar, samt utviding av desse, som samla tilsvarar 81 daa til bustad på Helland

(Hellandshaugane-eksisterande plan, med utviding, samt ledig areal i Helland byggefelt). Med reduksjon i befolkning (forventa nedgang på 24 personar frå 2018-2031), er bustad-behovet for Helland dekt, då der er tilgjengeleg areal for nærare 50-70 bueiningar mot 2031. I tillegg er der fleire LNFR-B område som vidareførast frå kommunedelplan B-H-H. Målet for Helland er å kunne tilby attraktive tomter, for å motverke befolkningsnedgang.

Tabell 22. Buområde avsett i gjeldande planar på Helland

Reguleringsplanar/ delplan Helland	daa
Hellandshaugane	36
Helland byggefelt pluss endring 1	11
Delplan B13 (B-13 delplan utgår i ny arealplan)	- 40
LNFR-B vidareførast frå delplan	
Sum	47

Tabell 23. Forslag til nye bustadareal på Helland

Kode	Forslag til nye bustadareal Helland	gbnr	daa
B19	Utviding detaljplan Hellandshaugane	84/7 m.fl	34
	SUM		34

Andre område

I Vestrefjord, Gamlem (som inngår i krets Søvik), Hellestranda og andre spreidd-bygde område, er der i arealplanen lagt inn formålsområde for spreidd utbygging av bustad (LNFR-B område). Dette skal gjere det enklare å etablere seg i tilknytning til eksisterande buområde, der det er avkøyrsløse og VA-løysingar. Det kan i desse områda frådelast til bustadtomt, utan krav om regulering, men under gitte føresetnadar fastsett i føresegnene til arealplanen. I område med befolkningsnedgang og låg etterspurnad etter bustadtomter, er det ikkje hensiktsmessig med regulerte byggefelt, då kostnaden med utbygging av teknisk anlegg ofte er avhengig av at ein viss andel av tomtene vert selde før ein kan starte utbygging. Med låg etterspurnad vil det vere vanskeleg å realisere slike felt. I slike område skal arealplanen gjere det enklare å etablere seg, som igjen skal bidra til å kunne vedlikehalde befolkninga i området. Etter 1.offentleg ettersyn er der lagt inn ei mindre utviding av eksisterande utbygd område på Leitetuva, B35, med krav om regulering. Orvika byggefelt er fullt, og der er behov for å kunne tilby nokre tomter i området.

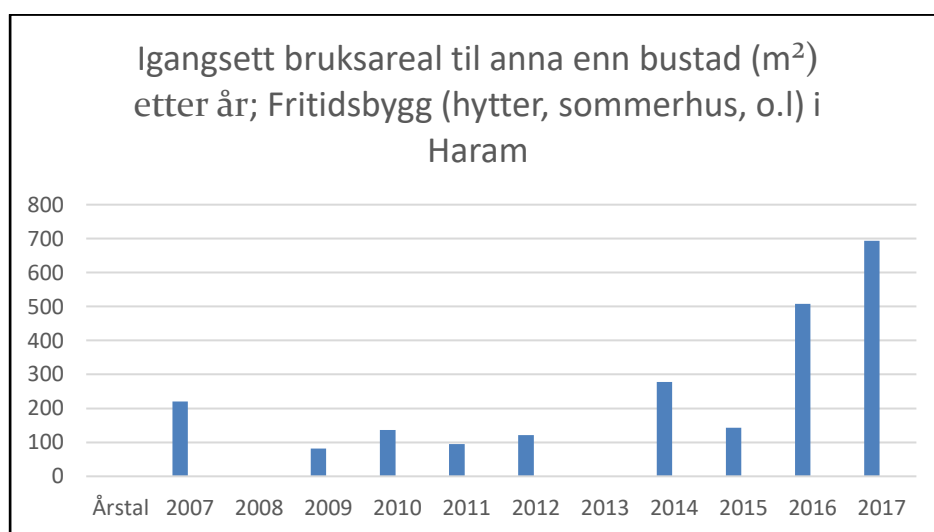
Tabell 24. Forslag til nye bustadareal Hellestranda.

Kode	Forslag til nye bustadområde	gbnr	daa	2.OE	Godkjenning
LNFR-B15	Frå elva til Byrkjevollen	116/2,m.fl	-	Vidareført	Redusert
LNFR-B16	Mellom fylkesveg og fjellveg.	116/1	-	Vidareført	Redusert
LNFR-B14	Bustadområde Rimma-Høgtun	110/10, m.fl	-	Justert	Tatt ut
B35	Mindre bustadområde Leitetuva	105/2, m.fl	10	Justert	Vidareført
Sum			10		

6.1.2 Fritidsbustadar

Når det gjeld fritidsbygg er det i denne samanheng meint hytter/fritidsbustadar (*BFR-nr*) og rorbuer (*BRO-nr*, definert i føresegnene). Regulerte område til hytter og rorbuer vert vidareført i arealplanen. Det vert også områda som er avsett til fritidsbusetting i kommunedelplan. Der er kome inn ein del innspel om fritidsbustadar undervegs i arbeidet med arealplanen, nokre er kome med i arealplanforslaget etter konsekvensutgreiing, andre er ikkje kome med, då på grunn av konflikt med ulike utgreiingstema (sjå konsekvensanalyse, KU 1 og 2). Der er også kome forslag om ein del område til rorbu, nokre av foreslegne rorbuområde er med i arealplanforslaget etter KU. Det er særleg på Nordøyane der har kome innspel om fritidsbustadar og rorbuer.

Haram har eit lågt, men jamt tal på godkjent bruksareal til fritidsbustad siste ti år (sjå figur 23). I 2016-2017 vart der ein markant oppgang, nærare dobling av, «igangsett» bruksareal til fritidsbustad (dette kan også skyldast at det vert bygd større hytter, ikkje nødvendigvis fleire). Arealplanen skal legge til rette for at Haram er attraktiv når det gjeld fritid, friluftsliv og turisme, og at besøksnæringa (overnatting, servering, butikk, handel, kultur, turisme) kan utvikle seg. Der er i reguleringsplan (samt tidlegare delplan) godkjent ein del område til fritidsbustad som ikkje er utbygde; totalt 155 regulerte tomter, samt 16 regulerte ubebygde rorbutomter. Dette er fordelt over heile Haram, sjå tabell 25 (tala er eit augeblinksbilete og vil vere i endring!). I ny arealplan vert det lagt ut noko meir areal til fritidsbustadar etter innspel, samt rorbu; Nye område til fritidsbustad i arealplanen utgjør 96 daa. I tillegg er der lagt inn nokre område for spreidd fritidsbustad (LSF), i tilknytning til område med slik type utbygging frå før. Det er fastsett i vedlegg til føresegnene talet på einingar som kan godkjennast i planperioden for alle LSF-område. Hytteområde, rorbu og campingplassar med overnattingstilbod er arealdisponering som har potensiale til å auke besøksattraktiviteten i ulike delar av Haram, og er føresetnad for å kunne auke turisme og besøksnæring (overnatting, handel, servering). Der vert i arealplanen lagt inn eit område med moglegheiter for camping, i form av formål Landbruk spreidd næring (LSN), på Lepsøy. Dette formålet vert omtala under anna arealformål (Landbruk,- spreidd næring), men vil ha ein supplerande funksjon i forhold til friluftsliv, turisme og fritidsbustadar.



Figur 23. Igangsett BRA (m²) til anna enn bustad etter år.

Tabell 25. Areal til fritidsbustad i godkjende planar og forslag til nye areal til fritidsbustad i arealplanen.

Område	Ubebygd fritidsbustadareal i gjeldande planar	Tomter FRB	Daa FRB	Rorbu tomter	Forslag nye område til fritidsbustad	Kode	Daa	Tal einingar
Lepsøy	DP for gbn 19/4 Rønstad	3			Hytteområde Seth	BFR-01	0	Tatt ut
	Rønstad hyttefelt	3			LNFR-spreidd nær.	LSN-02	-	-
	Fritidsb. på Rønstad	7			Hellevika spreidd	LSF-02	-	2
	Ytre Farstad hyttefelt	6			Rønstad spreidd fb	LSF-04	-	1
	Tomtedelingsplan eldre	5						
Sum		24	0	0			0	3
Haramsøy	Remma del av 13/12	-	27					
	Vålhaugen	16						
Sum		16	27	0			0	0
Longva	Sjøbuda Longva	3			Fritidsb Hornham.	BFR-04	15	-
					Rorbuer Flemsvik	BRO-01	4	-
					Rorbuer Longva	BRO-02	1	-
					FRB Eidet	BFR-06	0	Tatt ut
Sum		3	0	0			20	
Fjørtoft	Fritidsbustadar på 3/4 Malen	11			Bubilparkering	BFR-02	3	
	Taremareby	34						
Sum		45	0	0			3	
Brattvåg, Hildre, Helland samla	Hytteplan Hildredalen	27			Spreidd nær. Hildre	LSN-01	-	Tatt ut
	Hildre småbåthamn	12						
	Røvereit gards, fritidsbyggelag	1						
	FRB-2 Alvestad KDP		34					
	Del av gnr 28 bnr 1 Synnaland	2						
	Naustområde Helland 84/10		3					
	Bebyggelsesplan Hellandshamn		2					
	Hellandhamna		3	8				
	DP gnr 84/8 rorbuer Helland							
FRB-5 Helland KDP		17						
Sum		42	59	8			0	0
Gryta-stranda	Næringsområde 168/2 Gr.str	3			Slyngstad	BFR-09	2	-
	Naustområde/orbu 78/2	0		7	Krogsethagen	BFR-10	15	-
	Plan hyttefelt Fanneriset	6						
Sum		9	0	6			17	-
Vatne/Tennf.	Naustområde/hytte Lønaset	0			Fritidsbustadar Kleiva	BFR-03	26	-
	Klokset hytteområde	2			Klokset	BFR-08	26	-
					Reset Vatnedalen	LSF-03		5
Sum		2	0	0			52	5
Hellestranda Vestrefj.	Hellestr. hyttefelt gnr 106/2	10			Vatnefj.; Bærlia	BFR-07	7	-
	Helle hyttefelt	4			Orvika spreidd fb	LSF-06	-	4
	Vestrefjord rorbuer 110/16			2	Hellestranda	LSF-01	-	4
Sum		14	0	2			7	8
Samla		155	86	16			99	16

Enkelte område ført som eksisterande formål ved 2.OE vert ved vedtak ført som «nytt utbyggingsområde» pga krav frå Fylkesmannen, dette gjeld BUN-08, BRO-03 (Vestrefjord) BUN-09 (Florvågen Haramsøy). Nokre av desse utbygde områda har noko ledig kapasitet.

6.1.3 Sentrumsformål og tettstadsutvikling

Sentrumsformål er eit utvida formål som omfattar alle funksjonar og føremål vanlege innanfor by,- tettstadssentrum. Sentrum som arealformål omfattar *forretning, tenesteyting, kontor,*

hotell/overnatting, beverning, bustadar og leikområde/grøne areal/park, men ikkje næringsbygg, industri og lager. Brattvåg er definert som kommunesentrum, med heilt avklarte sentrumsgrenser. Brattvåg vil i nye Ålesund kommune ha funksjon som bydelssentrum/lokalsenter for same omland som i dag. Ulike tettstadssentrum er foreslege med ulike funksjonar i arealplanen. Brattvåg skal ha funksjon som kommunesenter/lokalt handels /tenestesenter for same omland i ny kommune, og skal vere basis for vidare utvikling av handels,-service og tenestetilbod for Haramsområdet, i tråd med [Regional delplan for senterstruktur for Møre og Romsdal](#). Vatne har i kommunedelplan også eit definert sentrumsområde, intensjonen er å vidareføre Vatne sentrum med funksjon som *nærssentrum* og lokalt handelsbehov for Vatnebygda, samt supplement i vare/ tenestetilbod for heile Vatne/Tennfjordområdet.

Vatne vidareførast med sentrumsformål i arealplanen, då Vatne har ei historisk forankring som sentrumsområde, dette er viktig å ivareta og utvikle. Vatneidet (Eidet) er i arealplanen foreslege med funksjon som *Knutepunktsenter*, med kollektivknutepunkt, og skal i tillegg dekkje lokalt behov for handel og servicetilbod for vekstområdet i Tennfjord og omland. Der er nyleg godkjent reguleringsplan for kollektivknutepunkt på Eidet. Søvik og Austnes er foreslege som nærssenter for sitt respektive omland, og skal dekkje lokalt behov for handel og tenester.

Tidlegare sette *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* (omtalt som kjøpesenterforskrifta) grense på 3000 m² til detaljhandel i område som ikkje var definert som sentrumsområde. Kjøpesenterforskrifta vart oppheva 1. juli 2018. Det langsiktige målet til forskrifta var å oppnå meir berekraftig og robust by,- og tettstadsutvikling, samt avgrense klimautslepp. KMD understrekar at politikken skal vidareførast, og omsyna den *rikspolitiske bestemmelsen* ivaretok, skal no dekkast av [Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging](#). Retningslinjene dekkjer både arealbruk og lokalisering av handelsverksemd, samt andre private og offentlege tenestetilbod. Møre og Romsdal har i tillegg [Regional delplan for attraktive byar og tettstadar](#). Planen skal bidra til å styrke eksisterande by,- og tettstadar, fremje effektiv arealbruk og miljøfremjande transportval.

Der er i føresegnene til arealplanen definert sentertype og funksjon for dei ulike senterområda. Eidet, Søvik og Austnes har ikkje sentrumsformål i arealplanen, men for Eidet (næringsformål) er det i føresegnene fastsett høgare andel bruksareal til detaljhandel enn det tidlegare *Forskrift for kjøpesenter* opna for. Bustadområda rundt Eidet (Tennfjord) har vore i sterk vekst seinaste åra (sjå tabell 1), og arealplanen legg til rette for meir vekst i området. Det er behov for å legge til rette for vekst i detaljhandel og utvikling av tilboda på Eidet, samstundes som areala der er noko begrensa (tilgrensande viltkorridor blant anna). Regional delplan for senterstruktur fastsett at det kan opnast for utbygging utover 3000 m² gjennom dispensasjon, etableringa skal tilpassast kundegrunnlaget i nærområdet. Eidet vert i arealplanen foreslege som knutepunktsenter i Haram, med liknande funksjon som Flisneset i Ålesund kommune sin arealplan, men for anna omland.

Formålet med å definere eit sentrum/sentrumstype er at ein skal legge til rette for å samle sentrumsoppbyggande funksjonar og legge til rette for vekst og utvikling. I sentrumsområda (formål sentrum i arealplan) vil formålet vere knytt til at området har ei historisk betyding som sentrum, då utvikling av eit sentrumsområde med kvalitetar ofte vil vere ei utvikling og bevisstgjerung med ein historisk komponent. Eit sentrum skal etter prinsipp inneha ulike funksjonar som handels, service, tenestetilbod, parkar, torg, møteplassar, gate mm. sjå også

punkt 6.2.5 Kollektivknutepunkt og funksjonsklynge på Eidet. Knutepunkt Eidet og dei andre senterområda i Haram har same definisjon i planprogram til Klima, areal og transportplan for Nye Ålesund. Planprogram til KATP-plan stiller spørsmål om der er nok tilbod av landlege buområde, som også er knytt til gode transportårar. Senterområda og kutepunkt i Haram vil knytast saman som del av den fleirkjerna regionen, der transportmoglegheitene skal vere miljøvenleg, ha god tilgjenge og ligge til rette for lågast mogleg behov for biltransport.

6.1.4 Offentleg, privat tenesteyting

I hovudsak vert alt areal til offentleg og privat tenesteyting (BOP- bebyggelse offentleg og privat tenesteyting, SOSI 1160) vidareført i arealplanen, med nokre justeringar enkelte stadar. Offentleg og privat tenesteyting kan omfatte barnehagar, skular, anlegg knytt til vassforsyning, brannstasjonar, ambulansestasjonar, bedehus el.likn. Nye område og justerte område vert omtala under. Område som ikkje vert omtala vert formåla vidareført som regulert. To område vart formålssett som eksisterande privat/offentleg tenesteyting; Vestre Haram vasslag og Utigarden barnehage på Slyngstad. Desse har i tidlegare arealplan hatt LNF-formål, og er ikkje regulert. Ved 2.OE er Barnehage på Slyngstad tilbakeført til LNF-formål, då ROS-forholda ikkje er avklart for å kunne ha formål offentleg, privat tenesteyting. Barnehagen er kontakta om behov for å få ei avklaring av reell rasfare for området.

Tennfjord og Vatne

Området med offentleg tenesteyting ved Tennfjord skule vert vidareført i arealplan i den utstrekning det er regulert. Det er under planlegging at Tennfjord skule skal flyttast til Eidet, men det offentlege planområdet i Tennfjord vidareførast, av omsyn til framtidig behov for offentleg tenesteyting i området, der er planar om å vidareføre området som barnehage. Det vert utvida eit område til offentleg/privat tenesteyting på Eidet, BOP-01, for bygging av felles skule for Vatne/Tennfjord.

Området for Vatne barneskule vert noko redusert i forhold til dagens regulerte område til offentleg tenesteyting, område KDP-02 vert vidareført som *Offentleg tenesteyting*. Området for Vatne sjukeheim vert tatt ut som offentleg tenesteyting , og endra til bustad.

Befolkninga rundt Tennfjord er berekna til å ha potensiale for relativt høg vekst, mens Vatne har noko lågare vekst. Dersom ein ser på den samla befolkninga Vatne/Tennfjord (grunnkretsane Strand, Slyngstad, Tennfjord, Vatne, Ulvestad, Hellestranda) finn ein befolkninga som inngår i skulekrinsen for ny skule på Vatneeidet. Ei framskriving av denne befolkninga, basert på gjennomsnittleg årleg endring siste 10 år på 2,8% , gjev ein befolkningsauke på 1216 personar frå 2018-2031. SSB oppgjev at barn 6-17 år (skulealder) utgjer i dag 15% av personar i Haram. Dette er eit generelt tal for heile kommunen, men kan gi eit signal på antall born i skulealder i eit område. Ein befolkningsauke i Vatne/ Tennfjordområde samla vil kunne medføre 183 fleire born i skulealder mot 2031. Ein kan forvente at andelen born av befolkninga i Tennfjordområdet er høgare enn andre stadar i kommunen, då dette er eit vekstområde med mange nye etablerarar og yngre befolkning.

Om ein ser på befolkningsutvikling for Vatne og Tennfjord samla, og nyttar befolkningsframskrivingar basert på gjennomsnittleg årleg endring siste 10 år for tettstadane

separat, vil dette medføre ein befolkningsvekst på 1587 personar, der ein framleis antek at av desse vil 15% vere born mellom 6-17 år, som utgjør 238 born. Om ein ser på utviklinga siste 18 år (2000-2018) vert veksten for born (6-17 år) 164 born.

Tabell 26. Berekning av antall born i skulealder pr. område ut frå ulike befolkningsprognosar

Område	Vatne +Tennfjord	Vatne +Tennfjord	Vatne/Tennfjord
Basert på gj.snittl. årleg endring	(2000-2018)	(2008-2018)	(2008-2018)
Born (6-17 år)	164	238	183

Antal elevar samla for Vatne/Tennfjord ungdomsskule og barneskule er i 2018/2019 362 elevar. Arealplanen opnar for mykje utbygging til bustad, og der vert lagt til rette for relativt høg befolkningsvekst i området. Nytt skuleområde på Eidet må kunne dekkje dagens tal på elevar i Vatne og Tennfjord (barne og ungdomsskule), pluss ein vekst i talet på elevar på mellom 150-250 born, dette vert ein barne,- ungdomsskule som på sikt må kunne ha plass til opp mot 600 elevar samla. Det bør kunne planleggast for 2 byggjetrinn, slik der planleggast for utviding i framtid, dersom det vert behov for dette.

Terøy

Offentleg formål på Terøy vert endra til bustadområde. Område er regulert til barnehagetomt, men vert endra til bustadareal. Området er vurdert som relativt lite for å fungere optimalt som areal til barnehage (1,6 daa), då moglegheiter for uteareal vert relativt avgrensa, og området ligg i svært tettbygd bustadstrøk.

Søvik

Området ved Søvik skule vert utvida med BOP-02 til offentlig tenesteyting. Det er nærområdet til skulen som vert omdisponert til offentlig tenesteyting, for å kunne ha dekning i plan til å sikre utvidingsareal til skulen ved behov i framtida. Området BOP-02 er ikkje vurdert som nytt utbyggingsareal i forhold til KU, då området i hovudsak er bebygd frå før.

Brattvåg

Område rundt Brattvåg barneskule er i hovudsak utbygd og der er lite utvidingsareal tilgjengeleg, utan at dette vil medføre redusert ute/leikareal. Området til offentlig tenesteyting vert utvida mot vest (BOP-03), for å sikre i plan at Brattvåg barneskule har moglegheiter for utviding i framtid ved behov. Området BOP-03 er ikkje vurdert som nytt utbyggingsareal og er ikkje del av KU, då området er bebygd frå før. Brattvåg barneskule har vore stabilt med svakt stigande elevtal, og med framskriven auke i befolkning i Brattvåg på om lag 20% (2018-2031 basert på siste 10 år) vil der kunne verte behov for utviding av bygningsmasse. Der er ein relativt høg andel elevar med innvandringsbakgrunn, og elevtalet vil variere i trakt med innvandring (både flyktninginnvandring og arbeidsinnvandring). Der vert også lagt inn utvidingsareal for Tryggheim barnehage i Brattvåg, etter behov meldt inn av barnehagen sjølv, BOP-05.

Miljøstasjon/avfallssorteringsanlegg

Dagens avfallssorteringsanlegg ligg på Nøsa, Helland. Området vidareførast som BOP (BOP- bebyggelse offentlig og privat tenesteyting). Området ligg gunstig til i forhold til at det ikkje er skjemmande eller til sjenanse for bustadområde. Arealet der avfallsanlegget ligg er

heller ikkje særleg attraktivt for alternativ bruk, og arealbruken i dag er vurdert som hensiktsmessig. Kommuneplanen opnar for å vurdere om der er andre areal som kan vere ei alternativ plassering for lukka avfallssorteringsanlegg, industriområdet ved Haram Industrier AS på Alvestad vart foreslege som alternativ, for å utnytte arbeidskrafta som er ved HIAS. Området er KU-utgreidd, sjå KU-1 for meir informasjon. Etter 2.OE er det fastsett i føresegner at BN-09 skal vidareførast som næringsareal, men skal ikkje nyttast til avfallssorteringsanlegg. Det vart etter 1.offentleg ettersyn lagt inn eit nytt alternativ for miljøstasjonsanlegg, ved avkøyring frå fv 659 mot Helland; som formål næringsområde BN-20. Området har god tilgjengelegheit via hovudveg og ligg lite i konflikt med busetting. Området er konsekvensutgreidd, sjå KU-2. ÅRIM har hatt området til uttale, og ser på området som eit godt alternativ. Endeleg val av lokalisering for avfallshandteringsanlegg bør skje med ei grundigare konsekvensanalyse og vurdering av ulike alternativ sett i forhold til kvarandre.

Nytt avfallssorteringsanlegg bør plasserast slik ein i stor grad unngår negative konsekvensar for miljø og samfunn (unngå konflikter med; etablerte bumiljø, eksisterande arealbruk, landbruk, strandsone, natur,- friluft og kulturverdiar). I tillegg bør plasseringa vere gunstig i forhold til infrastruktur/transport. BN-09 Alvestad vart tatt ut av arealplanen ved endeleg godkjenning i Ålesund KS.

6.1.5 Fritids- og turistformål

Eksisterande område nytta til fritids,- turisme (som næring) vert vidareført i arealplan, eller i reguleringsplan der slike område er regulert. Der er lagt inn nytt forslag om område til turisme i planen; BFT-01 turistformål på Haramsneset. Området er tiltenkt ein type «landskapshotell» og natur/øko-turisme, der er sett krav til utforming i føresegnene. Området skal regulerast. I tillegg er det lagt inn BFT-02 på Fjørtoft, tiltenkt camping og bubilparkering, i tilknytning til Malen hyttefelt.

6.1.6 Råstoffutvinning (mineralressursar)

Eksisterande område for masseuttak/råstoffutvinning vert vidareført som regulert. Dette gjeld to regulerte område (Massetak i Samfjord og Detaljplan for motorsport i Vatnedalen) og eit område avsett i kommunedelplan V/T i tilknytning til dette område for motorsport. Minerallova fastsett at interessante mineralførekomstar skal forankrast i kommuneplanen sin arealdel. Der det i NGU sine ressurskart er registert areal med mineralførekomstar vert desse lagt inn i arealplanen *med Anna sikringssone* (H190) (sjå meir under omsynssoner). Førekomstane er registrert i NGU i gruppene grus og pukk, naturstein, industrimineraler og metaller. Hensikta er å sikre viktige mineralressursar, hindre nedbygging og unngå arealbrukskonflikter i samband med etablerte og framtidige masseuttak. Område med mineralressursar i Haram sjå figur 24.

Grus og pukk

I Haram er to område i Vatnedalen registrert (NGU) som *meget viktig* område for grus/pukk, og nokre område registrert som *viktig* i Eidsvika, samt Vestrefjorden.



Figur 24. Registrerte område med mineralressursen «grus og pukk» i Haram (NGU).

Naturstein

Når det gjeld naturstein er der registrert område med gneis i Samfjorden, på Hofset og Strand.

Oversikt over massetakk i drift:

Pukkverk i drift i Samfjorden (reguleringsplan)

Massetakk i drift Vatnedalen (reguleringsplan/delplan)

Massetakk sporadisk i drift Vatnedalen

Massetakk i sporadisk drift Vestrefjord

(der er fleire område markert som massetakk nedlagt)

I tilknytning til prosjekt Nordøyvegen er der regulert masseuttak som etter bruk skal tilbakeføres til landbruksareal. Bygging av Nordøyvegen vil også medføre både behov for særskilte typar masse/stein, og også mellomlagring av store mengder masse. Opparbeiding av større område avsett til industriareal i arealplan (Terøy BN-03) vil kunne medføre overskot/tilbod av både knust masse og stein, men også behov for utfyllingsmasse. Massebalansen må avklarast i regulering av området. Areal til råstoffutvinning er vurdert til å stette kommunen sitt behov i planperioden.

I Nordøyvegprosjektet er der overskot i massebalanse av tunnelstein for regulert område til midlertidig lagring av stein på Fjørtoft. Det vert arbeidd med omregulering av reguleringsplan Nordøyvegen delområde 4, Fjørtoft, kartblad 6/14 område MRA#2 og del av MRA#1 til midlertidig massedeponi for tunnelstein. Omsyn til naturmangfald, her hubrolokalitet, gjer det vanskeleg å få godkjent permanent depo for tunnelstein, samstundes gjer kostnadar ved flytting av tunnelstein det vanskeleg å finne alternativt deponeringsområde. Det er ikkje lagt

inn alternativt deponeringsområde i arealplanen, då ein ser det som nærast umogeleg å kunne flytte 600 000 kubikk stein innanfor dei økonomiske rammene til Nordøyvegprosjektet. Alternative areal er ikkje problemet, mykje kan teoretisk nyttast innanfor regulere industri/næringsområder, men frakt av steinen vert for kostbar.

6.1.7 Næringsbygging og industri

Haram kommune har som visjon å vere den leiande maritime industrikommunen i Noreg. Kommunen skal prioritere at eksisterande næringsliv skal trivast og ekspandere, og samtidig tilby areal til nye nærings-, og industrietableringar. I arbeidet med arealplanen er det laga ei oversikt over alle område avsett til industri/næring i plan, med ledig areal avsett til industri/næring innanfor gjeldande planar og oversikt over nye areal til industri/næring. Eksisterande nærings/industriareal i gjeldande kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplanar vert i hovudsak vidareført i ny arealplan. Nye industri/næringsområder i forslag til arealplan er synt i tabell 27. Ved vurdering av nye industriområde har sentrale vurderingskriterier vore nærleik til infrastruktur, transportbehov, mogelegheiter for kaianlegg og konfliktpunkt med ulike vurderingstema i konsekvensanalyse. Fleire av dei nye områda er innspel frå næringa sjølv. Nokre av BN-områda er tatt ut av planen etter offentleg ettersyn, dei er merkte med raudt.

Arealrekneskapet syner ca. 670 daa ledig nærings/industriareal avsett i eksisterande planar, i tillegg legg ny arealplan opp til nye 408 daa til same formål, samla vil Haram ha over 1000 daa næringsareal avsett i arealplan. Ålesund kommunestyre tok ut BN-09 Alvestad som utbyggingssområde, dette skal ha formål LNF.

Tabell 27. Nye industriområde i arealplan

Nye Næringsområde	gbnr	Kode
Vard Brattvåg	28/827	BN-01
Longva Kongsberggr.	8/35	BN-02
Terøy	178/1	BN-03
Lausund tatt ut 2.OE, endra til naust	20/45	BN-04
Flem	9/51 -9/31	BN-05
Vadset (tatt ut 2.OE omsyn til landbruk og natur)	71/7	BN-06
Svinvika-Hamnsundet	174/68, 174/9 m.fl	BN-07
Gamlemsmyrane tatt ut 2.OE motsegn	177/7	BN-08
Alvestad (HIAS) tatt ut ved godkjenning i Ålesund KS	27/84	BN-09
Skår landbasert akvakultur	85/2, 85/4, 85/5, 85/3	BN-10
Utviding næring Synnaland	28/4	BN-11
Kongsneset Fjørtoft	3/150, 3/143	BN-12
Verkstadtomta Grytastr.	172/26	BN-13
Utviding av BN-02 Longva	8/57 m.fl	BN-14
Utviding Kongsberggr Brattvåg sjøsida	29/174	BN-15
B16 ved 1.OE endra til næring BN-16, 2.OE, tilbake til bustad etter arbeidsmøte UPL, Haram KS	29/198 m.fl	BN-16
Åkre industrier	13/3	BN-17
Austnes	13/61	BN-18
Rogne, FRAM	8/71	BN-19
v/Hellandkrysset fv 659	82/2	BN-20

Nokre eksisterande næringsområde vart ført med formål «eksisterande næring» ved 2.OE, desse vart krevd ført som nytt formål, dette gjeld BN-21 (Grytastranda), del av BN-17 Åkre, dei er KU-utgreidd i forkorta KU.

Brattvåg

Vard Brattvåg ynskjer utvidingsareal i tilknytning til eksisterande verksemd i Brattvåg, og det er lagt inn eit område for næring BN-01. Området er delvis teke i bruk allereie som lager. For utgreiing av verknadar for miljø og samfunn sjå konsekvensutgreiing av området. Eit område BN-11 vert utvida på Synnaland, nord for eksisterande næringsområde, som utvidingsareal. «Hansgardhaugen» var ved 1.offentleg ettersyn utlagt med formål *bustad*. Dette området vart endra til næring, og fekk kode BN-16. Etter 2.OE vart området BN-16 endra tilbake til bustad igjen, B-16. Det er lagt til utvidingsareal for *Kongsberggruppen* langs sjø sørover, BN-15, som erstatning. Det vart etter 1.offentleg ettersyn lagt inn eit nytt næringsområde BN-20 i Samfjorden, direkte etter avkøyrsla til Helland. Dette er tiltenkt som alternativ til lokalisering av miljøstasjonsanlegg. Området har god tilgjengelegheit via hovudveg og ligg lite i konflikt med busetting. Området er konsekvensutgreidd, sjå KU-2. ÅRIM har ser på området som eit godt alternativ, sjå også punkt om Miljøstasjon/ avfallshandtering under offentleg/privat tenesteyting.

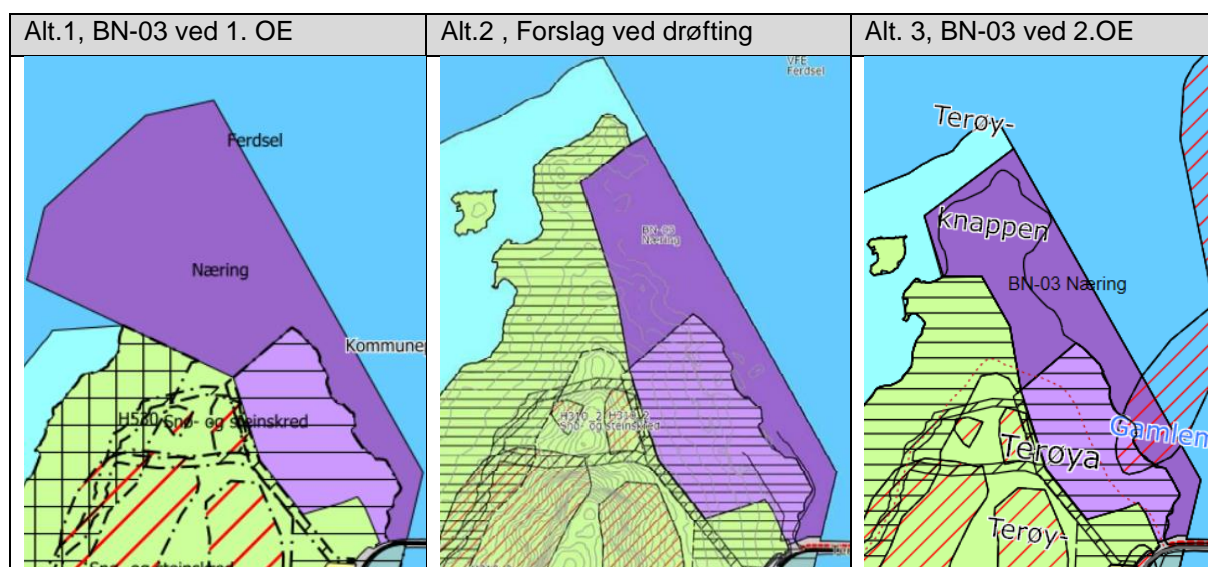
Longva

Det er lagt inn utvidingsområde for eksisterande industri/næringsområde, BN-05 og BN-02. Etter 1. offentleg ettersyn er det lagt inn meir utvidingsareal for *Kongsberggruppen* i tilknytning til BN-02, med kode BN-14. i tillegg er det lagt inn næringsområde på Rogne etter innspel, BN-19.

Terøy

På Terøy er der kome innspel om eit stort industriareal i tilknytning til eksisterande regulert industriareal. Utbygging av foreslege industriområde BN-03 på Terøy har fleire negative konsekvensar, med omsyn til tema naturmangfald, sjø/vassdrag, friluftsliv, landskap, folkehelse, barn og unge, samt større investeringar i infrastruktur. Området er ikkje i konflikt med landbruk, kulturminne eller særlege ROS-forhold, men må avklarast i forhold til flaumfare. Haram ynskjer å kunne tilby større industriareal med kai, og dette er vidareutvikling av eit eksisterande industriområde i relativ nærleik til Ålesund/Vigra og med infrastruktur tilgjengeleg og i nærleiken av farlei. Eit tilsvarande sentralt område både på land og sjø, med moglegheiter for større kai-anlegg, vert vanskeleg å finne og kjem raskt i konflikt med fleire konsekvensutgreiingstema. Haram skal vere ei leiande industrikommune, og må sørge for å kunne tilby større industriareal for nyetableringar og utvidingsareal for eksisterande industri. Dei samfunnsmessige godane er vurdert som viktigare enn dei negative forholda i utgreiingstema. Der er gjort særleg vurdering av verknadar for naturmangfald, kystlynghei, vedlagt (*Industriutbygging på Terøy, Haram, konsekvenser for kystlynghei, Miljøfaglig utredning, notat 2019-31*). Området BN-03 er justert og redusert i forhold til motsegn ved 1.offentleg ettersyn og dialog med fylkesmannen om området. Planforslaget syner eit utbyggingsområde (Alt.3) som er ein mellomting av Alt 1. og Alt. 2

synt i den miljøfaglege utgreiinga. Alle utbyggingsalternativa vil medføre reduksjon av kystlynghei. Formålsområdet er i planforslag ved 2.OE trekt bort frå området med irsk myrklegg (sårbar-VU), men vil medføre eit visst tap av kystlynghei. Utgreiinga syner til at verknadane av reduksjon i naturtypen vert likevel underordna verknadane av manglande skjøtsel, då fråvær av skjøtsel er det som er mest trugande for kystlynghei. Resterande kystlynghei på Terøy vil framleis vere stort nok til å drive som beiteområde, med skjøtselstiltak, for å bevare kystlyngheia. Næringsformålet vart redusert etter 1.OE, for å redusere avgang av kystlynghei, for å unngå sårbare artar, og sikre Grønvika som friluftsområde, samstundes er utbyggingsområdet vidareført ut mot nordleg ende, for å dra nytte av eit større samanhengande industriområde med kai i næringsssamheng, i tråd med Haram sin visjon.



Etter 2.OE vart det vilkår for eigengodkjenning (FM) at BN-03 får krav om økologisk kompensasjon i føresegnene. Føresegnene fastsett difor krav om økologisk kompensasjon for attverande naturtype kystlynghei ved regulering av området.

Lepsøy

På Lausund var det ved 1.OE forslag om utviding av industriområde BN-04, i tilknytning av regulert industriområde i hamnebassenget. Området er lite konfliktfult i forhold til dei ulike tema i konsekvensutgreiinga. Området ligg godt til rette som utvidingsareal til industri i hamneområdet, og ligg relativt sentralt plassert sjøvegen, samt ved Nordøyvegen og eventuelt Hamnsundsambandet. Innspel ved 1.OE medførte at BN-04 vart endra til naustformål, BUN-05, som utvidingsområde av eksisterande naustområde. Det er ikkje lagt inn andre nye næringsområde på Lepsøy.

Vadset

Området på Vadset BN-06 er ei utviding av eksisterande regulert industri/næringsområde, der infrastruktur ligg tilgjengeleg og plasseringa er god i forhold til effektiv transport. Området er vurdert til å ha negative konsekvensar for nokre utgreiingstema, landbruk og naturmangfald (hjortetrek og ferskvassmusling), sjå KU. Etter merknadar og motsegn til området ved 1.OE er området tatt ut av arealplanen, av omsyn til naturmangfald og landbruk.

Hamnsundet/Svinvika

Området er tidlegare ikkje avklart i plan, og vert avsett i ny arealplan til næring (BN-07), området er delvis opparbeidd og planert. Det er kommunal veg og hamn tilgjengeleg.

Gamlemsmyrane

Det vart ved 1. offentleg ettersyn avsett eit industri/næringsområde (BN-08) i tilknytning til knutepunkt mellom Nordøyvegen og fylkesveg mellom Søvik-Hildre-Brattvåg, for å dra fordelar av plassering i forhold til transport og vegsamband. Området var tenkt som alternativ plassering av avfallshandteringsstasjon. Fylkesmannen kom med 1. OE med motsegn til området, av omsyn til landbruk. Området BN-08 er teke ut av arealplanen.

Alvestad

Eksisterande bedrift *Haram Industrier AS* (HIAS) har kome med innspel om at det er ynskjeleg med utviding av næringsområdet ved bedrifta, slik det kan vere avklart i plan, dersom ny avfallshandteringsstasjon skal kunne leggjast til bedrifta. Målsettinga er å kunne nytte eksisterande arbeidskraft i bedrifta inn i handtering og sortering av avfall. Der er kome fram behov for omlag 5 daa. Det vert lagt inn eit utvidingsområde for næring mot nord (BN-09), i forlenging av eksisterande næringsformål. For verknadar av formålsendringa, sjå konsekvensutgreiing. Sjå også punkt om Miljøstasjon, offentleg/privat tenesteyting. Fast utval for plansaker ville styre arealbruken gjennom funksjonskrav i føresegnene, slik der ikkje kan etablerast avfallshandteringsanlegg, dette vart lagt inn i føresegnene. Ålesund kommunestyre tok ut BN-09 som utbyggingsområde og tilbakeførte område til LNF. BN-09 utgår derfor av planen med omsyn til industri. Føresegnene er retta opp i forhold til uttak av BN-09.

Skår

Det vert etter innspel sett av areal til landbasert oppdrettsanlegg på Skår, BN-10. Der vert moglegheiter for at anlegget skal ha aktivitet både på land og i sjø (areal i sjø direkte utanfor er avsett til NFFFA). Området er del av Haram sin fokus på sjøbasert næring i planperioden. Så konsekvensutgreiing for informasjon om verknadar for miljø og samfunn.

Fjørtoft

Eksisterande næringsareal vert utvida på Fjørtoft, BN-12, for å leggje til rette for utvidingsareal, evt. nyetablering.

Endringar av regulerte industriområde:

Der er gjort nokre endringar i forhold til arealdisponering i gjeldande reguleringsplanar når det gjeld formål industri. Delar av reguleringsplan *Industriområdet i Håvika* (planid 89) vert endra til LNFR formål, av omsyn til friluftsliv, born og unge og bustadområda rundt. Området har vore regulert til industri over lengre tid og har ikkje vorte realisert. Området er relativt bratt og utfordrande å byggje ut. Området er mykje nytta av born som bur i området, barnehagen og elles av ålmenta til fiske, sjøbaserte aktivitetar og utfart. Barnehagen har ikkje anna tilgjengeleg fjøre og strandområde i gangavstand.

Delar av reguleringsplan Årsund del 1 (planid 102) vart endra frå industri til bustad ved 1. offentleg ettersyn, B-16. Området har vore regulert til industri sidan 1986, men ikkje tatt i bruk. Området er sørvendt, solrikt, i gangavstand frå skule, sentrum, idrett, kultur mm, og har alt av infrastruktur tilgjengeleg i nærleiken. Området vart etter innspel ved 1.OE endra tilbake frå formål Bustad til Næring, og har no kode BN-16. Etter 2.OE vart arealet endra tilbake til bustad, og har no kode B-16.

6.1.8 Idrettsanlegg og andre typar anlegg

Arealbruk for idrettsanlegg vert vidareført som regulert og avsett i delplan/kommuneplan. For Brattvåg og Vatne (Ravn IL anlegg) vert områda vidareført som regulert/avsett i delplan. Brattvåg sitt idrettsanlegg dekkjer i plan det arealet som kan nyttast til idrett, området er avgrensa av veg på fleire sider, og rørgate i vest. Der er ikkje meir areal for utviding av eksisterande anlegg, ut over det som er avsett i plan. Idrettsanlegget på Vatneidet har tilstrekkeleg utvidingsareal.

Idrettsanlegget i Uggedalalen er fullt utnytta i forhold til avsett formål i plan, der leggjast inn utvidingsareal mot vest, kode BIA-01 i arealplan, SOSI 1400 idrettsanlegg.

Idrettsanlegget på Lepsøy og Austnes vert vidareført som regulert, og er vurdert til å ha nok areal. Fotballbana på Longva vert formålssett til idrettsanlegg, med noko utvidingsareal mot vest. Idrettsområdet på Fjørtoft vert formålssett som idrettsanlegg. Områda på Longva og Fjørtoft er tidlegare ikkje avsett i plan som idrettsområde, men har vore nytta til dette formålet over lang tid.

6.1.9 Andre typar bygg og anlegg

Kommunaltekniske anlegg

Hovudplan for avlaup er under utarbeiding, vedteken hovudplan for avlaup skal vere førande for plassering og dimensjonering av nye VA-anlegg (reinseanlegg, pumpestasjonar og slamavskiljarar), også mindre kommunaltekniske anlegg som kan opparbeidast utan regulering. Der er lagt inn areal til høgdebasseng for Austnes, SVF-01.

Brattvåg

Reinseanlegget i Brattvåg har kapasitet til å ta all utbygging i Brattvåg, også nye utbyggingsprosjekt og fortettingsprosjekt. Der er under arbeid å få knytt til reinseanlegget dei delar av Brattvåg som enda ikkje er tilknytt anlegget.

Tennfjordområdet

Der er nyleg bygd nytt avlaupsanlegg i Tennfjord (Resabakken). Området for avlauspanlegg vert utvida mot vest, for å sikre areal til å utvide kapasitet ved større bustadutbyggingar i området.

Vatne

Utviding av regulert område til VA-anlegg, for å sikre naudsynt areal, SAV-06.

Søvik

Eksisterande slamavskiljar på Søvikneset vert avsettast formålmessig i arealplanen (SAV-05), i reguleringsplan er området avsett til friområde. Der vert også tatt høgde for at der kan verte behov for utviding og oppgradering av slamavskiljar. I tillegg vert området for avlaup utvida, SAV-03 og 04, for å kunne etablere pumpestasjonar, og pumpe kloakk til slamavskiljar på Søvikneset.

Terøy

Området for reinseanlegg vert utvida (SAV-02), for å sikre tilstrekkeleg areal til utviding ved behov, då arealplanen opnar for ytterlegare busetting på Terøy.

Vindkraftanlegg - Haramsøy

Området omfattar konsesjonsgjeve vindkraftanlegg. Arealformål er avklart gjennom konsesjonshandsaming etter energilova. Området er lagt inn i planen gjennom bruk av omsynssone. Underformål er LNFR. Dersom konsesjon vert oppheva i klagehandsaming eller rettssak skal området tilbakeførast til underformål LNFR.

Naust

Regulerte naustområde og naustområde avsett i delplan vert vidareført i forslag til arealplan. Arealplanen har fleire nye område for naust, då i tilknytning til etablerte småbåthamner eller eksisterande område opna for spreidde naust bygging. Naust skal vere lager for båt og fiskevegn. Fylkesmannen sine retningslinjer for naust er i stor grad lagt inn i føresegnene. Føresegnene opnar for også for større naust inntil $BYA = 60 \text{ m}^2$ i område utan naturleg strandsone, eksempelvis i industrialiserte og utbygde hamneområde med industriformål.

Badestrand i Søvik (i dag naust) vert omgjort til friområde (badestrand) naustområdet erstattast i aust, ved utviding av naustareal i sam storleik (ca 0.8 daa).

6.1.10 Uteopphaldsareal

Uteopphaldsareal er den delen av tomta som er eigna til opphald ute, og ikkje er avsett til parkering, køyring el.likn. Uteopphaldsareal skal vere eit kvalitetsareal blant anna med omsyn til solforhold og støy, og skal vere godt eigna til opphald, rekreasjon og leik. For nye bustadområde som skal regulerast er der krav til leikareal (uteopphaldsareal) i føresegnene, både med omsyn til storleik, kvalitet og opparbeiding. I samband med detaljregulering skal storleik og type leikareal (områdeleikeplass/nærleikeplass/sandleikeplass), plassering avklarast.

6.1.11 Grav urnelund

I hovudsak vert arealbruk for grav og urnelund vidareført der det er kommunedelplan/reguleringsplan. I område utan overordna planavklaring vert eksisterande grav og urnelund lagt inn med formål grav,-urnelund (BGU). Det har vore gjennomgang av arealbehov med kyrkjelege fellestråd i Haram, og det vert lagt inn utvidingsareal på dei gravlundane det er behov for dette.

Longva

Longva Gravstad vart utvida i 2013, mykje ledig areal, avsett til formål grav,-urnelund i arealplan. Der er ledig areal ut planperioden (gravlangt om lag 7 pr. år).

Haram kyrkje

Kyrkja på Haram treng utvidingsareal til gravstad, då der er lite kapasitet framover. Der er avgrensa moglegheiter for å utvide, då der er fylkesveg på vestsida og sjø på austsida. Det er mogeleg å utvide nordaust, gravområdet vil då kome i konflikt med dyrkamark. I tillegg er der ei flott strand i sørleg del av molo til storbåthamna, stranda er registrert med verdi B i kartlegging av friluftsområder i Haram. Den er mykje brukt, ligg lett tilgjengeleg og med gode parkeringsmoglegheiter. Ved utviding av areal til gravplass (BGU-03) er det forsøkt å

redusere konflikt med landbruk og friluftslivinteressene. Regulert parkering på motsett side av fylkesvegen skal dekkje parkeringsbehov for kyrkja.

Fjørtoft

På Fjørtoft er der om lag 30 gravplassar igjen, og det vert sett av noko meir areal nordover mot sjøen, ca. 2 daa, for å sikre tilstrekkeleg areal til gravplass i planperioden (BGU-04). Parkering i samband med kyrkja er vurdert som tilstrekkeleg.

Lepsøy

Der er vurdert til å vere relativt god plass til nye graver dei næraste åra, men gravplassen bør likevel utvidast noko, for å sikre tilstrekkeleg areal i planperioden. Gravstaden utvidast austover, for å unngå konflikt med friluftslivinteressar (badestranda), BGU-02.

Brattvåg

Område til gravplass i Brattvåg er avsett i kommunedelplan B-H-H, dette området vert vidareført i ny arealplan. Der er delvis 6 felt som er ubrukte, og Brattvåg gravplass har god kapasitet i planperioden og soleis ikkje behov for ekstra areal. Det kan ved høve vere dårleg kapasitet når det gjeld parkering ved kyrkja, men der er fleire større parkeringsareal i nærområdet, og desse kan nyttast i særskilte høve. Parkeringskapasitet totalt i området er vurdert til å vere tilstrekkeleg.

Hildre

Gravplassen på Hildre ligg separat frå sjølve kyrkjebygget. Gravplassen er avsett i kommunedelplan B-H-H, og vil bli vidareført i ny arealplan. Det er ikkje behov for å utvide gravplassen i planperioden. Der er høve til å utvide areal til parkering innanfor formålet. Hildre kyrkje har seinare tid fått utvida areal til parkering og har ikkje behov for meir areal til dette formålet i planperioden.

Hamnsundet

Kyrkjeområdet og gravstad i Hamnsundet har tidlegare ikkje vore avsett i plan, då der manglar overordna plan. Det vart lagt inn utviding av gravstaden ved 1.offentleg ettersyn (BGU-01). Etter merknadar og diskusjon med Kyrkjelege fellestråd er dette området tatt ut av arealplanen, då fellestrådet har vurdert kapasiteten på gravplassen til å vere tilstrekkeleg i planperioden.

Helland

Gravstaden har ledig kapasitet i planperioden og treng ikkje utvidast, planformål frå kommunedelplan vert vidareført. Der er ein liten parkeringsplass, men den er tenleg for den marginale bruken der er behov for den.

Vatne

Vatne gravplass og kyrkje, samt parkering er regulert. Der er regulert mykje utvidingsareal til gravstaden, der er også regulert nytt parkeringsareal. Der er om lag 2 daa ubrukt areal til gravstad. Reguleringsplanen vert vidareført i ny arealplan. Der er ikkje behov for utviding av areal til gravplass i planperioden.

6.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Arealplanen er eit viktig verkemiddel for å drive arbeid med trafikktrygging, legge til rette for god trafikkavvikling og for å redusere lokal forureining. Arealplanlegging påverkar direkte behovet for transport og trafikkmengder, gjennom plassering av ulike daglege funksjonar (heim-skule-arbeid-fritid) og plassering og utforming av større vegsystem mellom meir næringsretta transportpunkt (industri-hamn/flyplass). Der er trafikkpunkt i Haram som har relativt høg ÅDT (årsdøgntrafikk), blant anna hovudtrafikkårene som går mot store arbeidsplassar, frå Skodje og inn i Haram er der ein ÅDT (2017) på 5020, og strekninga Eidsvika-Slyngstad ÅDT=5340 (2017). Gjennom Brattvåg sentrum er der ein ÅDT på 3950, Søvik hovudveg sentrum ÅDT=1650, og strekning ned mot Vatne har ÅDT=3880.

Arealplanen har som mål å bidra til å redusere daglege transportbehov, ved å plassere nye bustadområde i gangavstand frå skule, barnehage, daglegvare, idrett, kultur, friluftsområder og offentleg transport. Dette gjeld i hovudsak i tettstadane, der flest folk bur, fordi det er der ein vil få størst verknadar av reduksjon i biltransport.

Arealplanen skal legge til rette for trygg ferdsel for mjuke trafikantar, og bidra til å nå nullvisjonen (null drepne eller hardt skadde) i *Trafikktryggingssplan 2015-2022 for Haram*. Der er lagt inn areal til gangveg på nordside av fylkesveg frå Kyrkjeskaret til skulen på Vatneidet (SGS-01).

6.2.1 Vegar

Nye vegtrasear

Der er fleire større vegprosjekt i Haram lagt inn i arealplanen. Nordøyvegen er ferdig regulert, og starta realisering. Hamnsundsambandet er under planlegging som kommunedelplan, mogeleg trase for sambandet er skissert i arealplanen med omsynssone *Anna sikringssone* (H190) Der er vidareført arealdisponering for ny fylkesveg Hildrestranda frå kommunedelplanen, dette er ikkje ei vegføring, men ein skissert mogeleg trase for framtida (H190). Før arealbehov for dei nye vegane er avklart, bør det ikkje opnast for utbyggingsformål i nærleiken av trasevala.

Eidsvikeidet (Eidet)

Gjennom T-krysset på Eidsvikeidet er der stor trafikk (ÅDT på 5020 inn mot krysset frå Skodje, ÅDT på 5340 på vegarma mot Brattvåg og ÅDT på 3880 på vegarma mot Vatne). Der er lagt ut store område til bustad på nordsida av krysset. I eksisterande reguleringsplan for Kyrkjeskaret (planid 153420100001) er der rekkjefylgjekrav om undergang for gåande og syklande under fv 695 før området kan byggast med bustadar. Skulen i Tennfjord skal flyttast til Vatneidet, der vert også planlagt areal til barnehage ved skuleområdet, det vert opna for meir butikkar og tenester i området, samt kollektivknutepunkt. Tilbod som kultur og idrett ligg ved skulen på Vatneidet. Det har tidlegare vore utarbeidd analyser og skisser på ulike kryssløysingar for T-krysset på Eidet, samt ulike forslag på krysningar for gåande og syklande (undergang, overgang, krysning i plan), der det ikkje har resultert i ei ny planløyning. Dei trafikale utfordringane med kryss, avkøyrslar, over/undergang, kollektiv-haldeplassar må løysast på ein funksjonell måte, og sjåast i samanheng med evt. endra rørslemønster som følgje av endra skulestruktur. Der er under arbeid prosjekt med

fartsreduksjon i området ved Vatne ungdomsskule, samt belysning og fartsreduserande tiltak. Målsettinga i arealplanen er å kunne behalde regulert undergang for Kyrkjeskaret, og løyse ferdsel av mjuke trafikantar mot sør og aust (utvida skuleområde og butikkar) med lokale trafikktiltak og gangveg på begge sider av fv 661 mot Vatne. ÅDT på vegarma mot Vatne har lågare ÅDT enn Storgata i Brattvåg, der all krysning skjer i plan. Der er sett krav i pågåande regulering at det skal sikrast areal for å kunne realisere rundkøyning som alternativ for T-kryss, dersom dette vert eit behov i framtida.

I Trafikktryggingsplan (2015-2022) for Haram er det under fysiske tiltak nemnd blant anna undergang ved Kyrkjeskaret og fv 661/659 og rundkøyning Eidet «Prestekrysset». Der er gjort vurderingar og prioriteringar for å kunne legge til rette for endringar i trafikkløysing for området. Det kan også verte behov for endringar av gjeldande reguleringsplanar i området. Kollektivknutepunkt, «Park & Ride» er under regulering på Eidet. Området under regulering er også avsett i arealplan til formål kollektivknutepunkt, SKK-01.

6.2.2 Gang,- og sykkelveg

Det er lagt inn strekning med gang,- sykkelveg langs fv 661 frå Vadset til Eidet, samt undergang mot Tennfjord. Det er lagt inn krav i føresegner om gang,- sykkelveg over moloen frå Terøy. Før industriområdet og nye bustadområde kan utvidast skal der etablerast gang,- sykkelveg over moloen, for å tryggje born sin skuleveg. Det vert vidareført gangveg frå regulert gangveg nord for fv 661 (SGS-01) ved Vatne ungdomsskule, til regulert gangveg Kyrkjeskaret.

Der er avsett formål vegareal i arealplanen i tilstrekkeleg breidde til å byggje gangveg frå Vadset til Tennfjord. Der er lagt inn arealformål for å kunne etablere gangveg langs fylkesveg til ferjekaia i Brattvåg. Ein legg til grunn at fysiske tiltak nemnde i Trafikktryggingsplanen skal kunne gjennomførast, anten ved enkelttiltak eller ved regulering, også der slike tiltak medfører mindre justeringar eller formålsendringar i arealplan.

6.2.3 Ålesund lufthamn – Vigra

Kommuneplanens arealdel skal syne omsyn og restriksjonar som har verknad for bruken av areal. Ny arealplan skal ivareta hinderfridom rundt Ålesund lufthamn Vigra.

Restriksjonsplanen for Ålesund lufthamn Vigra er lagt inn i arealplanen som Anna sikringssone H190_4. Haram kommune er råka av restriksjonane *Høgderestriksjonsflatar (hinderflater) rundt rullebane*. Innflygingsflate og utflygingsflate frå bane 07, restriksjonane omfattar i hovudsak sjøareal i Haram, samt områda ved Gjerdet og Hildre. Horisontalfata dekkjer hovudsakleg sjøareal samt Gjøsunndholmen. Den koniske flata omfattar sjøareal, samt Kalvøy, Bjørnøy, Lausundholmen og sørleg del av Lepsøy. *Byggjerestriksjonsflate rundt flynavigasjonsanlegget*, omfattar sjøareal i aust og søraust for lufthamna, samt Lausundholmen og mindre delar av Bjørnøya og Lepsøya. Når det gjeld støybelastning frå Ålesund lufthamn Vigra er Haram kommune kun råka av ytre del av gul flystøysone som ligg midt i Vigrafjorden.

6.2.4 Hamner

Dei fleste store hamner i Haram er regulert, reguleringsplanar vert vidareført for desse hamnene. Hamner som i gjeldande kommuneplan er avsett til *vannareal allmenn fleirbruk* vert vidareført i ny arealplan med formål,- småbåthamn. Fleire av hamnene har eksistert lenge, men er ikkje avklart med formål i plan.

Nødhamner: Austnes hamn bør ha funksjon som nødhamn for mindre båtar og fritidsbåtar, hamna ligg gunstig til ved farlei som liggehamn for passerande båtar.

Fiskerihamner: I Haram har det vore 10 statlege fiskerihamner som Kystverket har hatt ansvaret for. Kystverket er no i gang ved avhending av fleire ikkje-aktive fiskerihamner, Lausund hamn, Haram hamn, Longva hamn og Rogne hamn skal avhendast som fiskerihamner. Det er forslag om avhending av Hellandshamn og Nordre Fjørtoft hamn. Haram formannskap gav tilbakemelding om at Hellandshamn burde fortsette å vere i statleg eige som fiskerihamn. Kystverket har ikkje kome med endeleg avgjersle, men har meldt tilbake at det kan sjå ut som fiskerihamnene vidare vert Søvik-Gamlem fiskerihamn og Austnes fiskerihamn. Sjå figur 25 for geografisk plassering av alle hamnene. At ei hamn har status som fiskerihamn legg restriksjonar på bruken av hamneområdet og landdelen tilknytt hamnene. Attverande fiskerihamner (Søvik og Austnes) i Haram inngår i godkjende reguleringsplanar.



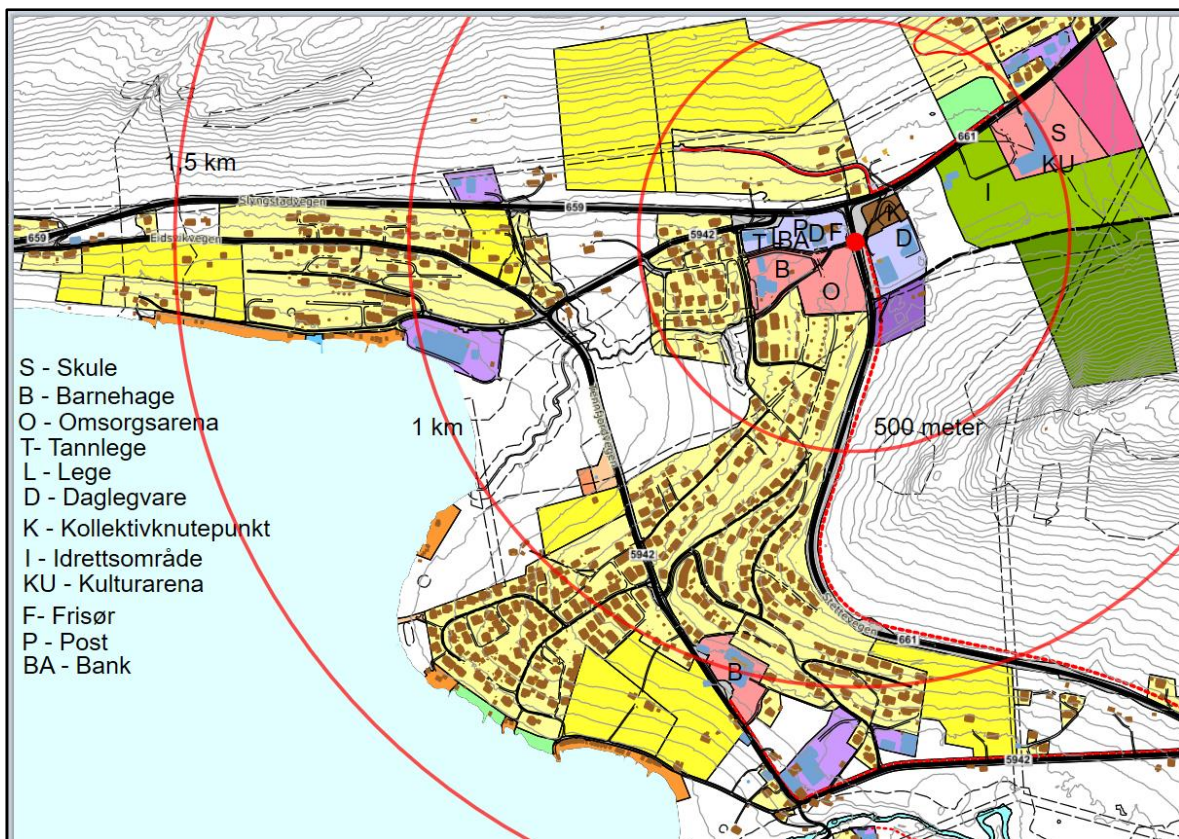
Figur 25. Oversikt over plassering statlege fiskerihamner i Haram (før avhending).

6.2.5 Kollektivknutepunkt og funksjonsklynge på Eidet

Det er nyleg godkjent reguleringsplan for kollektivknutepunkt på Eidet. Området vert i arealplanen avsett til formål kollektivknutepunkt (SOSI 2070) med kode SKK-01. Området er plassert i eit knutepunkt for hovudvegnett, og ligg gunstig til for å samle transport ut og inn av Haram. Ein stor del av pendlestraumen og kollektivtrafikk går via krysset på Eidet. ÅDT inn til T-krysset frå sør er på 5310 og på vegarma mot Brattvåg er ÅDT 5540 i 2018. Krysset med vegarmar er dei vegane med høgast ÅDT i heile Haram. ([Vegkart Statens vegvesen](#)). Ein ser føre seg at eit knutepunkt for kollektiv på Eidet vil kunne ha potensiale til å kunne ta ein del av personbiltrafikken som går inn/ut av Haram, og ha gode moglegheiter for betre kollektivdekning. Det vert lagt til rette for parkering i samband med knutepunktet, slik ein kan sette frå seg bil og nytte kollektivtilbod vidare inn mot Ålesund og omland. Dersom ein får ein del av personbiltrafikken til/frå Haram over til kollektiv, vil dette gje positive verknadar også i Ålesundsområdet, både med omsyn til trafikk, støy, vegstøv og klimautslepp.

Handelsanalysen for Møre og Romsdal, utgave 2, 2014-08-19 oppgjev at «For på sikt å gjøre det mulig å redusere transportbehovet og forbedre kollektivtilbodet er det viktig at handel og andre viktige funksjoner lokalisert i tilknytning til kollektivknutepunkt og kollektivaksar».

Eidet er det knutepunktet i Haram det er naturleg, i forhold til trafikk og potensiale for kollektivutbygging, å bygge opp under. For å redusere transportbehov må innbyggjarane i området rundt Eidet kunne nå eit kortreist dekkjande handelstilbod. Det er eit mål å legge til rette for å gå/sykle, men også å redusere avstanden folk køyrer, i tilfella då dei likevel veljar bil som framkomstmiddel.



Figur 26. Nye bustadområde og avstandssirkklar 500 m, 1 km og 1,5 km frå funksjonsklynge/knutepunktet på Eidet.

Området rundt kollektivknutepunktet fungerer som ei funksjonsklynge, der ein innanfor ei gangbar kjerne på under 500 meter har tenester og tilbod som barnehage, omsorgsarena, daglegvare, frisør, matservering, skule, idrettsområde, kulturarena, lege, politi og tannlege mm (sjå figur 26). Der er gode moglegheiter for å gå og sykle frå bustadområda til handels,- og teneste tilbodet på Eidet, med i hovudsak gode gangvegløysingar. Eidet vert i arealplanen definert som knutepunkt, men vil også ha funksjon som nærsenter. Dei nye foreslegne bustadområda i nærområdet ligg mellom 500 m og 1,5 km unna knutepunktet og funksjonsklynnga. Ein vurderer det slik at avstanden frå nye bustadområde til nærsenteret/knutepunktet på Eidet er innanfor akseptabel gang,- sykkelavstand i TØI rapport. Akseptabel gang,- sykkelavstand i TØI rapport 1016/2009 (jfr. figur 27) er for lokalsenter oppgjeve til å vere 800m -1 km for gange og 1,5 km - 2,0 km for sykkel. For nærsenter er avstanden vurdert til å vere 500-800 meter for gange og 1,0-1,5 for sykkel (handelsanalyse for Møre og Romsdal, utgåve 2, 2014-08-19).

(Tabell 4-3. Akseptable gang- og sykkelavstander i henhold til TØI rapport 1016/2009)

Avstand i km	Gange	Sykkel
Regionsenter	1,0 - 1,5	2,0 -3,0
Distrikts- og lokalsenter	0,8-1,0	1,5 - 2,0
Nærsenter	0,5-0,8	1,0-1,5

Figur 27. Tabell 4-3 tatt frå Handelsanalyse for Møre og Romsdal, utgåve 2, 2014-08-19

Areal til handel på Eidet.

Der er ikkje lagt inn nye areal til forretning på Eidet, men det som er regulert og avsett i kommunedelplan vert vidareført. Arealplanen vil likevel opne for at det avsette arealet kan ha auka utnytting, for å kunne ta opp i seg behov som auke i busetting vil kunne medføre. Det vart ved offentleg ettersyn av arealplanen sett ei grense på 6000 m² detaljhandel for Eidet i føresegnene, likelydande som for Flisneset i Ålesund sin kommuneplan. Dette bryt med tidlegare «kjøpesenterforskrift», som fastsette ei grense på 3000 m² detaljhandel i nærsenter og regional delplan for Attraktive byar og tettstadar. På Eidet er der i dag drøye 4600 m² BRA godkjent til handel, og eit totalareal på 41 daa avsett i plan til forretning, kontor, næring (storparten av området er utbygd, bortsett frå KDP-13). Fylkeskommunen kom med motsegn ved både 1.OE og 2.OE og grensa for detaljhandel er no sett til 4800 m² BRA. Dersom det skal etablerast detaljhandel ut over dette, må behovet dokumenterast gjennom ei ny handelsanalyse (krav frå Møre og Romsdal fylke).

Handelsanalyse og nye bustadområde rundt Eidet

Ein har ikkje nyare handelsanalyse for det aktuelle området, men nyttar Handelsanalysen for Møre og Romsdal, utgåve 2, 2014-08-19 som grunnlag for vurdering.

Handelsanalysen oppgjev i tabell 5-5 ei omsetning av detaljvarer pr. busett i Haram i 2012 til 40 457 kr, mens gjennomsnittet for M&R i 2012 er 73 000kr. Nyare tal frå SSB syner at omsetning pr. innbyggjar i detaljhandel i Haram i 2018 var 44 937kr, altså ei auking frå 2012. Av alle handleturar generert i Haram går 12% til Ålesund, 12 % til Skodje, 75% til Haram og

1% til Sandøy (Handelsanalysen for Møre og Romsdal, figur 6-2 s 86, Modellberekning). Folk i Haram handlar mykje i heimkommunen (75%), samstundes er der ein god del handelslekkasje til Ålesund og Skodje (totalt 25%). Digerneset har utvikla seg til å bli eit nært og stort handelstilbod for daglegvarer, men det nye handelsområdet er bilbasert for majoriteten av kundar, folk i Tennfjord/Vatne/Eidsvik området er også avhengig av bil for å handle der. Dette er lite miljøvennleg, og også ei utfordring for handel i Haram. Digernes er plassert utanfor alt av buområde og legg opp til auka bilbruk, mens ei mindre utviding av eksisterande handel på Eidet er i tråd med både RPR for samordna areal og transportplanlegging, miljømål, arealeffektivitet, kollektivtrafikk og planlegging av buområder. Dersom bebuarane i området rundt Eidet kan få betre moglegheit til å dekke dagleg forbruk i nærområdet, vil dette vere positivt både for miljøet og nærsenteret, og gjere det meir robust mot handelslekkasje.

Haram har frå 2004-2012 hatt ei samla omsetningsauke for utsalsvarer på om lag 20%. (figur 5-7 Handelsanalyse for Møre og Romsdal utgåve 2, 2014-08-19). Prosentvis årleg endring for omsetning av detaljvarer har i Haram vore ei gradvis auke i åra frå 2004-2012, siste tal oppgjeve er ein auke på 5 % frå 2011-2012 Samla omsetningsauke frå 2004-2012 er for Haram 32%. Dekningsgrad på daglegvarer i Haram i 2012 var 78%, og for utsalsvarer er dekningsgraden 47%. Der er soleis potensiale for å auke dekningsgraden innanfor begge varedefinisjonane. Der har ikkje skjedd store endringar i samansetning av butikkar og tilbod i Haram sidan analysa var laga, så dekningsgraden er truleg noko av det same som i 2014 som analysa oppgjev.

Berekna utbyggingspotensiale for nytt handelsareal i Haram er for daglegvarer 4 000 m², for utsalsvarer 2 000 m² og plasskrevjande varer 1 000 m² (tabell 6-6 s 102 Handelsanalyse for Møre og Romsdal utgåve 2, 2014-08-19). Føresegnene opna for 6000m² detaljvarer på Eidet ved offentleg ettersyn, noko som vil medføre at om lag 1400m² av nytt handelsareal kan plasserast på Eidet (der er ca 4600m² godkjent i området frå før). Resten av utbyggingspotensiale for handel må kunne dekkjast av handelsstanden i Brattvåg og ved behov noko i dei andre lokalsentra/nærsentra.

Når det gjeld dimensjonering av detaljhandel visast det til «Stavangermodellen». Modellen har kome fram til eit forenkla storleiksforhold mellom kjøpekraft og omsetning pr m², der ein tommelfingerregel er at kvar innbyggjar har gjennomsnittleg kjøpekraft til å halde liv i ca 2m² butikkareal (Senterstruktur og handelslokalisering i Stavanger – Fagrapport til kommuneplan 2014-2029). Tala vil ikkje vere direkte overførbare, då der ikkje er gjort nærare analysar av dette for Haram, men det vil kunne syne at framskriven befolkning for Tennfjordområdet vil kunne understøtte den auke i m² detaljhandel som arealplanen opna for ved offentleg ettersyn. Framskrivning av folketal basert på folketalsutvikling 2000-2018 (siste 18 år) gjev ei samla befolkning i Tennfjord på 2625, under føresetnad av at kvar innbyggjar kan halde liv i 2m² butikkareal, vil denne framtidige befolkninga kunne halde liv i ca. 5250 m² detaljhandel. Ser ein på framskriving av siste 10 års utvikling for området, vil befolkninga på 3005 personar kunne halde liv i ca. 6010 m² detaljhandel.

Arealplanen legg opp til å kunne busette ei vesentleg auka befolkning i området, og etter vurdering vil dette kunne forsvare at der vert opna for 6000m² detaljhandel på Eidet, ein auke på om lag 1400m² sett i forhold til dagens situasjon. Fylkeskommunen var ikkje samd i

vurderingane og kom med motsegn også ved 2.OE, det er difor sett krav om maks 4800 m² BRA detaljhandel, for å få trekt motsegna. Skal det etablerast detaljhandel ut over dette er kravet at behovet skal dokumenterast gjennom ny handelsanalyse. Motsegner har også medført uttak av fleire planlagde buområde, og med redusert areal til bustad i planen, vil ein ikkje kunne forsvare så stor andel detaljhandel som ved tidlegare forslag til plan.

Forholdet kommunesenteret og bygdesenter/kollektivknutepunkt

Brattvåg skal framleis ha funksjon som kommunedelsenter, mens Eidet vert knutepunkt-senter, og dei andre vert nærsenter for sitt omland. Når det gjeld daglegvarehandel er der lite konkurranse mellom Brattvåg og Eidet. Avstanden vert for lang, og folk i Brattvåg køyrer ikkje til Eidet eins ærend for å handle daglegvarer, då daglegvaretilbodet i Brattvåg er godt og har stor variasjon, med tre større daglegvarebutikkar. Ei utviding av f.eks. daglegvaretilbod på Eidet vil truleg ha lite effekt på daglegvarehandel i Brattvåg. Målsettinga er å legge til rette for at folk handlar daglegvarer lokalt, så det er heller ikkje eit mål å få folk i Vatne/Tennfjord området til å handle daglegvarer i Brattvåg. Dei ulike bygdene bør ha eit godt og dekkande tilbod av daglegvarer i gangavstand frå buområda.

Eidet har noko tilbod om utsalsvarer i dag, mens Brattvåg har eit relativt godt og variert tilbod av utsalsvarer. Eit noko større og meir variert tilbod av utsalsvarer på Eidet kan få verknadar for slik handel i Brattvåg, men samstundes vil truleg den største konkurransen for Brattvåg og Eidet vere Moa og Digernes. Dersom ein først sett seg i bil og køyrar «utanbygds» vil truleg dei fleste køyre til området der tilbodet og utvalet er størst. På Eidet var det det snakk om å opne for ei lita auking i detaljvarehandel (ca 1400m²), tilpassa det omland og den folkeauken ein ynskjer for området. I denne skalaen er det ikkje snakk om å utfordre Brattvåg som handelssenter for dagens omland.

For befolkninga rundt Eidet er det kortare avstand til Digernes (9 km målt frå krysset) enn til Brattvåg (14 km), så om befolkninga i Tennfjordområdet skal utanbygdes å handle, tilseier avstanden at dei vil køyre mot Digernes. Kvar folk vel å handle kan også vere avhengig av kvar deira daglege arbeidsreise går, 795 personar pendlar ut av Haram til Ålesund på arbeid. Kvar desse handlar utsalsvarer vil truleg variere, men truleg vil ikkje ei mindre auke på Eidet medføre større endringar i handelsvanar.

6.2.6 Parkering

I føresegnene er det sett krav om biloppstillingsplass for ulike utbyggingsformål (tabell 2 og 3 i føresegnene) med arealkrav minst 18 m² for kvar biloppstillingsplass. I samband med utfartsområde/friluftsområder/badeplassar skal det tillatast etablering av parkering, for å gjere tilkomst til friluftsområdet enklare og tryggare.

6.3 Grøntstruktur

Formål grønstruktur er eit overordna formål, der ein ikkje har behov for nærare avklaring av bruken. Arealdelen er det viktigaste plannivået for å bevare og vidareutvikle den overordna grønstrukturen, dette er særleg viktig i byar og tettstadar. Målsettinga med grønstrukturen er

å ivareta friluftsliv, fysisk aktivitet, landskapsbiletet og naturmangfald. Grøntstruktur er samanhengen av små og større naturprega område i byar og tettstadar, og at desse heng saman med naturområder elles.

Dei ulike underformåla vil avklare kva bruk som er framtrudande for arealet. Det er små skilnadar på grønstruktur, uteopphaldsareal og LNFR-med omsynssone friluftsliv. Dei ulike formåla har som hensikt i ivareta dei same kvalitetane; friluftsliv, landskap, natur, fysisk aktivitet. I føresegnene er det sett krav om at det skal sikrast samanhengande grønstrukturar ved regulering av nye bustadområde. Dette er særleg viktig for større bustadområde, at det vert sikra grøne ferdselsoner, som heng saman med leikareal og friluftsområde/naturområde i nærleiken. For område med kombinasjon av formål grønstruktur og omsynssone særlege omsyn til friluftsliv (H530) er ikkje berre formålet styrande, men omsynssona syner verdien området har for friluftsliv. Områda frå kartlegging og verdsetting av friluftsområde som har fått verdi A, er lagt inn i arealplanen med omsynssone friluftsliv. Dette er område med stor brukarfrekvens, område som er vanskeleg å erstatte, område som har fleire bruksområde i løpet av året eller område med særlege kvalitetar eller er identitetsskapande.

6.3.1 Naturområde/Turdrag

Område med formål turdrag (SOSI kode 3030) er grøntområde der naturpreget skal bevarast med stadeigen vegetasjon, men der er ope for enkel tilrettelegging for ferdsel, i form av sti, benkar, gapahuk mm. Det skal vere lite opparbeiding i form av beplanting eller terrengforming, anna enn det som er behov for å sikre ferdsel.

Åsen i Brattvåg har formål turdrag, og skal vere eit samanhengande grønt naturområde/grøn korridor frå sentrum i nord til fjellområda ved Håvikheia i sør.

Området langs Synnalandselva frå demninga på Synnalandsvatnet, ned til osen (sjøen) har formål turdrag. Elva går forbi bustadar, næringsområde og gravplass, men skal i størst mogeleg grad kunne bevarast som grøn korridor. Målsettinga er å legge til rette for utvikling av ein natursti langs elva, frå Synnalandsvatnet til osen på Synnaland. Tiltak som sikring av elvekanten, og kantsetting naudsynt for etablering av tursti er tråd med formålet.

Formålet omfattar også område for samanhengande grønstruktur, sikring av areal for framtidig turveg, slik ulike grøntstrukturar kan bindast saman med andre grøntstrukturar, eventuelt fungere som tilkomst til større samanhengande friluftsområder. Arealplanen har som mål å kunne legge til rette for turveg rundt Vatnevatnet og på nord austre del av Longva.

6.3.2 Friområde

Friområde er grøntområde med naturpreg, og er ikkje opparbeidde i same grad som parkar. Dei blir erverva og opparbeidd til felles bruk. Friområde kan vere alt frå leikareal til område med naturleg vegetasjon eller grassletter mm. Regulerte friområde vert vidareført som regulert. Der er ikkje avsett nye friområde i arealplan som formål, men det er krav om at grøntstrukturar (herunder friområde) avsettast i reguleringsplan.

6.3.3 Parkar

Parkar er planlagde og opparbeidde grøntareal med høg grad av tilrettelegging, og ofte med arkitektoniske kvalitetar (fontene/skulpturar). Regulerte parkar vert vidareført som regulert. Det er ikkje lagt inn nye grøntområde i form av park i arealplanen.

6.4 Landbruks-, natur og friluftsområde, samt rein (LNFR)

Formålet (LNFR-formål) omfattar landbruksareal, derunder jord,- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske og annan primærnæring, samt natur og friluftsliv. Innanfor dette formålet vert det tillate tiltak knytt til landbrusknæringa eller retta mot friluftsliv. Det er ikkje høve til oppføring av bustad, fritidsbustad eller andre bygg som ikkje er knytt til landbruk.

LNFR formålet er det formålet som er mest brukt, på alle natur,- fjell og fjøre område. Det vert i arealplanen nytta omsynssoner på LNFR-formålet for å syne viktige bruksområde og verne om spesifikke verdiar knytt til landbruk eller natur,- friluftsområde. For LNFR-område der natur,- og friluftsverdiar skal vere hovudomsyn, er det påført omsynssone friluftsområde, og enkelte stadar er verna, bandlagt etter sektorlov (lov om naturvern). Der landbruk skal vere hovudomsyn, og der er større samanhengande område med fulldyrka jord (dyrkbare jord, beite), er det påført omsynssone for landbruk (*Omsyn landbruk H510*).

6.4.1 Landbruk – for tiltak basert på gardstilknytt verksemd, LNFR

Haram har 623 landbrukseigedommar, som samla utgjer eit jordbruksareal i drift på om lag 16 679 daa. Haram er den kommunen med størst del landbruksareal som går inn i nye Ålesund kommune (landbruksareal i drift; Ålesund 1713 daa, Ørskog 4102 daa, Skodje 3618 daa, Sandøy 4005 daa), (KOSTRA nøkkeltal i SSB 2018). Haram er også den kommunen som har størst totalareal av desse 5 kommunane som utgjer nye Ålesund kommune. I Møre og Romsdal fylke kan Haram betegnast som ei middels/stor landbrukskommune, også med omsyn til produksjon.

Aktivt landbruk er viktig for å oppretthalde kulturlandskap, biologisk mangfald, halde i hevd dyrkajord, samt positive verknadar for friluftsliv og rekreasjon.

I arbeidet med arealplanen har ein gått igjennom landbruksareal i heile kommunen, det har vore ei målsetting å bevare større samanhengande areal med fulldyrka jord og dyrkbare jord, samt beiteareal. Landbruksnæringa skal ha best mogelege rammevilkår og forutsigbarheit i vidare drift. Desse områda har fått formål LNFR, og områda særleg viktig for landbruk har i tillegg fått omsynssone landbruk (H510). Område i randsoner, og områder med mykje spreidd busetting og fragmentert landbruksareal, er enkelte stadar opna for utbygging (spreidd busetting). Der plankartet syner omsynssone landbruk skal landbruksinteressene vere førande for arealbruken, og innanfor omsynssone landbruk vert det ikkje høve til oppføring av bustadar/bygg som ikkje er knytt til landbruket. Det generelle LNFR-formålet (utan omsynssone landbruk) vil heller ikkje vere fritt fram for omdisponering. For areal som i kommuneplanen er avsett til LNFR-områder styrast den vidare arealdisponeringa av sektorlover: jordlova, skogbrukslova, reindriftslova, motorferdselslova, friluftsløva,

naturmangfaldslova mm. For areal som er LNFR-område i kommuneplanen, og areal regulert til landbruk, gjeld jordlova med sitt forbod mot omdisponering og deling.

6.4.2 Landbruk,- spreidd bustadbygging, LNFR-B (underformål til LNFR)

I dei rurale delane av kommunen med låg/negativ befolkningsvekst er det ei målsetting for arealdelen å kunne legge til rette for enklare busetting. Område i arealplanen med formål LNFR-B er område for spreidd bustadbygging, der det kan oppførast andre bygningar (i dette tilfellet bustadar) enn dei knytt til primærnæringa, utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet. LNFR-B områda er lagt i tilknytning til der det er spreidd busetting frå før, med moglegheit for fortetting.

Fleire område i ytre Haram har ledige regulerte tomter i byggefelt, både i delvis utbygde felt og ikkje oppstarta felt. I område med nedgang i befolkning er marknaden for nye bustadar låg, og det vert vanskeleg å få seld nok tomter til å kome i gang med teknisk anlegg for nye regulerte bustadfelt. I slike område må der vere alternativ til busetting, for å kunne bidra til nyetablering og motverke befolkningsnedgang. I arealplanen er det lagt opp til fleire LNFR-B område, med moglegheiter for spreidd bustadbygging, i områda har ulik plassering (fjell/sjø) og kvalitetar.

Der er ei oversikt over alle LNFR-B områda, og der er gjort konsekvensutgreiing av kvart område og ei vurdering av kva som må avklarast ved enkeltsøknad og kor mange bustadar det kan opnast for i kvart område. Kvart tiltak må vurderast i forhold til verknadar for landbruk, ROS, naturvern, landskap, kulturvern, teknisk infrastruktur, strandsone mm, jamfør føresegnar og KU for kvart område. Det er ikkje fritt fram å byggje som ein ynskjer, fordi tiltaka må framleis handsamast som enkeltsøknadar, men der er ikkje behov for reguleringsplan eller dispensasjon. Der vil vere naudsynt med både fleksibilitet i plassering og justering av tiltak undervegs i slike søknadar, dersom dei kjem i konflikt med ulike vurderingstema.

LNFR-B områda har tydeleg lokalisering i planen, og dei er i stor grad forsøkt plassert utan konflikt med dei ulike vurderingstema, men må likevel avklarast i forhold til desse i kvar enkelt søknad om frådeling. Enkelte område må også avklarast i forhold til aktsemd for ras (snø, jord, flaumskred). KU syner kva tema det må visast særleg merksemd til ved enkeltsøknad, men dette er ikkje uttømmende, då det kan kome nye ukjende moment over tid, for eksempel endring i ROS-forhold etc. Føresegnene fastsett rammene for kva som må avklarast i enkeltsøknadar innanfor LNFR-B områder og antall bueiningar der er opna for i kvart område i planperioden. LNFR-B område er hovudsakleg plassert utanfor aktsemdsoner, men nokre er likevel i aktsemdsone for der det er potensiale for marin leire. Nærast all eksisterande busetting på Nordøyane ligg i slike område under marin grense, og med potensiale for marine avsetning. Utfylling av eksisterande busetting vil soleis kome i konflikt med sona *H310_4 Marin leire*, og må avklarast nærare.

6.4.3 Landbruk, spreidd næring (underformål til LNFR)

Innanfor areal avsett til LNFR- spreidd næring (LSN_) er det mogeleg å tillate spreidd næringsbygg, til annan bruk enn landbruksrelatert verksemd, utan krav om planrevisjon,

reguleringsplan eller dispensasjon. Tiltaket skal vere knytt til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tenester, eller annan næringsverksemd knytt til jordbruk, skogbruk el. likn. Verksemda skal vere basert på og tilpassa garden sitt ressursgrunnlag.

Næringar som kan vere aktuelle innanfor LNFR-spreidd næring er ofte knytt til turisme,- og reiseliv, overnatting, camping, gardsbutikk, servering mm.

Arealplanen opnar for eit område i arealplan til LNFR-spreidd næring, dette er knytt til camping og turisme LSN-2 på Lepsøy (LSN-01 Hildre vart tatt ut av arealplanen etter 1.OE). Målsettinga er å opne for meir mangfald knytt til landbruksnæringa, legge til rette for næringsvekst innanfor turisme og styrke busettinga. Føresegnene for arealplanen fastsett rammene for utvikling av området.

6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Haram kommune har ingen godkjent overordna plan for sjøområda i kommunen, i digitalisert versjon av gjeldande arealplan (1999) er alt sjøareal fastsett som «*vannareal allmenn flerbruk*», der er ikkje tatt stilling til differensiert arealbruk eller bruk og vern av sjøbaserte ressursar.

Det er mogeleg å lage eigne arealbrukskart for sjøbotn, dette kan vere hensiktsmessig for å avklare ulike arealbruk i vassoverflata, vassøyle og sjøbotn. Det er ikkje prioritert å få lagt inn eigen arealbruk for sjøbotn for Haram i denne planrevisjonen, men dette kan vere naturleg å gjere i revisjon av planen i ny kommune. Det pågår kartlegging av sjøbotn for bruk i framtidige planar. Der er aukande konkurranse om areal i sjø og kystsone, og der er behov for tydelegare planavklaring mellom dei ulike arealbrukskategoriane eks; havbruk, skipstrafikk, fritidsaktivitetar, fiskeri, naturmangfald mm.

Hovudformål i sjø er «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone». Hovudformålet kan delast inn i underformåla ferdsel, farlei, fiske, akvakultur, naturområde og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon. I hovudsak vert sjøareal lagt ut i ulike kombinasjonsformål, men nokre stadar etter underformål som angir meir eksklusiv bruk for enkelte område; ferdsel, friluftsliv, akvakultur, fiske mm, som angjeve under. Der er angjeve område der akvakultur er ein del av formålskombinasjonen, og formålskombinasjon der akvakultur ikkje inngår. Kystkontur på ca. 100 meter er lagt inn som friluftsområde i sjø.

6.5.1 Formålskombinasjonar NFFF og NFFFA

VKA-NFFF-område

Formålskombinasjonen i sjø NFFF står for *natur, fiske, ferdsel og friluftsliv*. Dette er ein generell formålsbruk som ikkje beslaglegg område for eksklusiv bruk, men akvakultur er utelatt. NFFF-områda er i hovudsak rundt landdelane av kommunen, men indre 100-meter sone i sjøareal frå strandsone har særleg formål *friluftsliv* som eksklusiv bruk. Innanfor området NFFF kan det ikkje etablerast akvakulturanlegg.

VKA-NFFFA-område

NFFFA står for *natur, fiske, ferdsel, friluftsliv og akvakultur*. Innanfor områda kan det opnast for eksklusiv bruk enkelte stadar til akvakultur etter pbl. Før ein kan nytte areal til akvakultur, må bruken avklarast av sektorlov, det må gis konsesjon til akvakultur innanfor området (sektormynde). Det er i arealplanen lagt inn relativt mykje areal til NFFFA, der det kan søkjast etter sektorlov om løyve til å etablere akvakultur. Områda er justert i forhold til farlei forvaltningsareal, for å kome minst mogeleg i konflikt med ferdsel på sjøen. Nokre av områda kjem delvis i konflikt med fiskerinæringa sine interesser; NFFFA område som er delvis innanfor område registrert som fiskeri- passiv reiskap (teiner, ruser, garn liner, snøre). Det er i samband med NFFFA-områda i stor grad forsøkt å unngå område til fiskeri-aktiv reiskap (rekestrål, snurrevad og not), men der er noko overlapp mellom arealbruksinteresser i Nogvafjorden og Midfjorden. Ved eventuelle godkjende anlegg til akvakultur, vil lokalisering av sjølve anlegget kunne tilpassast, for å unngå konflikt med fiskeri ved handsaming av sektormynde.

NFFFA områda er også forsøkt lagt utan konflikt med kjende gyteområde for fisk, gyteområde har fått omsynssone H560 bevaring naturmiljø, sjå under punkt omsynssoner.

I arealplan er det vanskeleg å ha nok kjennskap til naturlege forhold innanfor områda, til å angje konkret plassering av eit akvakulturanlegg eller type akvakultur (botnforhold, strøymingsforhold, vasskvalitet mm). Den konkrete lokaliseringa av eit akvakulturanlegg må skje i samband med konsesjonshandsaming av sektormynde, for å få ei optimal plassering både for anlegget sjølv, og i forhold til verdiar i omgjevnadane. Eit akvakulturanlegg vil etter godkjent konsesjon få eksklusiv bruk på delar av det aktuelle NFFFA området, der dei andre underformåla må vike for formålet akvakultur. Det vert ikkje høve til fiske, ferdsel og friluftsliv inn mot eit etablert akvakulturanlegg.

Innsjø, vassdrag

Innsjøar er formålsett med bruk og vern av sjø og vassdrag kode 6001. Drikkevasskjelder har også ei sikringssone H110 *Drikkevatn, nedslagsfelt drikkevatn* (Store Hestevatnet, Urkedalsvatnet, Ulvestadvatnet og nedslagsfelt ved Hurlaveten). For meir informasjon så punkt om sikringssoner. Føresegnene sett krav og forbod i forhold til kva som gjeld for sikringssona.

6.5.2 Farlei og farlei forvaltningsareal

Farlei er seglingsleider for ferdsel på sjø, skipstrafikk, samt inn og utsegling av hamner. [Havne- og farvasslova](#) gjeld for bruk og forvaltning av farleier. Farleier er påført som juridisk linje, men farlei-forvaltningsareal (natur, ferdsel, fiske, friluftsliv, farlei) er påført i formålskombinasjon med natur, ferdsel, fiske og friluftsliv, då farlei- forvaltningsareal ikkje ute lukkar annan bruk nemnd. Det er fastsett i føresegnene at det ikkje skal leggjast installasjonar eller andre hindringar i område avsett til farlei. Hovudomsyn innan farlei er god framkomst og trygg ferdsel.

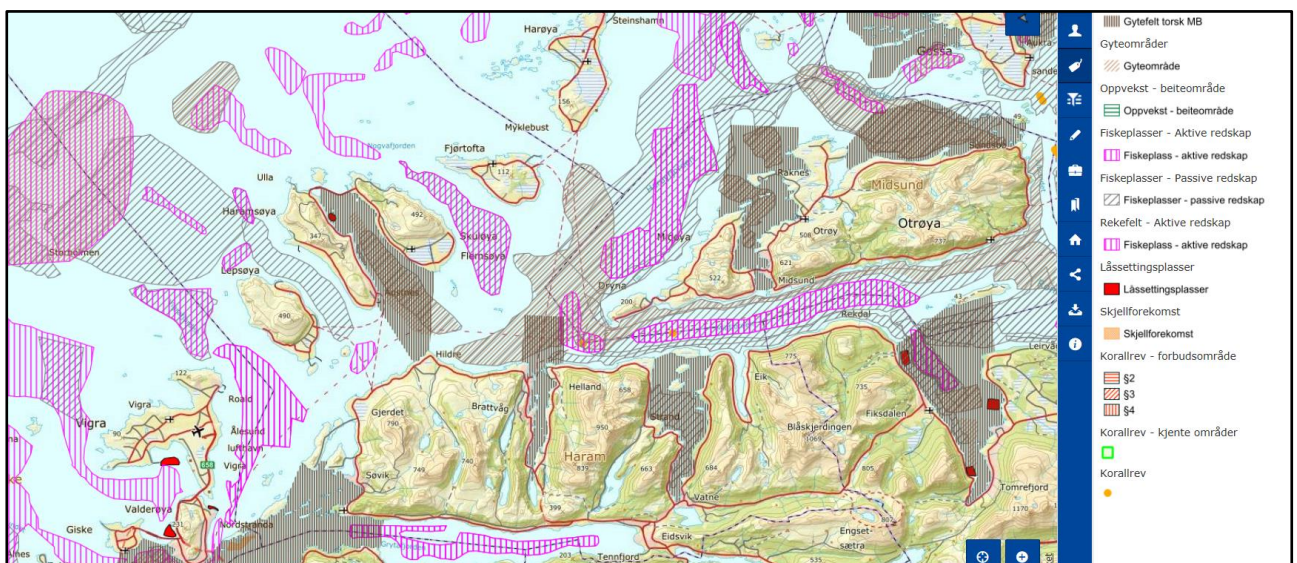
6.5.3 Småbåthamner, hamner

Gjeldende kommuneplan på 1999 syner ikkje formål småbåthamn, kun LNF og *vannareal allmen flerbruk*, der hamnene ikkje er regulert. I ny arealplan vil regulerte hamner vidareførast som regulert. Uregulerte hamner vil få formål småbåthamn. Der er ikkje lagt inn nye småbåthamner, men der er lagt inn formål småbåthamn på eksisterande hamner, med moglegheiter for vidareutvikling av hamneområdet. Ved søknad om tiltak i eldre uregulerte hamner vil det vere krav om reguleringsplan, for å ha kontroll på negativ miljøpåverknad frå tiltak og båtstell i hamner. Der er krav i føresegner at ved etablering eller utviding av hamner skal det sikrast forsvarleg handtering/sortering av avfall, oppsamlingsplass for botnstoff etter spyling/båtstell. Målsettinga er å redusere utslepp til sjø. Der er også krav om reguleringsplan for eksisterande eldre hamner utan planavklaring. Dei fleste fiskerihamnene i Haram er regulerte, og reguleringsplan vert vidareført i arealplan. Austnes storbåthamn har plassering i forhold til farlei og godt nok vern til å fungere som nødhamn. Der er 4 registrerte ISPS hamner (private) i Haram; Rolls Royce Marine As Brattvåg, Vard Brattvåg, Vard Søviknes og Karsten Flem AS, Longva.

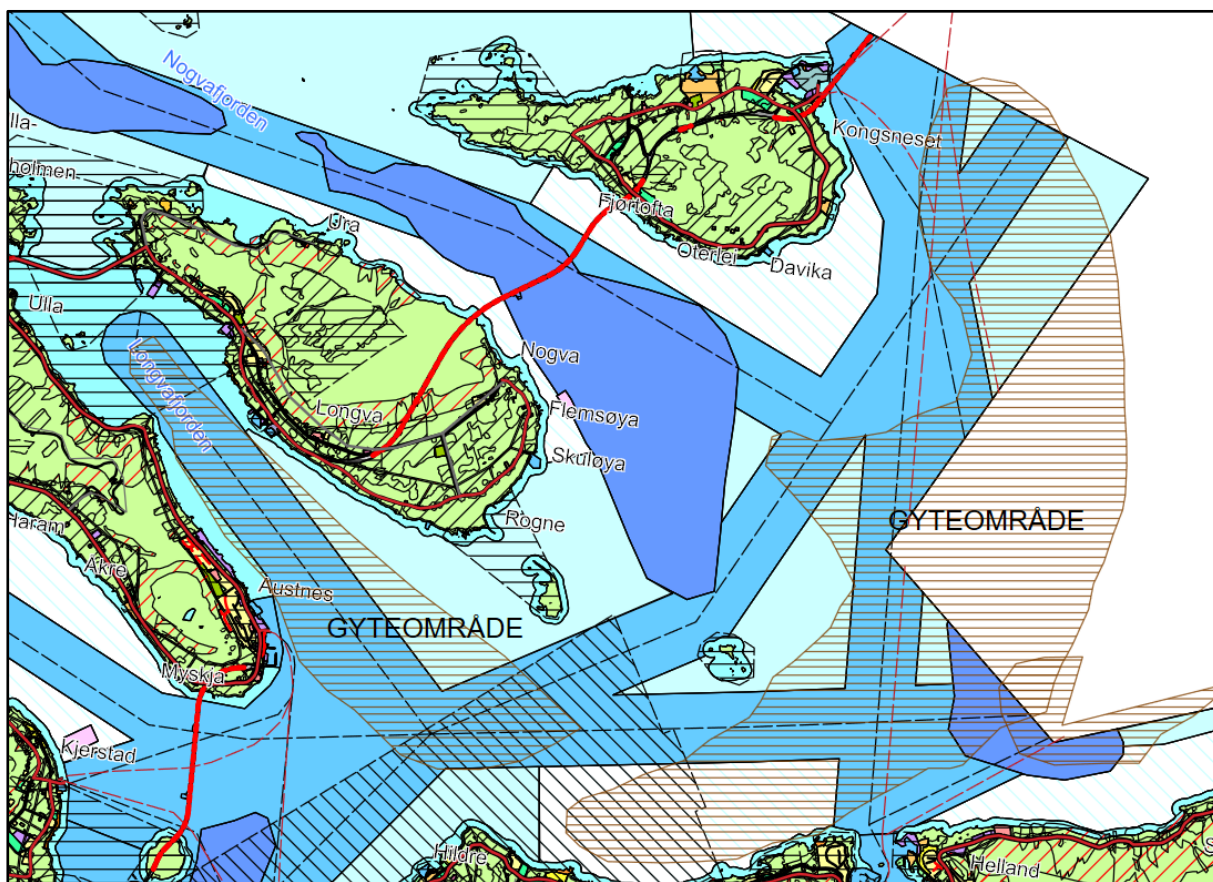
6.5.4 Fiske og gytefelt

I sjøarealet til Haram er det registrert viktige område knytt til fiske og oppvekst av fisk. Område viktig for fiskeri (aktiv reiskap) vert sikra i plan med formål 6300 *Fiske (VFI)* med særinteresser til fiske. Gyteområde vert formålssett omsynssone H560 bevaring naturmiljø og vil gå over fleire ulike arealformål i sjø (NFFF, NFFFA og farlei).

Område ope for akvakultur (NFFFA) er forsøkt lagt minst mogeleg i konflikt med fiskeriområde-aktiv reiskap. Der er to viktige gyteområde i sjøområda i Haram, i Longvafjorden og frå Kongsneset på Fjørtoft mot Brattvåg. Det eine er delvis inn i område ope for akvakultur. Der må vere ei nærare avklaring av verknadar eit eventuelt akvakultur-anlegg vil kunne ha for gytefeltet, då særleg utanfor Alvestad, VKA-NFFFA_09. Viktige område for fiskeri, aktiv reiskap, er lagt inn i arealplanen med formål fiske SOSI 6300. I desse områda er omsynet til fiskeri førande. Kystnære fiskeridata, sjå figur 28 og 29.



Figur 28. Utsnitt av Fiskeridirektoratet si kartløyising med markert kystnære fiskeridata.



Figur 29. Gyteområde (brun skravur) synt i forhold til arealformål i sjøområda i ny arealplan

6.5.5 Akvakultur

Godkjent akvakulturanlegg medfører eksklusiv bruk, det er markert med formål eksisterende akvakulturanlegg (konsesjonsgjevne) (SOSI 6400). Der er tre eksisterende anlegg med formål *Akvakultur* i Haram; i Grytafjorden, Haramsfjorden og Nogva fjorden.

Anlegga sine arealbeslag på sjøbott og i vassøyla, i form av forankring av anlegga, er betydeleg større enn det som syner på havoverflata. Dette vert ikkje synt i arealplanen, då der ikkje er kartlagt havbotnen. Det må sikrast at forankring av akvakulturanlegg ikkje kjem i konflikt eller kjem i fare for å gjere skade på leidningar i sjø (vassledning blant anna). Nye konsesjonsgjevne akvakulturanlegg i NFFFA område vil også oppnå eksklusiv bruk der dei vert plassert. Ferdsl, fiske og friluftsliv i området i og ved akvakulturanlegget må etter konsesjon vike for formålet akvakultur.

6.5.6 Vatn og vassdrag

Vatna som ikkje er drikkevasskjelde er under hovudkategori *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner*, men med prioritet *Friluftsliv*. Nokre av vatna har omsynssoner i tillegg, som eksempel fareområde eller bevaring naturmiljø. Føresegnene

fastsett for slike vatn, med tilhøyrande strandsone, at tiltak som er til hinder eller ulempe for natur eller friluftsliv ikkje skal tillatast. Fleire av ferskvatna er ein viktig del av friluftsområde, med verdi A i kartlegging og verdsetting av friluftsområder.

Vassdrag

Vassdrag er alt stillestående eller rennande overflatevatn med årssikker vassføring (for meir utdjuving sjå [Vassressurslova](#)). Vassdrag og elv er synt med flate i arealplanen, og er lagt inn med formål «bruk og vern av sjø og vassdrag» sosi 6001. Langs vassdrag/elv er det sett krav i føresegnene om at det skal haldast eit naturleg vegetasjonsbelte, der er omsynssone bevaring naturmiljø (H560) for bekkar på 20 meter og 50 meter for elvar og vassdrag, dette for å sikre krav til kantvegetasjon og vassdragsmiljø, samt allmenne interesser ved vassdrag. Vassdrag og elv har også faresone (H320), aktsemdsone for flaum, det det ikkje kan byggast utan at reell flaumfare er kartlagt. Langs enkelte elvar er det bygd nærare, og det kan ha vore gjort sikringstiltak, der er aktsemdsona justert etter forholda.

Verna vassdrag

Delar av nedbørsfeltet til det verna vassdraget Hjelsteinelva ligg i Haram, med utlaup i Tomrefjorden (Vestnes). Vernegrnlaget for vassdraget er at det er urørd, har stor verdi med omsyn til landskap, fauna, hydrologi, kulturminne og friluftsliv. Det er eit anbefalt referansevassdrag (NVE). Nedbørsfeltet til vassdraget er om lag 15 km² totalt, der om lag 2,4 km² ligg i Haram. Vernevedtaket gjeld heile vassdraget innanfor grensene av nedbørsfeltet, vassdraget er verna mot kraftutbygging. Nedbørsfeltet er lagt inn i arealplanen som bandleggingssone etter anna lovverk H740_2 (verneplan for vassdrag, vern mot kraftutbygging). Bandleggingssona skal sikre vassdraget mot inngrep og bevare landskapsverdiar samt verdiar vassdraget har med omsyn til naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø.

7. Omsynssoner

Arealplanen skal syne arealbruk, samt omsyn og restriksjonar av betydning for bruken av areal. Arealformålet fortell kva arealet kan brukast til, for eksempel bustadområde. Omsynssona eller sikringssona fortel kva omsyn som må takast ved bruk av arealet i samsvar med vedteke arealformål, eks. ei aktsemdsone for ras eller flaum kan sette avgrensingar for korleis eit areal avsett til bustad kan planleggast og utnyttast.

Omsynssoner vil vere grunnlag for å vurdere og gi rettleiing ved handsaming av dispensasjonssøknadar og enkeltstøknadar.

Til omsynssonene fylgjer det føresegner og retningslinjer, som spesifiserer kva verdiar eller eventuelt type aktsemd den enkelte omsynssona omfattar. Føresegnene avklarar også om, kva og eventuelt under kva vilkår, det kan gjevast løyve til tiltak innanfor sona.

Omsynssonene i plankartet er juridisk bindande.

7.1 Sikrings, - støy og faresone

7.1.1 Sikringssone drikkevatn og nedslagsfelt

Alle drikkevatn og nedslagsfelt for drikkevatn vert bandlagt med omsynssone (sikringssone) nedslagsfelt drikkevatn (H110). Føresegnene fastsett er det ikkje er tillate med noko form for tiltak eller aktivitet som kan stå i fare for å redusere eller ureine vasskvaliteten. I Haram gjeld dette Store Hestevatnet, Urkedalsvatnet, Ulvestadvatnet og nedslagsfelt ved Hurlaveten.

7.1.2 Andre sikringssone

Omsynssona omfattar ulike sikringssoner (H190). Sikringssone for å sikre areal til framtidig realisering og planlegging av større vegprosjekt og vegsamband, Hamnsundsambandet (H190_5), ny fv over Hildrestranda (H190_06).

Sikringssone av trase for undersjøiske tunnellar. Sikringssone for naturressursar; grus, pukk, stein, mineral mm. (H190_2)

Sikringssone, restriksjonssone/byggerestriksjonar kring Ålesund lufthamn Vigra (H190_4). Innanfor sikringssona, restriksjonsområdet, fastsett føresegnene at det ikkje kan etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane angitt på restriksjonsplanen for Ålesund lufthamn Vigra. Haram er råka av restriksjonar som gjeld høgderestriksjonsflater (hinderflater), dette gjeld hovudsakleg sjøareal samt landområde ved Gjerdet og Hildre, Gjørundholmen, Kalvøy, Bjørnøy, Lausundholmen og den sørlige delen av Lepsøya. I tillegg er Haram råka av byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegga, dette omfattar sjøareal øst og søraust for lufthamna, samt Lausundholmen og mindre delar av Bjørnøya og Lepsøya.

7.1.3 Støysoner

Omsynssona gjeld støysoner H210 og H220. Regulerte område med støysoner vert vidareført, og støysoner som går ut over regulert område vert påført ny arealplan. Når det gjeld støy frå trafikk langs fylkesveg vert raud sone (H210) og gul sone (H220) synleg i arealplanen. Støysoner i plankartet vert synt utan farge. Føresegnene fastsett at det som hovudregel ikkje tillatast oppføring av bygg med støyfølsam bruk innanfor raud støysoner. Når det gjeld raud sone for vegstøy, kan det i tettbygd strøk tillatast oppført busetnad i konflikt med raud sone, med vilkår om avbøtande tiltak, slik bygget stettar krav til innandørsstøy og i tillegg at der er minst ei side med uteoppfallsareal som tilfredsstillar krav til utandørs støy etter [Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016](#). Denne differensieringa gjer at det kan tillatast oppført bustad i sentrum/tettstad for eksempel etter totalskade og opnar for bustadprosjekt i tettbygd strøk, der fylkesveg er gjennomgåande hovudtrafikkåre. Dette gjeld særleg Brattvåg sentrum, der busettinga historisk sett ligg særst nærme fylkesvegen. Eit totalforbod av bustadbygging i konflikt med raud støysoner for trafikkstøy, ville råke om lag halvparten av bustadane i Storgata i Brattvåg, og oppattbygging, fornyings,- og fortettingsprosjekt kan verte vanskeleggjort med for lite fleksibilitet i planen.

Når det gjeld flystøy er gul støysone frå Ålesund lufthamn berre så vidt innanfor Haram si kommunegrense, og det området som vert råka er i sjøareal. Gul sone for flystøy er difor ikkje påført arealplanen, då det ikkje har nokon reell verknad for arealbruk.

7.1.4 Faresoner

Ras, skred og marin leire

Område med fare for ulike typar ras og skred (snø, stein, jord,- og flaumskred) er merkt i arealplanen med omsynssone *Ras og skredfare (H310-nr)*. NVE ferdigstilte i september 2018 rapport om skredfarekartlegging av Haram. Resultatet av skredfarekartlegginga er vert teke inn i arealplanen som faresoner. For faresonene H310_S1 og H310_S2 ras og skredfare, er det fastsett reell fare for ras/skred. Det kan det ikkje tillatast bustad, fritidsbustad, næringsbygg, offentlege bygg el. andre bygg med varig opphald i sone H310_S1. Sona H310_S1 har kartlagt største nominelle årlege sannsyn for skred til 1/100. Sona H310_S2 har kartlagt største nominelle årlege sannsyn for skred til 1/1000.

Andre område (aktsemdområde H310_2 og H310_3 og H310_4) må avklarast i forhold til reell rasfare i samband med regulering eller enkeltsøknad. Rasfare vert i utgangspunktet eit problem der faresone kjem i konflikt med ulike utbyggingsformål. Reell rasfaresone vil ofte vere mindre i utstrekking enn aktsemdsonene for ras, og byggeområde i konflikt med aktsemdsoner kan ofte opnast for bygging, etter reell rasfare er kartlagt. Område med eldre busetting, hus etablert før rasfarekartlegging vart ein del av arealplanlegging, kan ligge i konflikt med aktsemdsoner, særleg H310_4 marin leire. Søknad om tiltak i slike område vil utløyse behov for kartlegging av reell rasfare.

Område med potensiale for marin leire er omfatta av *omsynssone H310_4*. Dette er område med større sannsyn for marin leire. I slike område skal det ved tiltak eller regulering avklarast med fagkyndig om byggjegrunn er tilstrekkeleg trygg, jf. TEK17

Flaumfare

Det er oppgjeve i NVE rettleiar 2/2011 *Flaum og skredfare i arealplanar* at det i dei fleste tilfelle vil vere tilstrekkeleg å sette av soner på minimum 20 meter på kvar side av bekkar, og ca. 50–100 meter på kvar side av elvar for å dekke område med potensiell flaumfare. Med bekkar meinast her vassløp med oppstraums nedslagsfelt mindre enn om lag 20 km². Haram har kun to elver med nedbørsfelt over 20 km²; Storelva i Vatnedalen (ca. 31 km² nedbørsfelt) og Tennfjordelva (ca 40 km² nedbørsfelt), der nedbørsfeltet for Tennfjordelva ligg i hovudsak i noverande Skodje kommune. Desse elvane er påført omsynssone flaumfare med metersbreidde frå elva lik 50 meter. Dei andre vassdraga er karakterisert som bekkar, med nedbørsfelt under 20 km², og er påført omsynssone med meterbreidde på 20 meter frå elvekant.

Innanfor denne faresona for flaum, *omsynssone H320*, vert det ikkje gjeve løyve til bustadar eller offentlege tiltak/installasjonar som kan skadast av flaum.

Elles, innanfor aktsemdsoner for flaum, skal det i samband med regulering eller ved søknad om tiltak/frådeling av tomt kartleggast og vurderast reell flaumfare. Byggegrense i

reguleringsplan må fastsettest med omsyn til reell flaumfarekartlegging. Det er viktig ved handsaming av søknadar om tiltak, at det vert gjeve tilstrekkeleg rom til vassdraget, ved å halde nybygg i god avstand frå kantsona (minst 20 meter).

Høgspenningsanlegg

I faresone for høgspenningsanlegg (H370) skal det ikkje byggast for varig opphald innafør faresona. Alle kraftleidningar uansett spenningsnivå er påført omsynssoner i arealplan, for å ivareta informasjonstryggleiken etter beredskapsforskrifta (jf. NVE omsynssoner for kraftleidningar). Jordkablar, transformatorstasjonar og andre el-anlegg teiknast ikkje. Der er krav i føresegnar at innanfor omsynssone H370 (kraftleidningar) må bygg etablerast med avstand til kraftleidninga slik at ein overheld krav (byggjeforbodssone) etter regelverk under el-tilsynslova (LOV-2009-06-19-103) forvalta av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap. Omsynssona skal sikre linjene og vedlikehald av dei.

For å sikre at nye bygningar tilfredsstillar magnetfelt på under 0,4 er der lagt inn omsynssone H370_1 med 20 meters breidde for 22kV linjer og H370_2 med breidde på 40 meter for 132 kV linje. Dette er ikkje ei forbodssone for tiltak, men ei sone som skal sikre nærare vurdering av magnetfelt/reell stråling og evt. behov for avbøtande tiltak. Der høgspenn går gjennom nye utbyggingsområde til bustad er dette omtalt i KU, og der vert krav om oppfølging gjennom reguleringsplan og avbøtande tiltak.

Større kraftleidningar, som er del av sentralnett og regionalnett, som krev konsesjon etter energilova, er avsett til omsynssone H740_3, «Bandlagt etter anna lovverk», jf. pbl §11-8 d).

7.2 Sone med særlege omsyn

Der er i arealplanen lagt inn omsynssoner med særleg omsyn til landbruk og friluftsliv. Til omsynssone for å ivareta særlege omsyn til landbruk, t.d. omsynssone jordvern, kan det ikkje gjevast føresegnar, kun retningslinjer. Områda vert forvalta etter sektorlov.

7.2.1 Omsyn landbruk

Områda med omsynssone landbruk (H510) omfattar samanhengande område med verdifulle jordressursar som fulldyrka jord, dyrkbar jord, samt beiteressursar. Det skal visast særleg omsyn til landbruk innanfor sone. Omsynet innan sone H510 er vern av naturressursar som dyrka/dyrkbar jord, beiteressursar, kulturlandskap samt omsynet til utvikling av landbruk som næring. Omsynssona er nytta selektivt, der det er særleg behov for å framheve verdien av landbruksressursane. Elles vil det generelle LNFR-formålet og sektorlover med forbod mot omdisponering og deling vere førande for arealbruken. Det er knytt retningslinjer til omsynssone landbruk H510. Arrondering er eit særst viktige moment for omsynssona, i tillegg til jordressursar.

7.2.2 Omsyn friluftsliv

Det er gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftsområde i Haram. Dei viktigaste friluftsområda (område verdsett med verdi lik A), område som kan verte truga av annan arealbruk og områder som er særleg viktig som nærturområde, er lagt inn med omsynssone friluftsliv (H530). Det er knytt retningslinjer til omsynssone friluftsliv. Innanfor omsynssone friluftsliv skal det leggjast stor vekt på betydinga for friluftsliv, folkehelse, ålmenn ferdsel og naturmiljø ved spørsmål knytt til endringar av arealbruk eller søknad om tiltak. målsettinga er å ta vare på områda, og legge til rette for auka bruk. Dette omfattar badestrender, skøyteis, turområde.

7.2.3 Omsyn bevaring av kulturmiljø

Område merkt i planen med omsynssone H570 er område rundt automatisk freda kulturminne, som skal bidra til å sikre omgjevnadane til kulturminna, som kulturmiljø. Omsynssona er også nytta rundt ikkje freda kulturminne, som listeførte kyrkjer etc. Kulturmiljøet er ikkje ein del av fredingsområdet, men bør sikrast etter plan og bygningslova, som omgjevande kulturmiljø, landskap og natur for dei freda minna. Opplevinga av kulturminna er avhengige av natur og nærmiljøet som omgjev minna. I område der det finst fleire freda kulturminne i gruppe, vert det lagt ei omsynssone kulturmiljø rundt alle minna. Omsynssona skal sikre at kulturverdiane ikkje vert skjemma og at der vert ei sone av ro og sikring av visuell oppleving av områda.

7.2.4 Omsyn bevaring naturmiljø og kulturlandskapsområde

Viktige registrerte naturtypar på land, samt viktige marine naturtypar har fått omsynssone bevaring naturmiljø (H560). Dette gjeld naturtypelokalitetar som rasmark, kulturlandskap, myr og kjelde, vatn, våtmark og i tillegg gyteområde for torsk, der alle er langt inn i arealplanen med omsynssone H560. Hensikta med omsynssona er å bevare naturmiljøet for framtida og hindre endring av arealbruk som vil ha negative verknadar for naturtypen. I område med slike registrerte naturtypelokalitetar må alle tiltak vurderast opp mot naturmangfaldslova. Det bør ikkje opnast for gjennomføring av tiltak som kan truge, redusere eller skade verdien av lokaliteten/naturtypen. Naturtypane kan vere svært viktig, eller lokalt viktig, samt ulike utvalde naturtypar, hovudnaturtypar eller kulturlandskapsområde. Gyteområde er viktig for naturmangfald og god må bevarast for å ha ei god marin ressursforvaltning.

7.3 Sone for bandlegging

Dette gjeld areal som er bandlagt etter sektorlover; naturvernlova og kulturminnelova. Der er gjort vedtak etter særlov, som vert styrande for arealbruk og fastsett kva tiltak og kva verksemd eller bruk som er tillate og/eller forbode. Vedtaket vil gjelde føre alle generelle føresegner knytt til arealformål omsynssona dekkjer. Eventuelle søknadar om tiltak i slike område må avklarast med sektormynde viss fagområde vert råka, for der kan gjevast løyve etter plan og bygningslova. I bandlagte område er der *vernebestemmelsar* etter anna lov som gjeld.

7.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern

Områda med bandleggingszone H720 er bandlagt etter lov om naturvern. Alle verneområda har tilhørande faktaark i gislink.no, der det er opplysningar om type verneområde, verneforskrift og området elles. Verneområde bandlagt etter naturvernlova, sjå figur 30. Verneområde bandlagt etter naturvernlova er lista opp i tabell i føresegnene til arealplanen.



Figur 30. Oversikt over område i Haram bandlagt etter naturvernlova. Raus sirkel er naturreservat, oransje er marint verneområde (Ullasundet), og gul annan freding (dyrelivsfreding).

7.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminner

Bandleggingssona H730 i arealplanen omfattar freda kulturminne etter kulturminnelova, faste kulturminne frå før 1537 og vedtaksfreda kulturminne, under dette også freda bygningar. [Regional delplan for kulturminne](#) omfattar liste som syner regionale og nasjonalt viktige kulturminne for alle kommunar i Møre og Romsdal. Det er ikkje utarbeidd eigen kulturminneminnneplan for Haram. Haram kyrkje og Vatne kyrkje er freda bygningar. Automatisk freda kulturminne er bandlagt jf. kulturminnelova §§ 4 og 6.

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule, eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminne innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturmynde, jf. Kulturminnelova §§3 og 8. Ved regulering av utbyggingsområde er det krav om arkeologisk registrering. Dersom ein kjem over uoppdaga automatisk freda kulturminne skal arbeid stansast og ein er pliktig til å melde frå om funnet til overordna kulturmynde. Ved regulering vil automatisk freda kulturminne også verte bandlagt i samsvar med kulturminnelova, både sjølve minnet med omsynssone rundt.

7.3.3 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan, - og bygningslova eller som er bandlagt av anna lovverk

Bandlagt etter Energilova

Innanfor sone H740_1 på Haramsfjellet har NVE (Norges vassdrags, og energidirektorat) gjeve konsesjon til vindkraftanlegg etter energilova. Området er soleis bandlagt til bruk i samsvar med vedtak etter energilova. Vilkår for utbygging og bruk er fastsett i konsesjonsvedtaket. Dersom konsesjon vert oppheva skal underformålet LNF gjelde.

Bandlegging etter naturmangfaldslova

Område bandlagt etter anna lovverk (under dette naturmangfaldslova) vert lagt inn med bandleggingssone H720, dette gjeld *Utvalde naturtypar*, bandleggingssona syner utvalde naturtypar; kystlynghei og slåttemark verdi A (svært viktig) . Desse områda er omfatta av [Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldsloven](#). Formålet med forskrifta er å ivareta mangfaldet av naturtypar, med det artsmangfaldet og dei økologiske prosessane som kjenneteiknar den enkelte naturtypen.

Utvalde naturtypar i Haram er kystlynghei, slåttemark, rik edellauvskog og ein førekomst av naturtypen hule eiker (naturtypane er lista opp i tabell i føresegnene). Området med hule eiker er i Skutevika i Hamnsundet (verdi viktig). Områda med kystlynghei finnast på Bjørnøy, Terøy, Lepsøy (Golaldet), Haramsfjellet samt Løvøya i Vatnefjorden. Naturtypen slåttemark er på Synnaland. Naturtypen skal forvaltast og skjøttast slik karakter og omfang vert oppretthalden eller forbetra. Jamfør metodar i [DN-rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark](#) og [DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei](#).

Bandlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningslova eller anna lov

I sone H710 er området bandlagt i påvente av vedtak etter plan og bygningslova. Området omfattar areal som er under regulering. Dersom planvedtak ikkje vert gjennomført skal formål under omsynssona (LNF(R)) vere gjeldande arealbruk for område som ikkje er regulert frå før. Området i Vatnedalen merkt H710 er under regulering til jegeropplæringscenter, med oppskytingsbane. Området på Håneset, Haramsøy er under regulering til næring. Om reguleringsplanane ikkje vert godkjende skal områda ha formål LNF.

7.4 Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde utan endringar er påført H910. I desse områda gjeld reguleringsplanane slik dei er avsett. Reguleringsplanar utan omsynssone H910 gjeld også framleis, men desse har formålsendringar innanfor planområdet, og gjeld soleis ikkje i heilskap. Der det er strid mellom reguleringsformål og formål i kommuneplan gjeld formålet i kommuneplanen (dette gjeld reguleringsplanar som er eldre enn kommuneplanen).

8. Utvikling av kommunesenter og tettstadar

Strukturen av tettstadar og bygder som finst i Haram i dag er resultat av ei lang utvikling påverka av mange ulike faktorar. Tettstadar har vokse fram på grunnlag av utvikling av industri, handel og jordbruk mm. Fleire av tettstadane i Haram er knytt til lokalisering ved sjø, der fiskeri og sjøfart har vore viktig, samstundes er noko av veksten til tettstadssenter knytt til oppstart av lokale hjørnesteinsbedrifter, eksempel møbel (Vatne), skipsbygging (Brattvåg), eller landbruk (Tennfjord). Det er bygd vegar, kaier, skular og kyrkjer i tilknytning til vekst av bedrifter, og ein tettstad har vokse fram.

Arealplanen skal byggje opp under Brattvåg sin funksjon som kommunesenter, og vidareføre denne funksjonen, men no som bydelssenter i ny kommune. Sentrumsformål i Brattvåg og Vatne vert vidareført i arealplanen, då begge bygdene har eit definert historisk sentrum. I handelsanalysa for Møre og Romsdal (i samband med Regional delplan for attraktive byar og tettstadar) ser ein at Haram har ein god andel handelslekkasje til Ålesund/moa området, mens det er lågare reisevilje for handel av daglegvare enn andre detaljvarer, daglegvarer vert i større grad handla meir lokalt. Ålesund (og dei to andre byane Molde og Kristiansund) har i handelsanalysa dekningsgrad på over 100% for alle varegrupper (detaljvarer, daglegvarer, utsalsvarer, møblar og bygg/hages). Bykommunane står difor føre som tydelege handelssenter i sin region. Dei andre kommunane i Ålesundsregionen har generelt lågare dekningsgrad for alle varegrupper, nokre også til dels for daglegvarer. Dette syner at stor del av handelen i regionen skjer i Ålesund.

I analysen er det synt dekningsgrad for dei ulike varegruppene for kvar kommune (tal frå 2012). Haram har dekningsgrad på 56% på detaljvarer, 78% på daglegvarer, 47% på utsalsvarer, 6% på møbel/kvitevarer og 42% på bygge/hage. Figur 6-2 i handelsanalysen syner etter modell kvar handleturane som genererast i den enkelte kommune går. For Haram vil 12% av genererte handleturar gå til Ålesund, mens heile 75% av genererte handleturar i Haram endar innanfor Haram. Totalt ender 25% av handleturane utanfor Haram. Dei kommunane som ligg i kortast reiseavstand til Ålesund har større andelen av handel sin i Ålesund, mens kommunane med lengre reiseavstand ser ut til å behalde meir av generert handelen innan eigne kommunegrenser. Avstanden i seg sjølv kan vere ein fordel for den lokale handelen. Befolkningsvekst gjev auka kjøpekraft, dette gjev potensiale for utviding av handelsareal.

Arealplanen skal sørge for utvikling og vekst i alle tettstadane, men når det gjeld størst potensiale for befolkningsvekst ser dette ut til å liggje i Tennfjordområdet. Arealplanen opnar for mykje utbyggingsareal i dette området, og vil utnytte at området i større grad kan verte eit buområde til arbeidsmarknaden rundt Ålesund, sidan avstanden er relativt kort. Utviklinga planer legg opp til er å kunne utnytte det vekstpotensiale området har først og fremst som buområde. Ein befolkningsauke vil samstundes auke kjøpekrafta i området, difor vart det føreseielege å opne for auke i næring og detaljhandel på Eidet, for å kunne dekke potensiell auke i lokal etterspurnad, dette vart endra etter motsegn.

Eidet vert ikkje avsett som sentrumsformål i arealplanen. Eidet er eit gjennomfartskryss, eit trafikkknutepunkt, idretts,- og kulturmøtestad og lokalt handelstilbod, men arealplanen legg ikkje opp til å utvikle Eidet som nytt sentrum i konkurransen med Vatne og Brattvåg. Ein må i ny kommune sjå ut over dagens kommunegrenser, og storsatsinga på Digernes vil naturleg

nok ta ein del av handel frå vekstområdet rundt Tennfjord, i tillegg ligg Moa om lag 20 min. køyretur unna.

Handelsanalysen for Møre og Romsdal har berekna utbyggingspotensiale for nytt handelsareal i den enkelte kommune mot 2030 (tabell 6-6 i handelsanalysen).

For Haram er potensiale for nytt handelsareal mot 2030 berekna til:

- Daglegvarer 4000 m²
- Utsalsvarer 2000 m²
- Plasskrevjande varer 1000 m²

Arealplanen sine føresegner deler tettstadane i Haram opp i forhold til sentertype, funksjonar og tillate bruksareal til detaljhandel (tabell 28). Grensene for detaljhandel og funksjonar sentera skal ha, er forsøkt harmonisert i forhold til Ålesund si inndeling av sentertypar i kommuneplanen sin arealdel. Arealplanen opna ved offentleg ettersyn for at ein del av handelspotensiale kommunen har, også sett i lys av prognoser for befolkning i Tennfjordområdet, kan utviklast på Eidet, med same grenser som det er sett på Flisnes i Ålesund, som også er eit knutepunktsenter (på 6000 m² detaljhandel). Fylkeskommunen kom med motsegn til handelsutviding på Eidet, og føresegnene er no endra, slik det kun opnast for detaljhandel som er der i dag 4800 m². Dersom det skal opnast for meir detaljhandel må dette behovet dokumenterast i ny handelsanalyse.

Arealplanen er vurdert til å bygge opp under Intensjonsavtalen for Nye Ålesund kommune, som fastsett at Ålesund sentrum/Moa og tidlegare kommunesentera Skodje, Sjøholt, Brattvåg og Steinshamn skal utviklast som attraktive møteplassar for handel, kultur og service. Fagmiljø skal fordelast mellom dei tidlegare kommunesentra, og alle kommunedelsentra skal få viktige kompetansearbeidsplassar. Brattvåg, som tidlegare kommunesenter, får status som kommunedelsenter, og skal fungere som handels og servicesenter for same omland som før, sjå også vurderingar under punkt 6.2.5 Kollektivknutepunkt og funksjonsklynge på Eidet.

Tabell 28. Tettstadar, sentertype og funksjonar etter arealplan

STAD	SENTERTYPE	FUNKSJONAR	FØRESEGNER
BRATTVÅG	Kommunesenter/lokalt handels,- tenestesenter for same omland i nye-Ålesund	Alle funksjonar, samt offentleg og privat tenesteyting tildelt	Ingen avgrensing sett
VATNE	Nærsenter	Lokale behov handel og service	maks samla bruksareal for detaljhandel m ²
VATNEEIDET	Knutepunktssenter	Bussknutepunkt, lokal handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel <u>4.800</u> m ² , derav maks 3000 m ² til butikkar m/daglegvareprofil
SØVIK	Nærsenter	Lokale behov handel og service	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²
AUSTNES	Nærsenter	Lokale behov handel og service	Maks samla bruskareal for detaljhandel 3000 m ²

St. meld nr 18, Berekraftige byar og sterke distrikt syner klart at det skal sikrast vekstkraft også i distrikta, ikkje berre fokus på by. Der er store ressursar knytt til distrikta og der er

behov for sterke distrikt for å trygge velferd i framtida. Arealplanen skal legge til rette for å kunne styrke samspelet mellom Ålesund som by og distriktet rundt, både med omsyn til ressursar som buområde, industri, næring og havrom. Det er eit mål å halde på hovudtrekka i busettingsmønsteret, for å ha kraft i distrikta. Haram som distrikt har viktige ressursar som industri, næring og vekst, mens Ålesund som by har eit sterkt innovativt kunnskapsmiljø distrikta kan dra nytte av. Arealplanforslaget fylgjer opp stortingsmeldinga med å prioritere høgare arealutnytting og konsentrasjon av bustad og næring i senter og nær knutepunkt for kollektivtransport, i tillegg til å sikre natur og rekreasjonsområde i nærleiken av der folk bur.

9. Næring og industriutvikling

Haram har i dag ledig om lag 670 daa avsett til næring/industri/forretning/kontor i gjeldande planverk. Det vert avsett ca. 480 daa til næring i ny arealplan, i tillegg vil det vere store areal til marin næring som ikkje her er oppgjeve i daa. Haram er først og fremst ei industri-kommune, og kommunesenteret Brattvåg har status som eit tyngdepunkt for maritim klynge i fylkessamanheng. [Kommunestatistikk Haram kommune 2018](#) syner at 51% av næringsstrukturen i Haram er innanfor sekundærnæringar (industri, bygg og anlegg, kraft og vassforsyning). Arealplanen skal bidra til at næringslivet i Haram vert konkurransedyktig og allsidig, og legge til rette for nyskaping, særleg innanfor havbaserte næringar. Haram har mykje kystlinje og havrom, og dette må ein gjere til eit fortrinn i dei komande åra. Utvikling av ei robust marin og maritim næringsklynge i ny kommune, vil bidra til å forsterke region Ålesund. Næringslivet er avhengig av effektiv transport av varer og tenester, og god samferdsel er avgjerande. Nye område til næring/industri er plassert som utviding av eksisterande bedrifter og i område med god kommunikasjon på veg og sjø. Større veg-prosjekt, som Nordøyvegen og Hamnsundsambandet og ny fylkesveg over Hildrestranda er viktige for konkurransekrafta til dei lokale bedriftene.

10. Sjøområda

Haram kommune har ingen godkjent overordna plan for sjøområda. Ny arealplan skal dekkje arealbruk på alt av land og sjøområde, for å få ei arealbruksavklaring også for sjøareal. Arealbruken på sjø har vore vurdert ut frå verknadar på marine ressursar, fiskeri og havbruksnæring, fritidsbruk og ferdsel/transport på sjø (farlei). Store areal er bandlagt til transportformål gjennom hovudlei og bi-lei (forvaltningsareal farlei). Sjøområda innanfor 100 meter frå strandlinje er i arealplanen prioritert til fritidsbruk, det er hovudsakleg i denne sona ein driv; bading, dykking, fritidsfiske frå land, teinesetting mm., jf. punkt 8.7.2 natur og fritidsbruk i strandsona. Område der akvakultur vil vere i konflikt med ulike vurderingstema har fått formål NFFF, mens område der akvakultur er mindre/lite i konflikt med andre interesser, har fått formål NFFFA. Eksklusiv bruk til akvakultur må avklarast etter særlov.

10.1 Marin næring, akvakultur

Marine næringar er viktig for Haram både no og i framtida, havbruksnæringa er i vekst og har stort potensiale for verdiskaping. Arealplanen skal bidra til å sikre areal for havbruksnæringa, og legge til rette for vekst og utvikling for havbruksnæring /akvakultur/sjømatproduksjon. Der er lagt inn store moglegheitsområder for akvakultur i arealplanen, med formål NFFFA. Områda er kartfesta på grunnlag av konsekvensanalyse av innspel frå næringa sjølv, og i samarbeid med fiskeridirektoratet. Konsekvensanalyse av forslaga til akvakulturområde syner ein del arealbrukskonfliktar med blant anna ferdsel på sjø (farlei), naturmangfaldsverdiar (gyteområde, hekkelokalitetar mm) og område viktig for fiske. NFFFA områda i arealplanen er i stor grad justert for å unngå konflikt med desse verdiane eller annan arealbruk (for meir informasjon sjå konsekvensutgreiing av sjøområda). Områda er å sjå på som moglegheitsområder, der akvakulturanlegg må ha konsesjon for å kunne etablerast. Potensielle område til akvakultur er ikkje utelatt frå planen, utan at dei er vesentleg i konflikt med utgreiingstema i KU. Viltlevande marine naturressursar tilhøyrar det norske fellesskapet. Hausting av tang og tare er forvalta av staten, og er ein aktivitet, ikkje eit tiltak etter pbl. Hausting av tang og tare er underlagt [havressurslova](#) og [forskrift om høsting av tang og tare](#) (Nærings og fiskeridepartementet og Fiskeridepartementet) og [Forskrift om regulering av høsting av tare, Møre og Romsdal](#). Taretråling kan ikkje styrast eller hindrast gjennom arealplanen, anna enn gjennom verneforskriftene, eller under føresetnad om at taretråling ikkje medfører søknadspliktige tiltak etter pbl som er i strid med arealformålet eller omsynssoner i arealplanen.

10.2 Kyst, strandsone; natur og fritidsbruk

Haram er ei kommune med svært mykje strandsone og sjø, med si halvøy som fastlandsdelen og øyane. Strandareal med særlege kvalitetar, anten som friluftsområde (registrert som friluftsområde med verdi A i kartlegging av friluftsområde), spesielt naturmangfald eller landbruk får formål og omsynssone/ bandleggingssone som skal verne dei verdiane områda utgjjer. Fleire av områda ved sjø er verdisett til svært viktig (A) i kartlegging av friluftsliv. Eit eksempel er Sandvika på Longva, sandstranda har stor betydning for friluftsliv i området.

Eit særleg viktig omsyn er å sikre allmenn ferdselsrett og generelt friluftssyn i strandsone, både i område med LNFR formål og område med utbygging i 100-metersbeltet. I uregluerte område gjeld generelt byggjeforbod i 100-metersbeltet, for utbyggingsområde i 100-metersbeltet strandsone fastsett føresegnene at byggegrense skal vere minst 30 meter frå strandlinje, der formålsgrense er innanfor 30-meter sona. Elles skal byggegrense for bustad og fritidsbustad gå 4 meter frå formålsgrense til utbyggingsformål. Formålsgrensa for utbyggingsområda er lagt inn med ein slik avstand at der skal sikrast tilgjenge til strandsone. Nokre utbyggingsområde (naust, rorbu, næring) skal avklarast byggegrense i reguleringsplan, og kan byggast nærare strandlinje. Det er viktig å sikre at alle kan ha tilgjenge til strandsona, og at det er høve til å gå langs stranda utan å kjenne at ein er til sjenanse. Føresegnene fastsett at for LNFR område opna for spreidd utbygging, og ved dispensasjon til bustad/fritidsbustad, skal det ikkje tillastast bygd nærare enn 40 meter frå strandlinje. Utbygging i strandsone har ofte ein avvisande effekt på allmenn bruk av eit område, og meir avstand mellom private bygg og strandlinja inviterer meir til bruk for alle. Byggetiltak avhengig av nærleik til sjø, som naust og rorbu, kan plasserast nærare strandsone. Oftast er

det den mest tilgjengelege delen av strandsona, med omsyn til topografi og tilkomst, som vert nytta til friluftsliv. Det er også denne delen av strandsona som vert søkt omdisponert til utbyggingsformål, og soleis vert mindre tilgjengeleg for folk flest.

11. Landbruk

Haram er den største landbrukskommunen som skal inn i Nye Ålesund kommune, med 71 gardsbruk i drift i 2017 sjå tabell 29, og gjennomsnittleg dyrka areal på om lag 233 daa (Bondelaget.no). Det er i Haram flest årsverk på storfe,- og sauehald. Haram har 21 produksjonsbruk for mjølkekyr, om lag like mange som dei andre kommunane i Nye Ålesund til saman. Haram har fleire årsverk i landbruket enn alle dei andre 4 kommunane til saman, og høgare omsetning (2010 tal frå bondelaget.no).

Det produserast store mengder drikkemjolk i Haram, som fleire år på rad har vore oppe i landstoppen på kvalitet og produksjon. Det produserast nok mjolk i Haram til 60 000 personar. I Haram er der store buskarar og dei treng areal til fôrproduksjon og beite ute. Landbruk i Haram er å rekne for ei betydeleg næring med omsyn til verdiskaping og omsetning, og arealplanen skal legge til rette for vekst og føreseieleg tilgang til naturressursar for næringa.

Tabell 29. Oversikt over ulike mål for landbruksnæringa pr. kommune i Nye Ålesund (kjelde bondelaget.no)

Variabel	Haram	Skodje	Sandøy	Ørskog	Ålesund	Samla utan Haram
Gardsbruk i drift (2017)	71	21	13	29	14	77
Årsverk i landbruket (2010)	71,4	9,9	22	28,5	8,8	69,2
Antall kumjølke produksjonsbruk (2017)	21	3	8	7	2	20
Omsetning i jordbruket (2010) mill.kr	55,6	6,2	17, 4	17,6	4,2	45,4

Utfordringane for landbruket i Haram (i fylgje Haram landbruksråd) er:

- Mangel på areal
- Grovfôr må transporterast mellom øyar og fastland
- Grovfôr må kjøpast frå andre delar av landet
- Areal er flaskehalsen når næringa i dag veks produksjonsmessig
- Jord ligg ubrukt og vert ikkje vedlikehalda
- Driveplikta vert ikkje handheva av kommunen
- Uskifta bo, medfører at jord ikkje vert utleigd, seld eller vedlikehalda
- Nye eigarar som er distansert frå øya og landbruket spekulerer i å få omdisponert jorda til andre formål – fritidsbruk

Der er i regi av kommuneplanarbeidet utarbeidd eit arealrekneskap for fulldyrka jord og dyrkbar jord, på grunnlag av arealdisponeringa i arealplanforslaget. Dette gjeld både formålsendringar som forbruker landbruksareal, og formålsendringar som medfører tilbakeføring av LNFR-areal (herunder også fulldyrka jord og dyrkbar jord). Der er også utarbeidd oversikt over landbruksareal det vert søkt produksjonstilskot for. Alt forbruk av fulldyrka jord er tatt med i arealrekneskapet, også mindre areal som er fragmenterte og ligg spreidd i allereie utbygde område. Totalt omdisponert areal må sjåast i samanheng med

konsekvensanalyse for å få eit korrekt bilete av kvar omdisponeringa vert definert som vesentleg verknad for landbruk.

Arealplanen er eit viktig verkty for å ivareta den ufornybare (i vårt tidsperspektiv) naturressursen som fulldyrka jord og dyrkbar jord utgjer, og sikre matjorda for framtidige generasjonar. I dette perspektivet er det uvesentleg om jorda er drive i dag eller ikkje, det viktige er sikring av ressursen i dag og for framtida. Samstundes er det viktig for næringa i dag og i planperioden, at det vert vist omsyn til kva som faktisk vert drive, for å få informasjon om dette kan ein sjå på kva areal det vert søkt produksjonstilskot for. Dersom det må prioriterast mellom LNFR-areal, bør dei areala som er viktig for produksjon i dag vernast mot utbygging.

Der har vore nokre foreslegne område i arealplan som utpeikar seg som meir konfliktfylte med omsyn til endring av arealbruk frå LNFR-formål til forslag om utbyggingsformål. Dette er hovudsakleg område i Tennfjord og til dels Vatne, der forslag til nye bustadområde kjem i konflikt med areal med fulldyrka jord, som i dag er drive og søkt produksjonstilskot for. Dette er områda B05, B06, B07, B03 og B09, der dei to førstnemnde er vurdert til å medføre størst konflikt på grunn av storleik. Områda B05, B06, B03 og B07 vart etter 2.OE tatt ut av planforslaget. Haram landbruksråd har kome med innspel i starten av arbeidet med arealdelen. Tilbakemeldinga deira var «*Ved planlegging av nye bustadar vil landbruksnæringa ha bustadane mest mogeleg samla, der det er bustadar frå før, gjennom fortetting av eksisterande bustadområde. Dette reduserer dei negative verknadane for landbruket*». Dette er forsøkt vist omsyn til i planen, men omsyna har likevel kome i konflikt med bustadutvikling i dei nemnde områda. Bustadar er i hovudsak lagt der det er bustadar frå før, og som fortetting av eksisterande område i tettstadar, men vil likevel ha verknadar for landbruk. Landbruk er her i konflikt med andre overordna omsyn, som statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging.

Alle nye bustadområde er konsekvensutgreidd, og konsekvensutgreiinga synleggjer dei vurderingane som er gjort før ein har fått områda inn i arealplanen. Politisk handsaming og offentleg ettersyn av planforslaget må avklare og sette føringar for vidare prioritering av om områda med omsyn til endeleg arealbruk i planen. Motsegn frå fylkesmann/fylkeskommune har medført stor reduksjon i avgang av dyrkamark i Tennfjord, men også stor reduksjon i tilgjengeleg bustadareal.

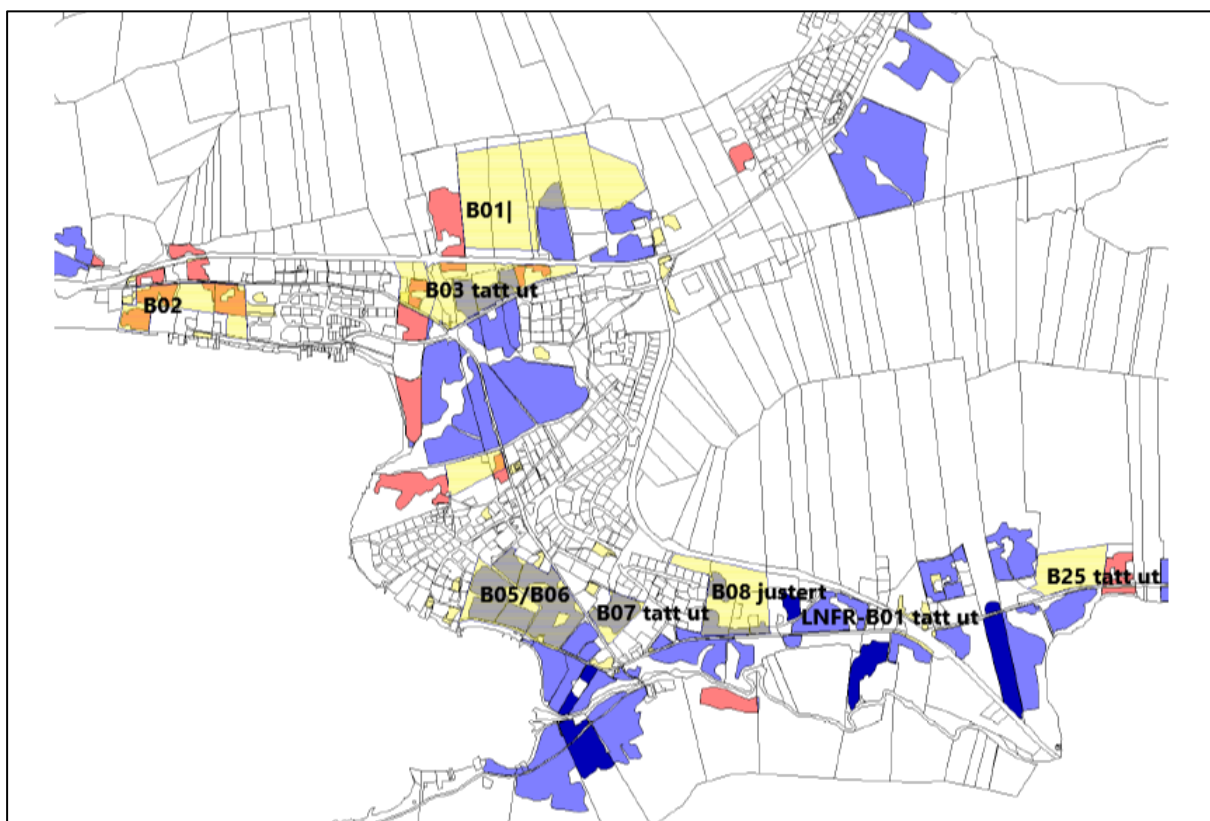
Endringar i planen undervegs i prosessen:

Etter offentleg ettersyn (1. og 2.) og motsegn frå fylkesmann og fylkeskommune vart mange av foreslegne bustadområde i Tennfjord, i konflikt med jordvern, tatt ut av planforslaget; B03, B05, B06, B07 (Tennfjord) og B24 (Lepsøy) vart tatt ut, dette reduserte avgangen av dyrkamark betydeleg (til totalt for planen netto 33 daa). Det vert tilbakeført store utbyggingsareal til LNF, og ein stor del av dette er fulldyrka og dyrkbar (hhv. 76 daa og 84 daa). Arealplanen er ikkje i konflikt med landbruk slik den vart lagt fram til vedtak i Haram kommunestyre 5.12.2019. Områda som vart tatt ut av planforslaget vart ført som LNFR med omsynssone landbruk.

I kommunestyret i Haram (5.12.2019) vart det politisk vedteke å ta inn igjen 3 område med motsegn B24 (Lepsøy), B05 og B06 (Tennfjord). Dette medfører at arealplanen vert noko meir i konflikt med landbruksinteresser, då samla omdisponering av fulldyrka jord aukar frå 33 daa til 101 daa (netto). Det er hovudsakleg B05 og B06 som medfører omdisponering (ca

60 daa fulldyrka). Over planperioden på 12 år, vil det med kommunestyret sitt samla planframlegg omdisponerast ca. 8 daa fulldyrka jord og 7 daa dyrkbar jord årleg. Arealplanen er i dette perspektivet vurdert som moderat i konflikt med landbruk, men med stor lokal verknad i Tennfjord. Ålesund kommunestyre tok ut B05 og B06 som utbyggingsområde ved eigengodkjenning av arealplanen 18.06.2020 og tilbakeførte arealet til LNFR-formål. Konflikt med landbruk er soleis kraftig redusert, særleg lokalt i Tennfjord.

Figur 31 syner eit bilete av forslag til nye bustadområde i Tennfjordområdet, og visualiserar konfliktområda med omsyn til landbruk. B05 og B06 utgjer til saman 60 daa fulldyrka jord, og området er i dag søkt produksjonstilskot på. Ei omdisponering frå LNFR til bustad vil ha verknadar både for jordressursen på lang sikt og for næringa i form av redusert tilgjenge til fôr, og potensiell reduksjon i tal på dyr næringa kan halde.



Figur 31. Tennfjordområdet. Blå område er søkt produksjonstilskot i 2017, raude er merka i ressurskart som dyrkamark, men ikkje søkt produksjonstilskot for. Gule område er forslag til nye bustadområde i arealplanen ved 2.OE.

I konsekvensutgreiing av tema landbruk er det lagt vekt på storleik, arrondering, tilgjengelegheit, samanhengande areal og driftsulemper. Samfunnsnytta av tiltak som medfører omdisponering skal vurderast opp mot jordbruksarealet sin verdi. Til 2.OE vart B07, B03 og B25 tatt ut som bustadområde, samt B08 og B09 redusert slik det unngår nedbygging av dyrkamark, og LNFR-B1 vart tatt ut. Fire av områda til bustad, der det er søkt produksjonstilskot, var til 2.OE ute av planforslaget, mens områda B05 og B06 vart ved 2.OE vidareført, sjå figur.31.

Etter motsegner ved 2.OE vart også B05 og B06 tatt ut av arealplanen, for å få trekt motsegn på B02 (dialogmøte med overordna mynde). Vedtak i kommunestyret vart å ta inn igjen B05 og B06, samt B24 (reduisert) i arealplanforslaget før endeleg godkjenning i Ålesund

kommune. Sidan det er motsegn til desse tre områda, må desse sendast til KMD for endeleg avgjerse, dersom planframlegget vert vedteke i Ålesund kommune, slik det er tilrådd frå Haram.

Samla omdisponering av fulldyrka jord i planperioden (på 12 år) for alle nye utbyggingsområde er (med B05, B06 og B24) 101 daa fulldyrka og 83 dyrkbar jord. Delt på årleg omdisponering vil dette verte; ca 8 daa fulldyrka jord omdisponert årleg. Dette er lågt og vurdert som akseptabelt i forhold til Landbruksmeldinga for Møre og Romsdal 2017-2021, at årleg omdisponering skal i 2021 for fylket vere maks 200 daa. Haram vil då ta 4% av det som ein årleg kan omdisponere i fylket. Haram omfattar eit stort areal i Nye Ålesund og dette er vurdert som akseptabelt og låg verknad for landbruk.

Etter eigengodkjenning av arealplanen (sak 082/20 den 18.06.2020) er samla avgang av dyrkamark redusert til 45 daa fulldyrka jord og 83 daa dyrkbar. Dette utgjer årleg avgang av fulldyrka jord på 4 daa for heile Haram kommune. Arealplanen er vurdert til å ikkje ha vesentleg verknad på landbruk etter godkjenninga 18.06.2020.

12. Friluftsliv, fysisk aktivitet og folkehelse

12.1 Folkehelse

Rørsle og fysisk aktivitet er viktig for folkehelse, men der er også mange andre faktorar som arealplanen styrer som påverkar folkehelsa. Arealplanen skal vere eit verkty for å legge til rette for arealbruk og val som bidreg positivt til folkehelsa. Tema i arealplan som påverkar folkehelse er mange, det er plassering av bustadområde i forhold til daglege gjeremål, trygg ferdsel for gåande og syklande, tilgjenge og avstand til offentlege tenester som skule, barnehage, omsorgstenester, avstand til gode friluftsområder, parkar, turvegar, fråvær av for eksempel støy, forureining mm. Også føresegnene vil påverke folkehelsa gjennom krav til universell utforming, leikreal, utbyggingstettleik, uteoppfallsareal, sikring av drikkevasskjelder mm. I arealplanforslaget er nye utbyggingsareal vurdert i KU i forhold til verknad for tema friluftsliv, folkehelse, risiko og sårbarheitsforhold og barn og unge. Alle desse temaområda er relatert inn mot folkehelse generelt sett. I tillegg er der krav til utbygging, leikområde, etc. i føresegnene. Arealplanen med føresegner skal legge til rette for god folkehelse både gjennom arealdisponering og føresegner.

12.2 Friluftsliv

Haram kommune er ei friluftskommune, der mykje av aktivitet er knytt til bruk av naturen. Tilgjenge til nære turområde er viktig for folk i alle aldrar, eit gratis lågterskeltilbod. Nærturterreng ved buområde er viktig for trivsel og folkehelse, og særleg viktig for born, som har kortare aksjonsradius. Nærturområda er viktig for fysisk aktivitet, leik, naturopplevingar og utforsking, og kan også nyttast i barnehage og skulesamanheng. Dersom rekreasjonsområde er lett tilgjengeleg vert dei nytta oftare. I plassering av nye buområde er dette med gangavstand til rekreasjonsområder viktig, og at ein kan legge til rette for å kome trygt til rekreasjonsområder i nærleiken.

LNFR-områder, landbruksområder og kulturlandskap er ofte mykje brukt i friluftslivsamanheng, både i fjell og fjøre. Særleg i strandsona er det press om å få bygge, og område kan verte oppstykkja, privatiserte og miste verdi som friluftslivområder. I den gjennomførte kartlegginga og verdsettinga av friluftsområder er det kartfesta turstiar, turveggar, p-plassar som er viktige for tilkomst til turområder, badeplassar, turområde ved sjø og på fjellet. Områda som er verdsett som A områder, og er mykje nytta, vert kastfesta med omsynssone i arealplanen. Desse er viktig å sikre mot utbygging, då dei har stor verdi for folkehelsa. Nokre av områda er mykje nytta av barnehage og skule, dette kjem fram i barnetrakkregistreringa.

Haram kommune vil arbeide vidare for å styrke friluftslivet i kommunen, ved å:

- Leggje til rette for at regulerte bustadområde maksimalt har 500 m frå bustadområde til turområde.
- I regulering av nye bustadområde skal det sikrast grønne korridorar til fjell og fjøre, alt etter plasseringa på buområdet (føresegner).
- Det skal vere eit sterkt vern av 100-metersbeltet i strandsona der det ikkje er lagt opp til utbygging via regulering. Det er viktig å sikre allmenta si tilgjenge til strandsona, slik at strandsona ikkje vert ei gode for dei få som får bygge der.

Der er fleire turveggar som er viktig for friluftsliv heile året. Turvegen rundt Synnalandsvatnet og mot Gjerset villmarksområde er vurdert som verdi A i kartlegginga, og har svært mykje brukt heile året, då der er lyssett. Området vert brukt til tru, sykling, bading, robåt/kano, skiløype, skøyting mm. Også «ridestien» frå Alvestad, Hildre inkludert veg i Hildredalen er verdsett til A område, og er svært viktig for kvardagsturar for folk i området. Planmessig ligg ridestien på Hildre langs fjellfoten, og delvis i konflikt med trase for ny fylkesveg. Arealet avsett til framtidig fylkesveg har vore i planar i fleire tiår, og må vidareførast for å sikre moglegheit for framføring av ny veg. Dersom den skal realiserast vil dette ha negative konsekvensar for ridestien på Hildre, noko som må vere ein del av ei konsekvensutgreiing ved regulering av ny fylkesveg. Det er ynskjeleg å kunne få til liknande turvegprosjekt i andre delar av kommunen, og der er kome innspel om blant anna turveg rundt Vatnevatnet og kople saman Flem- via Sandvika til Nogva med turveg, samt legge til rette for turveg frå Engevika til Alvestad.

12.3 Idrett

Idrettsområda i kvar bygd er ein stor bidragsytar til folkehelse. Dei store, utbygde idrettsområda er i hovudsak regulerte og områda vert vidareført som regulert. I Brattvåg er området for idrett relativt stort, med ubebygd areal er noko brattlendt. Der er lite moglegheiter for utviding av eksisterande formålsområde, då området er avgrensa av veg og utbygde område. Området avsett til idrettsanlegg på Vatneidet i kommunedelplan vert vidareført i arealplan, området er vurdert som tilstrekkeleg utvidingsareal. Idrettsområdet i Uggedalen er ikkje regulert, og vert avsett til formål idrett i ny arealplan, med utvidingsmoglegheit. Idrettsområdet på Lepsøy er ikkje regulert, men vert avsett i arealplan, og omfattar både grasbane og grusbane. Idrettsområdet på Haramsøy er regulert, og vert vidareført som regulert. Der er noko utvidingsareal tilgjengeleg innanfor formålet (nærare 13 daa). På Longva er idrettsanlegget ikkje regulert, og vert avsett formålmessig til offentleg privat tenesteyting i arealplanen, då idrettsanlegget er ein del av skuleområdet. Området vert

utvida noko mot nord, for å legge til rette for utvidingsmoglegheiter av idrettsområdet. Idrettsanlegget på Fjørtoft er heller ikkje regulert, og området som omfattar fotballbane og parkering vert avsett formålmessig til idrett.

13. Kulturminne

Haram har ikkje eigen kulturminneplan, det gjer det endå viktigare å få fram verdien av kulturminna og kulturmiljøa i kommunen. Kulturminne er ein ikkje-fornybar ressurs, eller verdi, ein skal ivareta for komande generasjonar. Haram har fleire automatisk freda kulturminne frå steinalder, jernalder, bronsealder, som syner at her har budd folk frå tidlege tider. Der er også mange kulturminne av regional og nasjonal verdi frå nyare tider. Kulturminne er ikkje berre historiske forteljarar, men kan også nyttast og marknadsførast inn mot reiseliv i dag, og vere identitetsbyggjande både for staden og kommunen.

Av større kulturmiljø med nasjonal verdi i Haram er Ulla på Haramsøy, med kulturlandskap, gardstun, nausttrekkje, handelsstad. Skulehus og fyrstasjon. Området er regulert til bevaring.

Kulturminne som er storslåtte og eit mål for friluftslivsfolk er bautasteinlokaltetar på fjell, Skjerdingen har 25 bautasteinar frå middelalderen. Desse ligg i LNFR-formål. Grunnlaget for omsynssoner for automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne er henta frå riksantikvaren si kartteneste Askeladden.

14. Viltkorridor Vatneeidet

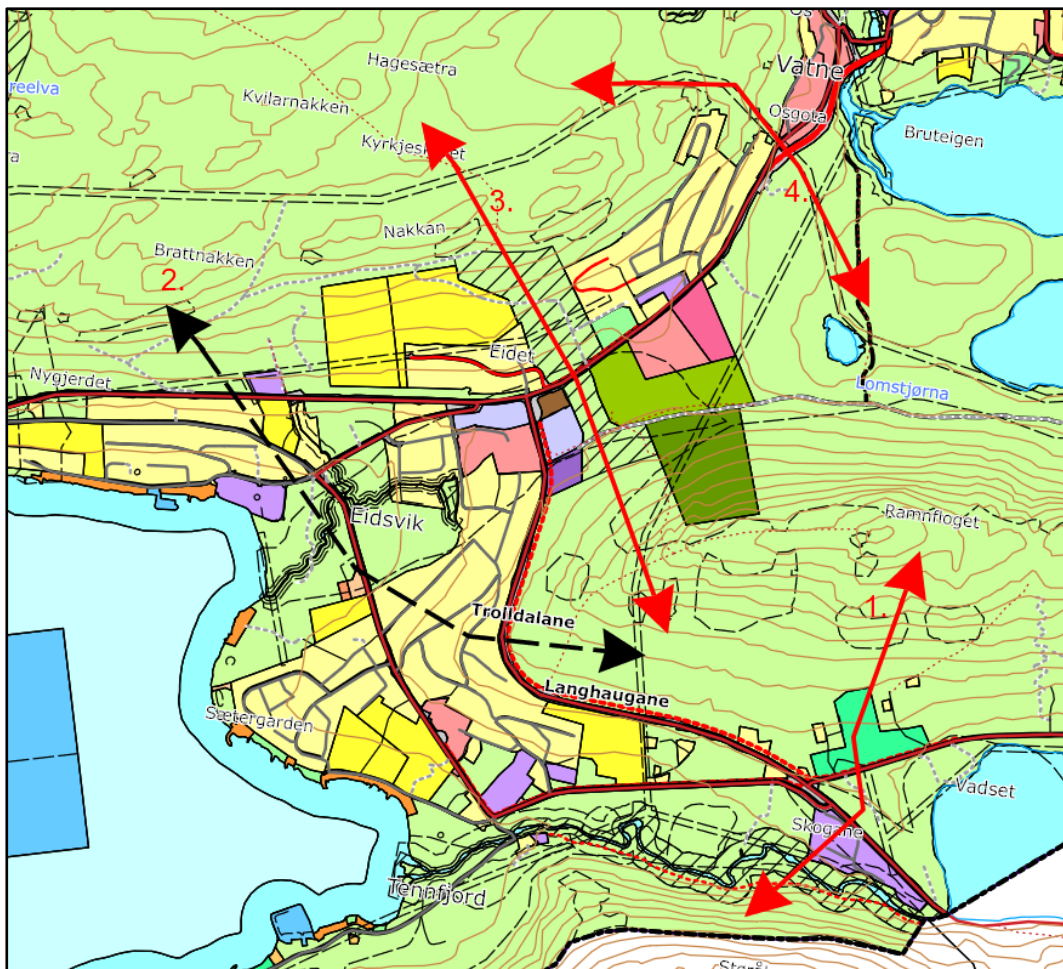
I samband med ny arbeid med ny arealdel for Haram kommune, har det vorte behov for vurdering av område avsett viltkorridor over Vatneeidet. Der har lenge vore utbyggingspress mot området viltkorridoren beslaglegg og der er ulike interesser knytt til området; utbygging kontra vilt/natur interesser. Sørleg del av viltkorridoren er regulert, mens både nordleg og sørleg del er avsett til formål LNF-der naturvern er dominerande i kommunedelplan Vatne/Tennfjord. Det er utbyggingspress i begge delar av korridoren, på sørleg del til næringsformål og nordleg del til bustadformål. Viltnemnda i Haram har kome med verdifull informasjon om trekkruiter, både dei som vart nytta tidlegare, og trekkruiter i dag. Nokre trekkruiter som tidlegare vart nytta av hjorten, er no umogelege å nytte, på grunn av utbygging til bustadar. Rapport av Bioforsk, Forvaltning av hjortevilt i Haram (Vol. 3, Nr. 23 2008), gjev også nyttig informasjon og kunnskap om hjorten. Bioforsk-rapporten fastsett at viktige trekkveggar og leveområde for hjort er kartlagt, og dei viktigaste areala er under sterkt press, dette gjeld viltkorridoren på Eidet. Rapporten pointerar at det er svært viktig å sikre grønne korridorar som trekkveggar for hjort i arealplanen, særleg for Eidet og Vadset. Dette er avgjerande for ei god forvaltning av hjorteviltet og hjorten sine leveområde, at trekkvegane vert sikra for framtida. Haram kommune har i tillegg i regi av arealplanarbeidet fått utarbeidd ny rapport, Viltkorridor på Vatneeidet utarbeidd av Rådgivande biologer AS (vedlagt). Der er nytta både eksisterande kunnskap og utplassert viltkamera for å få eit bilete av vilttrekket i to område, viltkorridoren og ved Vatne Kyrkje. Til tross for problem med to viltkamera, syner bildematerialet at der er flest hjort i viltkorridoren. Figur 32 syner at utbyggingspresset i området er stort og at det er få moglegheiter for trekkande vilt i dag, og vil verte om lag totalt blokkert om ein fjernar viltkorridoren. Dersom dagens viltkorridor vert tatt ut av frå

kommuneplanen, er einaste moglegheit for hjortevilt å krysse fylkesvegen ved trekkvei 4 (Vatne kyrkje), som er vesentlig mindre eigna som viltkorridor. Resultata frå viltkamera støttar opp om inntrykket av at denne trekkvegen er lite brukt i dag.

Rapporten frå Rådgivande biologer AS konkluderer med:

«Vatneidet er eit smalt landareal som hjorteviltet må krysse for å komme til og få dei ytre delane av Haram. Alternative trekkmoglegheiter for hjort er fjordkryssingar. Det anbefalast sterkt å oppretthalde dagens viltkorridor ved Vatneidet i ny kommuneplan. Dette er i tråd med tidlegare anbefalingar av fagekspertar, og med det utbyggingspresset som er i nærområda, er det ingen grunn til å tru at denne korridoren vil bli mindre viktig i framtida.»

På grunnlag av informasjon og kunnskap frå viltnemnda, Haram kommune landbrukskontor, rapport frå Bioforsk og ny rapport frå *Rådgivende Biologer AS* vert viltkorridoren på Eidet vidareført i ny arealplan. Med det samla kunnskapsgrunnlaget ein har i dag, kan ein ikkje omdisponere arealet til utbyggingsformål, jf. Naturmangfaldslova §8, §9 og §10. Haram kommune har ved tidlegare godkjenning av planar ikkje tatt med i vurderinga av området at det kan vere viktige trekkruoter for hjort, dette har resultert i utbyggingar som stengjer trekkruoter (Eidsvika og til dels Vadset).



Figur 32. Viser ny arealplan 2.OE i forhold til registrerte trekkruoter for hjort. Nr.1 er brukt i dag, men under trugsel av vidare utbygging til næring på Vadset, BN-06 er ved 2.OE tatt ut av planforslaget. Nr.2 var hovudtrekk tidlegare, men brukast ikkje som trekkroute lenger på grunn av at området er tettbygd. Nr.3 er brukt i dag og er avsett til viltkorridor i plan. Nr. 4 er lite brukt og er lite eigna som einaste trekkroute (dersom den på Eidet vert utbygd) på grunn av marginal breidde og området er ope og lite vegetert.

Haram kommune er ei av dei kommunane med høgast hjortetettleik i fylket, når det gjeld fellingstall pr. arealeining, og er heilt spesielt når det gjeld tal på overvintrande hjort. Dette må takast omsyn til i arealplanlegginga og ein må verne om området til trekkruiter både på Vatne og Vadset. Der var ved 1.offentleg ettersyn lagt inn utviding av nærings/industriområdet på Vadset, BN-06. Dette området er konsekvensutgreidd, og det er synleggjort at utbygging potensielt vil kunne ha negative konsekvensar for registrert hjortetrek. BN-06 er ved 2.offentleg ettersyn tatt ut av planforslaget, av omsyn til naturmangfald.

15. Born og unge

Arealplanen skal ivareta interessene til born og unge gjennom all planlegging. Alle nye utbyggingsområde er i konsekvensutgreiing for det aktuelle utbyggingsområdet vurdert i forhold til verknadar for born og unge. Ein ynskjer med arealplanen å legge til rette for gode oppvekstvilkår og nærmiljø for born og unge. Der er sørga for medverknad gjennom barnetrakkregistrering (skular og barnehagar) og ungdomsråd. I hovudsak er dei fleste nye buområda plassert i gangavstand, med gangveg til skule, barnehage, leikareal, naturområde, gang, -sykkelveg, idrett, kultur mm.

Gode oppvekstmiljø for born medfører at områda skal ha god tilgang på trygge og varierte leikområde, aktivitets-, - friluftsområde og frå ver av støy og forureining. Born er i aldersgruppa 1-18 år, og born i ulike aldersgrupper har ulike behov for leik og aktivitetsområder, samt dei har ulik aksjonsradius. Føresegnene er relativt omfattande og sett krav til opparbeiding av leikareal i nye buområde. Der er sett areal og funksjonskrav til leikeplassar og uteområde. Nye bustadområde er i hovudsak lagt i gangavstand til friluftsområder, kultur, idrett, butikkar mm. Born i områda skal sikrast moglegheiter for dagleg fysisk aktivitet, både ved trygg ferdsel langs gangveggar, samt tilgjenge til idrettsområder og friluftsområder. Ved regulering av område for bustad er der i føresegnene sett krav om sikring av grønne forbindelsar og gode stiar/turnett i utbyggingsområdet, samt frå utbyggingsområdet til omkring liggjande natur, løypenett, turstiar og friluftsområde. Dette skal kome tydeleg fram som arealformål i reguleringsplan. Med omsyn til bukvalitet er der også i føresegnene sett krav til uteopphaldsareal, samt fysiske krav til leikareal i forhold til kvalitetar som solforhold, støy mm.

Arealplanen skal legge arealgrunnlaget for at kommunen skal kunne ha god barnehage og skuledekning, ut frå forventa befolkningsutvikling. Der er lagt inn nye område og utvidingsområde til skule og barnehage i Vatne, Tennfjord, Søvik og Brattvåg. Der er sett rekkjefylgjekrav om gangveggar, der dette er naudsynt for å sikre tryggleik for born.

Føresegnene til arealplanen sett krav til leikareal med omsyn til storleik, kvalitet og funksjon, samt krav til grønstrukturar for nye bustadområde som skal regulerast, for å sikre at born får tilstrekkeleg tilgang til areal for leik, fysisk aktivitet og utforsking. Dei fleste av nye bustadområde er i tilknytning til eksisterande gangvegnett, men der er sett rekkjefylgjekrav der større utbyggingsområde er utan tilstrekkeleg trafikktryggleik for born. I samband med regulering er det sett krav om at «Barnetrakk» for området leggst til grunn ved vurdering av leikareal. Dette er for å sikre ivaretaking av allereie etablerte gangstiar, akebakkar, snarveggar og område/naturelement born nyttar i leik og aktivitet innanfor området.

15.1 Barnetrakkregistrering

Det er gjort barnetrakkregistrering for alle 5.trinn ved barneskulane og barnehagane, der ein får verdifull informasjon om områda born bevegar seg i; skulevegar, utrygge område langs vegar, leikeområde, turområde, badeplassar mm. Informasjonen frå barnetrakkregistreringa har vore ein del av avgjerdsgrunnlaget for arealbruksformål i planen og konsekvensutgreiing av kvart utbyggingsområde. Blant anna har informasjonen bidrege til å få sikra ei mykje brukt badestrand i Søvik mot nedbygging og krav om gangveg over Terøymoloen. Registreringane syner kva aktivitetar som skjer på dei ulike areala i dag, og korleis borna nyttar nærområda sine. Det kjem fram at uteareal, leikareal, idrettsområde og badeplassar mm er mykje nytta av born. Og særleg ser ein at barnehagar og skular har regulerte/opparbeidde leikområde som turmål. Dette syner at regulerte leikareal vert nytta ikkje berre av born som bur i nærområdet, men som turmål for større grupper (barnehage og skule). Naturområda i gangavstand frå skular og barnehagar vert nytta som turmål og oppleving, både på fjell og i fjøre. Det er viktig å ivareta område som har kvalitetar for born i dag, og sikre dei for framtida. Nye bustadområde er forsøkt lagt minst mogeleg i konflikt med areal nytta av born, men der er nokre forslag til bustadområde som er i konflikt med barnetrakkregistreringar, eks. B5 og B6 i Tennfjord ligg i eit område nytta til akebakke. For meir informasjon om barnetrakk, sjå rapport for Barnetrakk registrering.

16. Konsekvensar av arealdelen

Alle nye utbyggingsområder er konsekvensutgreidd. Konsekvensutgreiing 1 (som var med ved 1.OE) er revidert og ligg vedlagt som høyringsutkast 2. Det ligg ved ei konsekvensutgreiing av forslag om nye utbyggingsområde som kom inn ved 1. offentleg ettersyn, samt KU av alle område til spreidd utbygging. Denne ligg vedlagt som Konsekvensutgreiing 2, høyringsutkast 1. Der er ei eigen konsekvensutgreiing for sjø, som er revidert etter 1.OE, og ein samla konsekvensutgreiing, som sumerar i store trekk verknadane arealplanen vil ha samla sett for miljø og samfunn. Dokumentet for samla konsekvensar har fokus på dei store arealdisponeringane som vil kunne ha vesentlege verknadar for natur, miljø eller samfunn, samt dei endringane ein har gjort etter 1.OE. I tillegg er der ei konsekvensutgreiing 4, for mindre område etter 2.OE som ein måtte vurdere for utbygde område som fekk endra formålsstatus.

I konsekvensutgreiinga for kvart område er det vurdert risiko og sårbarheits forhold som kan ha betydning for det aktuelle området (sjå rel. KU), og sett vidare føringar for utgreiingskrav ved regulering.

Kommuneplanen sin arealdel skal leggest til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak må ikkje vere i strid med arealbruk eller føresegner fastsett i godkjent plan. Kommuneplanen gjeld føre eldre reguleringsplanar og bebyggelsesplanar det det er motstrid mellom arealformål.

Vedlegg 1. Estimert og vurdering av tal bueiningar i forhold til formålflater avsett til bustadformål- Eksempel- kun for å syne korleis ein kan berekne antall bueiningar under visse føresetandar.

I Tennfjord er det tatt utgangspunkt i dei to nyare regulerte utbyggingsområda, Trolldalen og Eidsvika. Der er i begge planane bygd einebustadar, tomannsbustadar, rekkjehus, små einebustadar, kjedehus og blokker i ulike former. Dersom denne blandinga av utbyggingsformer og om lag same tettheit kan overførast til andre areal i same område, vil ein kunne estimere om lag kor mykje der er plass til på dei føreslegne nye bustadareala.

RP Trolldalen:

Trolldalen har 2,1 bueining pr daa totalt areal regulert bustadformål

Trolldalen har 3,0 BK-bueining pr. daa BK-areal (konsentrert)

Trolldalen har 1,3 BF-bueining pr. daa BF-areal (einebustad)

RP Eidsvika:

Eidsvika har 1,6 bueining pr. daa totalt areal regulert til bustad.

Eidsvika har 2,8 bueining pr. daa BK/BB-areal (konsentrerte former)

Eidsvika har 0,8 bueining pr. daa BF-areal (einebustad)

Gjennomsnittet av dei to planane vert:

Bueining pr. daa tot. bustadareal 1,8 pr. daa

Bueining pr. daa BF- område (einebustad) ≈ 1 pr. daa, gjennomsnitt %BYA =34%

Bueining pr. daa BK-område (konsentrert) ≈ 3 pr. daa gjennomsnitt %BYA= 41,5%.

Eksempel på estimering av bueining på areal: Område KDP-B07:

Området KDP-B07, avsett i kommunedelplan til bustad, er ikkje regulert. Formålsområdet vert vidareført i ny arealplan. Totalareal for KDP-B07 er 78 daa.

For dei to planane Eidsvika og Trolldalen går gjennomsnittleg om lag 16% av totalarealet til internveg, ca 7 % av totalareal til leik. For KDP-B07 på 78 daa vil, ut frå om lag same arealbruk som E/T, ca. 14 daa gå til internveg og ca. 5 daa gå til leik/friluftsområde/interne grøntstrukturar. For KDP-B07 står ein då att med om lag 60 daa som kan fordelast til ulike bustadformer. Avhengig av fordeling konsentrert/eiebustad vil ein kunne berekne antall bueiningar. Under (tabell 4) er det synt ulike fordelingar av konsentrert/eiebustad og korleis det påverkar antall bueiningar. Flest bueiningar får ein sjølv sagt om ein bygg berre konsentrert buform, men då vil krav til leikareal også verte høgare. Det vert ikkje naturleg å bygge berre konsentrert, då området totalt sett har blanda utbyggingsformer, og Tennfjord er ein tettstad, ikkje by.

Tabell 1. Fordeling av andel konsentrert bustad avgjer kor mange bueiningar ein får

Plan	BF=einebustad BK= konsentrert	Daa til B	Brekna totalt antall bueiningar, basert på gj snitt ant bueining pr daa i planar T/E BF≈ 1 bueining pr daa BF-areal BK≈ 3 buening pr daa BK -real
KDP-B07 - ca 60 daa til bustad	BF (50%)	30	54
	BK (50%)	30	90
	Samla	60	144
	BF (40%)	24	24
	BK (60%)	36	108
	Samla	60	132
	BK (100%)	60	180

Om ein gjer same øvinga med alle nye utbyggingsområde i Tennfjordområdet, kan ein få eit anslag på kor mange bueiningar ein kan forvente å realisere, under føresetnadane om at der må settast av om lag 16% til vegareal og om lag 7% til leik/grøntstruktur av totalarealet.

Ein ser i tabell 5 på antall bueiningar dersom ein bygg 50/50 konsentrert og einebustad og dersom nokre av områda vert berre opna for einebustad (utheva). Nokre av areala eignar seg betre til einebustad, då eksisterande busetnad i området er einebustadar. Om ein tillèt berre einebustadar i desse områda (eks B04, B08) vil berekninga av bueiningar endre seg. I tillegg er det for tabell 5 sett inn estimert tal på bueiningar for bustadområda i eksisterande planar, der nokre er regulerte, andre ikkje. Dei nye bustadområda markert raud er tatt ut av planforslaget etter motsegner ved offentleg ettersyn, og er i nytt planforslag ikkje teke med i berekningane.

Ein ser at samla tal bueiningar (nye+eksisterande) vil liggje på om lag 500 einingar, litt avhengig kor konsentrert ein vel å byggje ut.

Ein slik leik med tal er ikkje vitskap og vil ikkje gje eksakte svar på kva som kan byggjast innanfor dei ulike areala, men syner eit bilete av kva som kan realiserast, under visse føresetnadar; at ein opprettheld «strøket sin karakter» og bygg ut slik det er gjort i nyare planar i området. Berekningane vert grove, då der også vil gå ut utbyggingsareal til for eksempel støysoner på enkelte område, ukjende kulturminne, meir grønstruktur, friområde og buffersoner mm. Faktisk areal til utbygging vil truleg verte mindre enn det anslaga syner.

Med eit forventa behov for om lag 450-650 bueiningar i Tennfjordområdet, syner berekningane at det er realistisk ut frå avsett bustadareal å kunne tilby dette mot 2031, med ein viss feilmargen. Etter 2.OE vart også B05 og B06 tatt ut, noko som reduserer antall bueiningar med ca 100 einingar i rekneskapet, og det ein kan tilby av bustadareal vert noko mindre enn det høgaste prognosane for folketal treng. Kommunestyret i Haram ville ta desse områda inn igjen i planen ved godkjenning. Det er synt rekneskap med og utan B05 og B06. Med ny kommunestruktur, må ein også kunne tilby bustadareal for å kunne avlaste pressområda rundt Ålesund, jamfør handlingsmål om å utvikle konkurransekraft for å sikre framtidig busetnad og auke folketalet.

Dei ulike utbyggingsområda har ulik realiserbarheit. Nokre område vil vere meir kostnadskrevjande og tidkrevjande å bygge ut, på grunn av rekkjefylgjekrav om tiltak

(undergang fylkesveg, gangveg, støyproblematikk mm), samt andre krav til utgreiingar. I tillegg kan det kome utfordringar med omsyn til eigarforhold av grunn og usemje om vedteken arealbruk. Det er viktig å ikkje bere sjå på totalt areal avsett til bustad i arealplanen, men også vurdere kva som er mogeleg å realisere til bustadareal, slik planen ikkje syner bustadareal som ikkje reelt vert tilgjengeleg på bustadmarknaden.

Tabell 2. Estimert tal på beiningar ut frå ulike føresetnadar om konsentrert utbygging og einebustadar, eksempel

Område	Ca totalt ubebygd areal trekt frå 16% til veg og 7% til leik	Fordeling av buform Konsentrert BK /einebustad BF	Bueiningar totalt Med og utan B05/06	Fordeling av buform konsentrert BK/ Einebustad BF	Bueiningar totalt Med og utan B05 og B06
B01	55	50/50 BK/BF	110	50/50 BK/BF	110
B02	27	50/50 BK/BF	52	50/50 BK/BF	52
B03	18	50/50 BK/BF	36	0/100 BK/BF	18- tatt UT
B04	12	50/50 BK/BF	24	0/100 BK/BF	12
B05, B06	50	50/50 BK/BF	100	50/50 BK/BF	100
B07	9	50/50 BK/BF	19	0/100 BK/BF	9 - tatt UT
B08 justert	16	50/50 BK/BF	32	0/100 BK/BF	16
B25	23	50/50 BK/BF	47	50/50 BK/BF	47- tatt UT
Samla (utan raud)			218 utan B5/B6 318 med B5/B6		190 (utan B05/B06) 290 (med B05/B06)
Eksisterande bustadområde					
KDP B07	60	50/50 BK/BF	144	50/50 BK/BF	144
Nygjerdet		0/100 BK/BF	18	0/100 BK/BF	18
Tomtdelplan E		0/100 BK/BF	6	0/100 BK/BF	6
Larsgård KDP	7,7	50/50 BK/BF	15	100/0 BK/BF	23
Tennfj. Vest			4		5
Tennfj neset			6		7
Tennfj aust			2		2
72/7			6		6
Kyrkjeskaret 1	40	27 daa BK 13 daa BF	94		94
KDP-B8			4		4
Sum eksisterande i tal bueiningar			299		309
Totalt nye bustadområde og eksisterande i plan			517 utan B5/B6 617 med B5/B6		499 (utan B5/B6) 599 (med B5/B6)

Andre dokument til kommuneplanen sin arealdel

- Føresegner
- Konsekvensutgreiing 1. høyringsversjon 2.
- Konsekvensutgreiing 2. høyringsversjon 1.
- Konsekvensutgreiing sjø
- Samla konsekvensutgreiing, verknadar for miljø og samfunn
- Forkorta konsekvensutgreiing- eksisterande utbygde område
- ROS-analyse
- Innspel/merknadar 2.offentleg ettersyn og vurdering av desse
- Barnetrakk
- Rapport Viltkorridor Vatneidet
- Kartlegging og verdsetting friluftsliv (rapport og tabell)
- Arealrekneskap
- Miljøfagleg utgreiing, notat 2019-31, Industriutbygging på Terøy, Haram, konsekvensar for kystlynghei.



Godkjenning av kommunedelplan arealdel for delområde Haram

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Hege C Sandnes Gjøvsund	ArkivsakID: 20/296
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	JournalpostID: 20/10944

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
041/20	Planutval	10.03.2020
038/20	Ålesund kommunestyre	07.05.2020
082/20	Ålesund kommunestyre	18.06.2020

082/20 - Ålesund kommunestyre

Vedtak:

Tilråding frå Haram kommunestyre sitt møte 05.12.2019:

Ålesund kommunestyre godkjenner med heimel i plan og bygningslova §11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhøyrande dokument. Område i arealplanen unntatt rettsverknad (B24-Lepsøy) skal sendast til kommunal og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjersle på grunn av motsegn.

Tilrådinga frå Haram kommunestyre ang. område B05/B06 som bustadområde, vert tatt ut igjen, og vert i sin heilheit i tråd med motsegn frå Fylkesmannen og vert difor vidareført som LNF-område.

Gjenstående området med motsegn skal nyttast til bustadformål. Alle dokument er omtalt som Kommuneplan Haram, men skal i nye Ålesund kommune ha status som kommunedelplan. Ein skal soleis forstå all bruk av kommuneplan Haram,- som kommunedelplan for delområde Haram i Ålesund kommune.

Ålesund kommunestyre vedtek å slutte seg til Haram kommunestyre sitt samrøystes vedtak KS - 080/19 når det gjeld B-24. Ein presiserer at området er samansett av delar av parsellar frå G. Nr. 317 bruksnr. 3, 9, 10, 11, som ved andre gongs offentleg ettersyn, med justering til ei, 1 rekke tomter 30 meter frå strandlinja.

Fordelar knytt til høve for busetjing, tilflytting, positiv samfunnsutvikling ved etablering av Nordøyvegen og at området med justering til ei, 1 rekke tomter kun vil bygge ned lite areal jord med verdi for landbruk, vil vege tyngre enn ulempene. Ålesund kommunestyre vil sende saka til KMD.

Næringsareal BN 09 Hildrestranda, vert teke ut av kommunedelplan arealdel delområde Haram. Arealet får dermed status som LNF-område.

Behandling:

Habilitetsvurderingar

Emil Korsnes stiller spørsmål om habilitet vedrørende kommunedelplan for arealdel for delområde Haram (industriområde B09). Han har ei søster som er nabo til industriområdet.

Votering til habilitet:

Emil Korsnes (AP) vert samrøystes erklært inhabil etter Forvaltningslova § 6 første ledd bokstav b).

Lisa Alvestad (SP) stiller spørsmål om habilitet vedrørende kommunedelplan for arealdel for delområde Haram (industriområde B09). Ho har ein far som eig areal nært industriområdet.

Votering til habilitet:

Lisa Alvestad (SP) vert samrøystes erklært inhabil etter Forvaltningslova § 6 første ledd bokstav b).

Hege Kristin Natland (SP) stiller spørsmål om habilitet vedrørende kommunedelplan for arealdel for delområde Haram (industriområde B09). Ho er styremedlem i Haram industrier AS som har interesser i industriområdet.

Votering til habilitet:

Haram industrier må reknast som part i saka, og Hege K. Natland vert derfor inhabil etter forvaltningslova § 6 første ledd bokstav e).

Endringsforslag angående Haramsøya Malena Strømmen Malakzadeh

Ålesund kommunestyre utsetter behandlingen av arealplaner som omfatter Haramsøya frem til avklaringene vedrørende vindkraftverket er klart.

Endringsforslag område BN 09. Forslagsstillere: Ap, FrP, KrF og V Tore Johan Øvstebø

Næringsareal BN 09 Hildrestranda, vert teke ut av kommunedelplan arealdel delområde Haram. Arealet får dermed status som LNF-område.

Endringsforslag for område H910 og H710 i plankartet Malena Strømmen Malakzadeh

Ålesund kommunestyre utsetter behandlingen av nevnte områder i arealplanen (H910 og H710 i plankartet/bruks- og gårdsnummer 384/10, 384/169 og 384/132) frem til det foreligger en vurdering fra Fylkesmannen med bakgrunn i opplysningene omkring Liten Ramsløkflue (*Cheilosia fasciata*) på området.

Felles alternativt forslag fra Høyre og FrP Sunniva Bøstrand

Ålesund kommunestyre godkjenner med heimel i plan og bygningslova §11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhøyrande dokument. Område i arealplanen unntatt rettsverknad (B24-Lepsøy, B05/B06- Tennfjord) skal sendast til kommunal og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerse på grunn av motsegn. Områda med motsegn skal nyttast til bustadformål.

Alle dokument er omtalt som Kommuneplan Haram, men skal i nye Ålesund kommune ha status som kommunedelplan. Ein skal soleis forstå all bruk av kommuneplan Haram,- som kommunedelplan for delområde Haram i Ålesund kommune.

Ålesund kommunestyre vedtek å slutte seg til Haram kommunestyre sitt samrøystes vedtak KS - 080/19 når det gjeld B-24. Ein presiserer at området er samansett av delar av parsellar frå G. Nr. 317 bruksnr. 3, 9, 10, 11, som ved andre gongs offentleg ettersyn, med justering til ei, 1 rekke tomter 30 meter frå strandlinja.

Fordelar knytt til høve for busetjing, tilflytting, positiv samfunnsutvikling ved etablering av Nordøyvegen og at området med justering til ei, 1 rekke tomter kun vil bygge ned lite areal jord med

verdi for landbruk, vil vege tyngre enn ulempene. Ålesund kommunestyre vil sende saka til KMD.

Votering:

Dette var første sak handsama på fredag og det vart votert over bruk av **taletid**. Taletid på innlegg (3 min.) og replikk (30 sek.) vart vedtatt mot ei stemme: V: Kari Grindvik.

Emil Korsnes, Lisa Alvestad og Hege Kristin Natland stilte spørsmål til sin **habilitet**. Det vart votert over denne. Alle tre vart samrøysta erklært inhabile og fratrådte saka.

Det var kome inn fleire forslag i møteportalen. Det blei votert over følgande forslag:

1. Utsettingsforslag framsett av Rødt
2. Fellesforslag H, FrP, KrF (slått saman av tidlegare tre ulike forslag frå H, KrF og Frp)
3. Tilleggsforslag (område BN 09) Ap, FrP, KrF og V
4. Endringsforslag (område H910 og H710) av Rødt

1. Det vart votert over **utsettelsesforslag framsett av Rødt**. Forslaget falt med 76 mot 1 stemme.

Følgande røysta for forslaget: Rødt: Roy Thore Fjeldseth.

2. Deretter vart det votert over **Fellesforslag frå Høgre, Frp og KrF sett opp mot forslag frå**

Planutvalet. Fellesforslaget falt med 34 mot 43 stemmer. Følgande røysta for fellesforslag H, Frp, KrF:

- Frp :Håkon Lykkebø Strand Jarle Viset Thorbjørn Fylling Daniella Baarholm Rolf-Magne Asbjørnsen Asgeir Berg Wenche Gausnes Aasen Jannicke Strømmen Tor-André Gram Franck Thomas André Kvam Norvald Helge Lausund
- H :Sunniva Bøstrand Bjørn Sandnes Frode Andresen Bente Bruun Dag Olav Tennfjord Helge Ervik Roar Salen Monica Molvær Jessica Gärtner Terje Devold (chat) Thea Elise Vestre Aasen Lene Vadseth Larsgård Øystein Tvedt Kyrre Kjørstad Falch
- KrF :Tore Johan Øvstebø Arnt Ove Tenfjord Ester Jofrid Walgermo Gunnbjørg Anita Kjerstad Seth (chat)
- PP :Olger Jostein Drønnesund Eldar Andreas Eilertsen (chat)
- Uavh :Preben Dimmen Trond Gunnar Berg (chat)
- Silje Sandøy Husøy

3. Så vart det votert **over Endringsforslag frå Ap, FrP, KrF og V: Område B09 Alvestad**.

Endringsforslaget ble vedtatt med 57 mot 20 røyster. Følgande røysta i mot:

- H :Sunniva Bøstrand Frode Andresen Dag Olav Tennfjord Monica Molvær Lene Vadseth Larsgård Roar Salen Bjørn Sandnes Bente Bruun Jessica Gärtner Øystein Tvedt Kyrre Kjørstad Falch Thea Elise Vestre Aasen Terje Devold Helge Ervik
- MDG :Joakim Skaar
- PDK :Ole G Steen
- PP :Olger Jostein Drønnesund
- SP :Vebjørn Krogsæter Helga Krogsæter Ytrebø Inger Johanne Langeland (chat)

4. Deretter vart det røysta over **endringsforslag frå Rødt**: Område H910 og H710 i plankartet.

Forslaget falt med 8 mot 68 stemmer. Følgande røysta for forslaget:

- Frp :Trond Gunnar Berg
- MDG :Joakim Skaar Jarle Hauge Steffenssen Hedda Veslemøy Aasen May Britt Haukås
- Rødt :Roy Thore Fjeldseth
- SV :Ann Mari Skarbø Anders Lindbeck

Kyrre Kjørstad Falch stemte ikkje.

038/20 - Ålesund kommunestyre

Vedtak:

Saka vert utsatt til kommunestyremøtet i juni.

Behandling:

Habilitet Emil Korsnes

Habilitet

Emil Korsnes stiller spørsmål om habilitet vedrørende kommunedelplan for arealdel for delområde Haram (industriområde B09)

Votering til habilitet:

Emil Korsnes (AP) vert erklært inhabil etter Forvaltningslova § 6, i dei delane av sak 038/20 som gjeld industriområde B09.

Grunngjeving for habilitet:

Emil Korsnes er i nær slekt (bror) til ein av partane som er nabo med B09 og som har protestert mot at det skal etablerast eit industriområde (B09) på Alvestad (Hildre).

Endringsforslag Område BN 09 frå FrP, KrF, Ap og V Tore Johan Øvstebø

Næringsareal BN 09 Hildrestranda, vert teke ut av kommunedelplan arealdel delområde Haram. Arealet får dermed status som LNF-område.

Alternativt forslag fra Høyre i tråd med vedtaket i Haram kommunestyre Sunniva Bøstrand

Ålesund kommune godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhøyrande dokument. Område i arealplanen unntatt rettsverknad (B24-Lepsøy, B05/B06-Tennfjord) skal sendast til kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjersle på grunn av motsegn. Områda med motsegn skal nyttast til bustadsformål.

Alle dokument er omtalt som Kommuneplan Haram, men skal i nye Ålesund kommune ha status som kommunedelplan. Ein skal soleis forstå all bruk av kommuneplan Haram som kommunedelplan for delområde Haram i Ålesund kommune.

Habilitet Lisa Alvestad

Lisa Alvestad stiller spørsmål om habilitet vedrørende kommunedelplan for arealdel for delområde Haram (industriområde B09)

Votering til habilitet:

Lisa Alvestad (SP) vert erklært inhabil etter Forvaltningslova § 6, i sak 038/20.

Grunngjeving for habilitet: Lisa Alvestad er i nær slekt (datter) til ein av partane som er nabo med B09 og som har protestert mot at det skal etablerast eit industriområde (B09) på Alvestad (Hildre).

Habilitet Hege Kristin Natland

Stiller spørsmål om Habilitet vedr B09 til næringsareal, fordi jeg er styremedlem i Haram Industrier AS. Har også meldt dette via epost til politisk sekretariat.

Votering til habilitet:

Hege Kristin Natland (SP) vert erklært inhabil etter Forvaltningslova § 6, i sak 038/20.

Grunngjeving for habilitet: Haram Industrier AS vert vurdert å vere part i saka. Hege Natland vert dermed som styremedlem inhabil etter forvaltningslova § 6 1. ledd.

Habilitet Rolf Longva

Det er stilt spørsmål om habiliteten til Rolf Longva som er styreleiar i Haram industrier AS. Ein innbyggjar har ringt inn om dette.

Votering til habilitet:

Rolf Longva (H) vert erklært inhabil etter Forvaltningslova § 6, i sak 038/20.

Grunngjeving for habilitet: Haram Industrier AS vert vurdert å vere part i saka. Rolf Longva vert dermed som styreleiar inhabil etter forvaltningslova § 6 1. ledd.

Utsettingsforslag Eva Vinje Aurdal

Saka vert utsatt til kommunestyremøtet i juni.

Votering:

Det vart samrøystes vedteke å utsette saka . Vedtaket om utsetting vart gjort i samband med godkjenning av innkalling og sakliste fredag 8. mai.

041/20 - Planutval**Tilråding:**

Tilråding frå Haram kommunestyre sitt møte 05.12.2019:

Ålesund kommunestyre godkjenner med heimel i plan og bygningslova §11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhøyrande dokument. Område i arealplanen unntatt rettsverknad (B24-Lepsøy) skal sendast til kommunal og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjersle på grunn av motsegn.

Tilrådinga frå Haram kommunestyre ang. område B05/B06 som bustadområde, vert tatt ut igjen, og vert i sin heilheit i tråd med motsegn frå Fylkesmannen og vert difor vidareført som LNF-område.

Gjenståande området med motsegn skal nyttast til bustadformål. Alle dokument er omtalt som Kommuneplan Haram, men skal i nye Ålesund kommune ha status som kommunedelplan. Ein skal soleis forstå all bruk av kommuneplan Haram,- som kommunedelplan for delområde Haram i Ålesund kommune.

Ålesund kommunestyre vedtek å slutte seg til Haram kommunestyre sitt samrøystes vedtak KS - 080/19 når det gjeld B-24. Ein presiserer at området er samansett av delar av parsellar frå G. Nr. 317 bruksnr. 3, 9, 10, 11, som ved andre gongs offentleg ettersyn, med justering til ei, 1 rekke tomter 30 meter frå strandlinja.

Fordelar knytt til høve for busetjing, tilflytting, positiv samfunnsutvikling ved etablering av Nordøyvegen og at området med justering til ei, 1 rekke tomter kun vil bygge ned lite areal jord med verdi for landbruk, vil vege tyngre enn ulempene. Ålesund kommunestyre vil sende saka til KMD.

Behandling:

Endringsframlegg fremma av Kirsti Dale

Ålesund kommunestyre vedtek å slutte seg til Haram kommunestyre sitt samrøystes vedtak KS - 080/19 når det gjeld B-24. Ein presiserer at området er samansett av delar av parsellar frå G. Nr. 317 bruksnr. 3, 9, 10, 11, som ved andre gongs offentleg ettersyn, med justering til ei, 1 rekke tomter 30

meter frå strandlinja.

Fordelar knytt til høve for busetjing, tilflytting, positiv samfunnsutvikling ved etablering av Nordøyvegen og at området med justering til ei, 1 rekke tomter kun vil bygge ned lite areal jord med verdi for landbruk, vil vege tyngre enn ulempene. Ålesund kommunestyre vil sende saka til KMD

Nytt alternativt forslag fremma av Hans Endre Sæterøy

Tilråding frå Haram kommunestyre sitt møte 05.12.2019:

Ålesund kommunestyre godkjenner med heimel i plan og bygningslova §11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhøyrande dokument. Område i arealplanen unntatt rettsverknad (B24-Lepsøy) skal sendast til kommunal og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjersle på grunn av motsegn.

Tilrådinga frå Haram kommunestyre ang. område B05/B06 som bustadområde, vert tatt ut igjen, og vert i sin heilheit i tråd med motsegn frå Fylkesmannen og vert difor vidareført som LNF-område.

Gjenstående området med motsegn skal nyttast til bustadformål. Alle dokument er omtalt som Kommuneplan Haram, men skal i nye Ålesund kommune ha status som kommunedelplan. Ein skal soleis forstå all bruk av kommuneplan Haram,- som kommunedelplan for delområde Haram i Ålesund kommune.

Endringsforslag fremma av Eva-Brit Langva

Ålesund kommunestyre godkjenner med heimel i plan og bygningslova paragraf 11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhørende dokument. B24, B05 og B06 vert å godkjenne som LNF-område

Forslag fremma av Norvald Helge Lausund

Planutvalet ber om at dette området, deler av gnr 327 bnr 84 ikkje vert omgjort til næring BN-09, og at eigedommer gnr 327 bnr 23 og gnr 327 bnr 25, deler av gnr 327 bnr 84 ikkje vert omregulert til friområde.

Votering:

Alternativ votering:

Kommunedirektøren si tilråding vart satt opp i mot Hans Endre Sæterøy (V) sitt forslag.

Hans Endre Sæterøy sitt forslag vedtatt med 7 mot 6 stemmer.

Desse stemte for forslaget til Hans Endre Sæterøy: Hans Endre Sæterøy (V), Sindre Nakken (A), Eva-Brit Langva (MDG), Kirsti Dale og Frode Dyrkorn (Sp), Wenche Gausnes Aasen og Norvald Helge Lausund (Frp).

Votering endringforslag frå Kirsti Dale (Sp):

Kirsti Dale sitt endringsforslag vedtatt med 10 mot 3 stemmer.

Representantane frå Høyre stemte not.

Votering forslag frå Norvald Helge Lausund (Frp):

Norvald Helge Lausund sitt forslag falt med 6 mot 7 stemmer.

Desse stemte for forslaget: Wenche Gausnes Aasen og Norvald Helge Lausund (Frp) - Kirsti Dale og Frode Dyrkorn (Sp) - Sindre Nakken (A) og Hans Kjetil Knutsen (Å)

Det vart ikkje stemt over Eva-Brit Langva (MDG) sitt forslag.

Tilråding frå Haram kommunestyre sitt møte 05.12.2019:

Ålesund kommunestyre godkjenner med heimel i plan og bygningslova §11-15 forslag til kommunedelplan for delområde Haram med tilhøyrande dokument. Område i arealplanen unntatt

rettsverknad (B24-Lepsøy, B05/B06- Tennfjord) skal sendast til kommunal og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerse på grunn av motsegn. Områda med motsegn skal nyttast til bustadformål.

Alle dokument er omtalt som *Kommuneplan Haram*, men skal i nye Ålesund kommune ha status som kommunedelplan. Ein skal soleis forstå all bruk av *kommuneplan Haram*, - som *kommunedelplan for delområde Haram* i Ålesund kommune.

[Link til dokumenta i saka](#)

Innleiing:

Denne saka er ei overleveringssak frå det gamle kommunestyret i Haram til det nye Ålesund kommunestyre.

Saka gjeld ny arealplan for Haram kommune. Det har vore arbeid i fleire år med ny arealplan i samsvar med krava i plan- og bygningslova, men på grunn av lang og grundig saksprosess og behov for ein 2. gongs offentleg ettersyn rakk ein ikkje å eigengodkjenne planen i Haram kommunestyre før det nye Ålesund kommunestyre vart konstituert.

Dette var ei av dei største sakene i siste periode i Haram kommunestyre, og er i utgangspunktet ei sak som var venta ferdigbehandla i Haram kommune før samanslåinga. Saka var til endeleg behandling og det vart gjort vedtak i Haram kommunestyre 5. desember 2019. Det vart gjort følgjande vedtak:

KS-080/19 Vedtak: *Haram kommunestyre godkjenner med heimel i pbl §11-15 kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande dokument, med følgjande endring:*

B24 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs utlegging til offentleg ettersyn trass i motsegn til området. Området vert justert slik: - 30 meter frå strandline i ei rast tomter. Tomt som fylkesmannen ga som tilbod i dialogmøte, samt overskytande areal over den eine rasta med tomter vert tatt bort. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak etter godkjenning i Ålesund kommunestyre.

B05/B06 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs offentleg ettersyn trass i motsegn til området. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak etter godkjenning i Ålesund kommunestyre.

På grunn av overgang til ny kommune vert planen med endringsframlegget frå Haram kommunestyre sendt til endeleg godkjenning i Ålesund kommunestyre.

Haram kommunestyre rår Ålesund kommunestyre til å godkjenne den oversendte planen slik den er framlagt med tilhøyrande dokument som ein kommunedelplan for Ålesund med heimel i pbl § 11-15. Haram kommunestyre tar til vitande at der vil komme revisjon grunna plantekniske forhold på føring av eksisterande bygningar i arealplanen, og Haram kommunestyre opnar for at administrasjonen kan arbeide vidare med den tekniske føringa av eksisterande bygg, for å få til den beste løysinga for dette, som vert akseptert av fylkesmannen.

Ålesund kommunestyre blir bedne om å arbeide for varig dispensasjon/ unntak for dei bustadane som ligg i LNF-området, evt arbeide for å endre lova på dette området. Dette i lys av at endringar på desse husa ikkje skal verte urimeleg og uforholdsmessig dyrt i form av gebyr.

Arealplanen er ein juridisk bindande plan, og det var i forkant av behandlinga stilt spørsmål om Haram kommunestyre hadde mynde til å gjere endeleg vedtak i avviklingsperioden etter reglane i inndelingslova, når eit nytt kommunestyre i den nye kommunen var konstituert. Saka vart tatt opp med både kommuneadvokaten i Ålesund, Fylkesmannen og prosjektleiaren i Nye Ålesund. For å unngå diskusjon om vedtaket i Haram kommunestyre ville gi planen juridisk kraft, landa ein på at planen kunne behandlast i begge organ, slik at kommunestyret i Haram som kjenner sakskomplekset fekk gi si tilråding, for så å oversende den til det nye kommunestyret til endeleg godkjenning. Sjå meir om dette i vedlagde saksutgreiing for Haram kommunestyre.

Etter behandlinga i kommunestyret i Haram er det gjort endringar i planen i samsvar med vedtaket før oversendinga til Ålesund kommunestyre. Dette gjeld i hovudsak nokre justeringar i LNF-område og nokre arealformål til bustad som kommunestyret ønskte å få departementet sitt prinsipielle syn på i samband med konsekvensar for omgjerung av jordbruksareal. Områda er drøfta ved fleire høve i møte med Fylkesmannen, og partane er samde om at det ikkje er grunnlag for ny mekling av områda. Endringane er nærare omtalt lenger nede i saka.

Det er ikkje gjort nye administrative vurderingar av planen eller planområde etter vedtaket i Haram kommunestyre, då dette no handlar om å få på plass ein arealplan med sikker juridisk verknad slik at ein for Haram, til liks med dei andre kommunane, har ein nyare arealplan som det kan saksbehandlast etter inn til ny felles arealplan for heile den nye kommunen kjem på plass. Etter inndelingslova vil alle arealplanar ha juridisk rettsverknad fram til dei vert erstatta av ein annan etter kommunesamanslåing.

I og med at kommunen no er samanslått vil arealplanen for Haram no få status som kommunedelplan for området gamle Haram kommune. Dette er derfor tatt inn i vedtaket.

Bakgrunn:

Haram kommune har arbeidd med ny arealdel av kommuneplan i 4 år. Planprogram vart godkjent i 2016.

Proessen har vore krevjande, då det i praksis er ein heilt ny plan, ikkje ein revisjon. Haram har ikkje hatt arealplan for sjøarealet i det heile, og arealplanen fastsett no overordna arealbruk for alt land og sjøareal. Dagens gjeldande plan er frå 1999 og er etter gamal planlov (1985). Det har vore stort engasjement frå innbyggjarar og Haramssamfunnet, det ser ein ut frå talet på merknadar i heile prosessen. Det har vore mange workshops, folkemøter og arbeidsmøter med planutvalet for å kome til det resultatet som no sendast til godkjenning.

1.offentleg ettersyn

Forslag til kommuneplanen sin arealdel var til 1. offentlig ettersyn i perioden 19.12.18-18.02.19. Det kom inn nærare 200 innspel og merknadar til arealplanarbeidet. Det har vore stort engasjement frå innbyggjarar, lag, foreiningar, grunneigar og andre, mange av ynskja og innspel vart vist omsyn til i nytt forslag til arealplan. Nokre av innspela vart ikkje vist omsyn til, grunngjeving er gitt i vurdering av innspela (sjå *vedlegg Innspel og merknadar 1.offentleg ettersyn*). Det kom også merknadar frå overordna mynde, der to; Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune, hadde motsegn til fleire arealdisponeringar i arealplanen. Haram kommune gjennomførte dialogmøter med fylkeskommunen og fylkesmann for å kunne kome til semje om ulike forhold der det var motsegn. Dei fleste motsegnene vart teke til fylgje, og planforslaget vart endra i tråd med motsegna, eller justert i forhold til det ein vart einige om i dialogmøtet. Nokre av utbyggingsområda vart ikkje endra slik motsegnene kravde før arealplanen gjekk til 2.offentleg ettersyn.

2.offentleg ettersyn

Ved 2. offentlig ettersyn kom det inn 26 innspel frå innbyggjarar, samt 6 frå overordna mynde, der 2 av overordna mynde hadde motsegn; Fylkesmann i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune. Der var ein del nye utbyggingsområde i arealplanforslaget til 2.offentleg ettersyn som fekk motsegn, men hovudsakleg var motsegnene retta mot dei same områda ein ikkje endra etter motsegn ved 1. offentlig ettersyn.

Arbeidsmøter med fast utval for plansaker – gjennom heile prosessen

Der har vore fleire arbeidsmøte med fast utval for plansaker, både før 1. offentlig ettersyn med vurdering av forslag til arealbruk, gjennomgang av merknadar etter 1. offentlig ettersyn, politiske prioriteringar av arealbruk før 2. offentlig ettersyn og gjennomgang av nye merknadar etter 2.offentleg ettersyn, samt diskusjon av endringar før planen skulle til godkjenning. Fast utval for plansaker har vore haldt orientert og fått uttale seg om alle endringar av arealbruk og dei problemstillingane ein må vurdere for dei enkelte områda. Fast utval for plansaker har også erfart kva som er det kommunale handlingsrommet opp mot statlege lover og retningslinjer, gjennom motsegner frå fylkeskommune og fylkesmann.

Dialogmøte/meklingsmøte om motsegner og tilpassingar i planen:

Etter 2.offentleg ettersyn var der nokre motsegner frå fylkeskommunen og fylkesmann ein måtte ha nærare dialog om. I dialogmøtet på fylkeshuset deltok representantar for alle fagområde frå både fylkesmann og fylkeskommune, ein gjekk systematisk igjennom alle motsegner. Fylkeskommunen og Haram kommune vart samde om alle motsegnene, der nokre vart trekt etter utvida informasjon og diskusjon, nokre vart trekt på bakgrunn av at Haram kommune endrar plandokumenta etter det som motsegnsmynnda kravde.

Når det gjaldt fylkesmannen sine motsegner tok Haram kommune til etterretning fleire motsegner og endra plandokumenta i tråd med krava. Nokre av motsegnene er retta direkte mot enkelte utbyggingsområde, og i hovudsak mot utbyggingsområde i konflikt med jordvern; B02 (Eidsvika), B05 og B06 (Tennfjord), B24 (Lepsøy).

Fylkesmannen signaliserte etter diskusjon at dei kunne trekke motsegn mot B02 (Eidsvika), dersom B05, B06 (Tennfjord) og B24 (Lepsøy) vart tatt ut som bustadområde, men at B24 kan legge til rette for ei tomt (1 daa) til grunneigar der fylkesmannen godkjenner plasseringa.

Framlegg arealplan til godkjenning i Haram kommunestyre,- endring før handsaming i Ålesund

Forslag til arealplan vart lagt fram til kommunestyret i Haram i ei slik form at alle motsegner vart trekt, det vil seie at B05 og B06 (Tennfjord) var tatt ut som utbyggingsområde og B24 (Lepsøy) var redusert til ei tomt. Planen var soleis klar til å kunne eigengodkjennast.

I kommunestyret i Haram 5.12.2019 i KS-sak 080/19 vart planen samrøystes godkjent, men der vart vedteke endring med omsyn til desse områda motsegnene var knytt til. B24 (Lepsøy,- redusert, vist i skisse i møte) og B05/B06 (Tennfjord) vart tatt inn som utbyggingsområde i planen. Det vil seie at planforslaget som vert lagt fram for Ålesund kommunestyre har knytt 3 motsegner til arealbruk, då for B24, B05 og B06, her medfører arealbruk nedbygging av fulldyrka jord og er i konflikt med jordvern.

Arealplanen vert lagt fram for godkjenning i Ålesund kommunestyre, der områda motsegnene er knytt til er unnateke rettsverknad, og må sendast departementet for endeleg avklaring av arealbruk. Resten av arealplanen kan eigengodkjennast med rettsverknad.

Haram kommunestyre gjorde rådgivande vedtak der Haram kommunestyre rår Ålesund kommunestyre til å godkjenne den oversendte arealplanen slik den vert framlagt med tilhøyrande dokument, som ein kommunedelplan i Ålesund kommune (jf. KS-vedtak 080/19 05.12.2019).

Tabell 1. Kart over område B05 og B06 (Tennfjord) med motsegn

Tabell 2. kart over B24 Lepsøy, med motsegn

Vurdering:

Haram kommune sin arealplan hadde i utgangspunktet ved 1.OE og ved 2.OE relativt mange nye område til bustadutvikling i vekstområda, Tennfjord/Vatneidet og Brattvåg, samt nokre nye område i alle bygder og på Nordøyane nokre mindre område for regulering og fleire LNFR-B område, som i utkanten skal bidra til at ein lettare kan busette seg ved enkeltsøknad. Målsettinga er ein plan som legg til rette for vekst, der ein ut frå befolkningsutvikling ser ein har hatt vekst, samt nytte planen som verktøy for å motverke befolkningsnedgang, i område med nedgang.

Området Tennfjord/Vatneidet- vekstområde

Haram kommune har sett særskilt på vekstområdet i Tennfjord/Eidet, som har hatt stor vekst både siste 10 år og siste 18 år. Dette området ligg i geografisk sentrum i Nye Ålesund kommune og har same avstand til Moa/Ålesund by som Skodje sentrum. Haram kan tilby store arbeidsplassar i industrien, samt fleire store offentlege arbeidsplassar, noko arbeidsinnpendling til Haram også syner, jfr. planomtale.

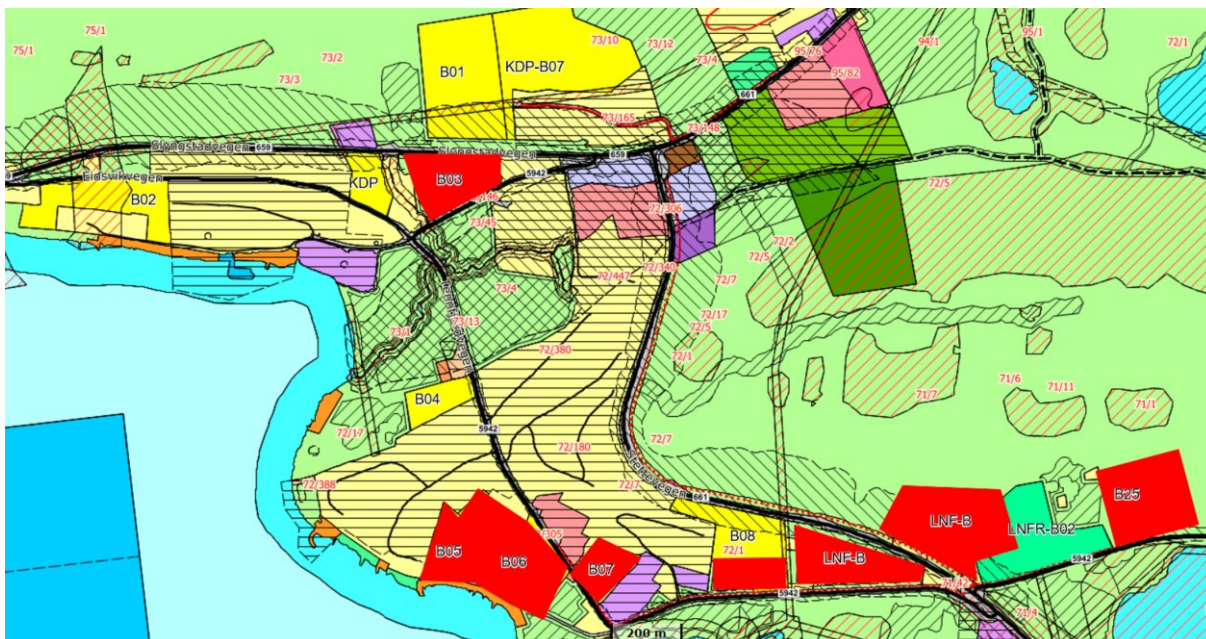
Fylkeskommunen kritiserer at Haram vil ta ein regional rolle i bustaddekninga i Nye Ålesund, men dette er ikkje korrekt. Haram vil tilby gode, attraktive buområde innanfor den veksten ein har sett dei siste 10-18 åra i Tennfjordområdet og i tillegg kunne tilby den nye kommunen areal, då det er press på areala i Ålesund. Buområda i Tennfjord er i pendleavstand på 2,3 mil til Moa og 3,3 mil til Ålesund og arbeidsmarknaden i dette området.

Fylkeskommunen skriv i høyringsuttalen at Haram si regionale tilnærming når det gjeld bustad vil medføre auka avstand mellom bustad og arbeidsplass, auka transportbehov og forureining. Avstanden frå mange buområde rundt Ålesund har kortare avstand å køyre i km, men tidsmessig tar det lengre tid å pendle frå enkelte bydelar i dagens Ålesund til arbeidsstad, enn frå Haram til Ålesund, på grunn av kø i enkelte bynære område. Det lagt til rette for kollektivknutepunkt på Eidet, som vil kunne bidra til at fleire brukar kollektivtransport til Moa/Ålesund. Det er relativt stor innpendling til Haram frå nabokommunane, også frå Ålesund, og tilrettelegging av attraktive bustadområde i Tennfjordområdet vil kunne bidra til at fleire har valmulegheit til å busette seg nærare arbeidsplassen.

Utviklinga har over tid vist at området er attraktivt for ny-etablerarar. Buområda i Tennfjord/Vatneidet har gangavstand til alle daglege gjeremål; fleire større arbeidsplassar, idrett, kultur, butikkar, lege, tannlege, frisør, friluftsområde, skule, barnehage, kollektivplass mm. Dette legg til rette for at fleire kan gå eller sykle til daglege gjeremål, samt forkortar avstanden som vert køyrd, om dei vel bil som framkomstmiddel.

Haram har i prosessen med arealplanen tatt ut mange av dei buområda som har størst realiserbarheit og høgast attraktivitet, etter motsegner frå overordna mynde, hovudsakleg på grunn av konflikt mellom jordvern og bustadformål, i Tennfjord området. Etter to offentlege ettersyn vart

B03, B05, B06, B07 tatt ut, B08 er redusert og B25 tatt ut, samt LNFR-B01 tatt ut og LNFR-B02 sterkt redusert. Ein stod difor att i framlagt planforslag til Haram kommunestyre med KDP-B07 Kyrkjeskaret (godkjent i delplan V/T) B01 ny utviding av Kyrkjeskaret og B02 Eidsvika som dei største områda til utbygging, sjå figur 1.



Figur 1. Raud markering er bustadområde tatt ut etter motsegner frå 1.OE til framlegg for godkjenning i Haram KS.

I kommunestyret i Haram vart det vedteke å ta inn igjen B05 og B06 (Tennfjord) som bustadområde, desse er i figur 1 markert raudt, men vil ved framlegg til godkjenning i Ålesund kommunestyre vere unntatt rettsverknad pga motsegn til bustadformål på desse områda, sjå tabell 1.

Brattvåg- kommunedelsentrum og vekstområde

For Brattvåg har ein gjennom to rundar med offentleg ettersyn fått trekt motsegner som gjeld foreslegne bustadområde. Motsegn mot både B15 (Åsen) og B32 (Brattholmneset) er trekt. B32 (Brattholmneset) vil vere relativt krevjande og dyrt å bygge ut, på grunn av vegtilkomst og annan infrastruktur ikkje er tilgjengeleg der ute.

B16 (Hansgardbakken/gml rådhusomtå) var bustadområde ved 1.OE, vart endra i UPL tilbake til næring, men etter innspel frå ein stor grunneigar, endra tilbake til bustadformål etter 2.OE. B16 (Hansgardhaugen) er eit område som er sentrumsnært, har god tilgang til infrastruktur, gangavstand til alle daglege gjeremål og er solrikt. Området er nærare 45 daa og har stort potensiale for relativt mange konsentrerte bustadar. For å auke areal til industrien i området er der lagt inn eit område BN-15 langs sjø, for utfylling og forlenging av området, samt næring på på gbnr 29/176.

B36 (Synnaland) er tatt inn i arealplanen ved 2.OE, området til bustad må tilpassast funn av kulturminne av nasjonal verdi, og stor del av opphaveleg utbyggingsområde i delplan vert difor omsyn bevaring kulturmiljø. Ein har i Brattvåg fleire større bustadområde, der nokre område utpeikar seg som meir sentrumsnære, solrike og har høgare attraktivitet enn andre. Noko av veksten i Brattvåg må dekkast gjennom fortetting og omdanning av utbyggingsområde i nærleiken av sentrum.

Andre bygder

Alle tettstadar og bygder er omtala i forhold til befolkningsutvikling og bustadutvikling i planomtalen. Dei andre tettstadane som er definert som tettstadssenter, Vatne, Søvik og Austnes, har alle nye bustadområde. I desse områda er det også mykje ferdig regulert bustadområde som er ledig. Når det gjeld andre bygder er der også nokre mindre nye bustadområde, men også fleire område med LNFR-B spreidd bustad, for å gjere det enklare å etablere seg ved enkeltsøknad. I utkantane, med låg

etterspurnad etter tomter, ser ein at det vert vanskeleg å realisere regulerte felt, då etterspurnaden er for låg til å kunne komme i gong med teknisk anlegg til feltet. Regulerte felt vert difor liggjande utan realisering enkelte stadar.

Samla gjev arealplanen ei god dekning av areal til bustad, men det største vekstområdet Tennfjord/Eidet har fått redusert kapasiteten etter mange motsegner og uttak av foreslegne bustadareal.

Næring/industri

Når det gjeld areal til næring har Haram 670 daa ledig næringsareal samla sett i kommunen (i gjeldande planar). Det har vore prioritert å legge nytt næringsareal i tilknytning til eksisterande bedrifter og sikre desse utvidingsareal etter behov dei har signalisert. Arealplanen opnar for samla drøye 400 daa nytt næringsareal, totalt vil der vere ca 1000 daa næringsareal spreidd i ulike delar av kommunen. Fleire av områda ligg ved hamn/sjø.

Nokre område var med ved 1.OE, og er tatt ut etter motsegn; BN-06 Vadset, BN-08 Gamlemsmyrane og BN-04 Lausund (- siste vart endra til naustområde).

Der er tre store nye område til næring; BN-10 på Skår (avsett til potensielt oppdrett på land), BN-01 Vard Brattvåg og BN-03 Terøy, der dei to siste har vore konfliktfylte område i planen. BN-01 Vard Brattvåg på grunn av nærleik til bustadar på Brattholmneset, bebuarane er sterkt imot utviding av industri på BN-01, der har ikkje vore motsegn til BN-01 i prosessen. BN-03 Terøy har vore konfliktfylt på grunn av storleik (120 daa) og verknadar for naturmangfald, strandsone, landskap og friluftsliv. BN-03 har hatt motsegn ved begge offentleg ettersyn, motsegn er no trekt, på vilkår om at krav om økologisk kompensasjon vert tatt inn i føresegnene (krav om skjøtsel av sårbare naturtype kystlynghei). Dette er etterkome.

Fritidsbustad/rorbu/turisme/naust

Haram har 155 ubebygde hyttetomter og 16 rorbutomter i dagens godkjende planar. Der vart ved 1.OE lagt inn fleire nye område til fritidsbustadar og rorbuer, etter ynskje frå grunneigarar og andre. Etter 2. offentleg ettersyn er nokre tatt ut på grunn av motsegner (kulturandskap og naturmangfald). BFR-04 på Flem, BFR-09 Slyngstad, BFR-10 Krogsethagen, BFR-08 Klokset, BFR-03 Kleiva, BFR-07 Bærlia er nye område til fritidsbustadar. BRO-01 og -02 på Longva er nye område til rorbu. Der er også nokre område med spreidd fritidsbusetting i tilknytning til eksisterande fritidsbustadområde. Der er eit område med spreidd,- næring (camping, utleiehytter) på Lepsøy i tilknytning til Hansgarden,- LSN-02. Det er eit nytt område på Haramsneset, BFT-01 til utvikling av tursime, landskapshotell. Når det gjeld areal til naust er der i godkjende planar ledig 90 daa avsett til naust samla i kommunen. Der er lagt inn nokre nye naustområde, i hovudsak i tilknytning til eksisterande hamneområde. Samla er der nærare 60 nye daa til naust, samt fleire område med spreidd-naust (LSF-nr) der det er bygd naust frå før og der er tilkomstveg etc. Arealplanen tilbyr gode moglegheiter i dei fleste område til å kunne dekke etterspurnad etter areal til naust.

Offentleg/privat tenesteyting

Det er lagt inn utviding av gravstadar dei stadane kyrkjelege fellesråd har signalisert behov for slik avsetting. Det er også sikra utvidingsareal til skule og barnehage i tilknytning til eksisterande skular og barnehagar, der ein ser behov for dette. Det er også sikra areal formålmessig til teknisk infrastruktur, avlauspanlegg, idrettsområde mm.

Sjøareal/havbruk

Tidlegare har Haram ikkje hatt ein arealplan som dekkjer sjø. No er alle sjøareal fastsett i plan og der er lagt inn mange område som er moglegheitsområde for havbruk og akvakultur. Områda er utarbeidd i samarbeid med innspel frå næringa sjølv og fiskeridirektoratet. Områda er ikkje i planen avsett til kun akvakultur, men må avklarast gjennom konsesjonssøknad, om og eventuelt kva type

havbruk, som eignar seg i dei ulike områda. Nokre område, utanfor Hildre og utanfor Vatnefjorden, har vorte justert i samband med offentleg ettersyn, og for område utanfor Hildreelva VKA-NFFFA_09 skal det opnast kun for oppdrett av marine fiskeartar, tare og skjell, ikkje anadrom fisk. Dette av omsyn til andadrom strekning Hildreelva og for å redusere fare for spreiging av lakselus og rømming. Nokre område opna for havbruk er justert etter 1.OE av omsyn til friluftsliv, busetting mm

Naturmangfald, friluftsliv og kulturminne

Arealplanen skal også sikre naturmangfaldsverdiar, viktige naturtypar, økologiske funksjonsområde, sårbare artar og verneområde. Alle slike område har omsynssone tilpassa den type vern ein ynskjer å oppnå. Viktige friluftsområde er også kartlagt og dei viktigaste (med verdi A) har omsynssone i arealplanen, for å sikre friluftslivverdiane. I tillegg har alle automatisk freda kulturminne og nyare tids kulturminne av verdi omsynssoner som sikrar desse.

Landbruk og jordvern

Større, samanhengande landbruksområde har formål LNF(R) og omsynssone landbruk. Dette for å sikre fulldyrka jord som naturressurs, og i tillegg sikre ressursen for landbruk som næring. Der kom både ved 1.OE og 2.OE motsegn frå fylkesmann og fylkeskommune med omsyn til nokre utbyggingsområde i konflikt med jordvern. Arealplanen har, etter deira vurdering, lagt opp til for stor omdisponering av dyrkamark. Hovudsakleg var dette ei konflikt i vekstområdet Tennfjordområdet, der hovudandelen av omdisponeringa var tenkt i planen. Der kom motsegn frå fylkesmannen ved 2.offentleg ettersyn til B02, B05, B06 og B24 av omsyn til jordvern. Etter dialog med overordna mynde vart arealplanen lagt fram til vedtak utan B05, B06 og sterkt redusert B24 (1 daa), mot at motsegn mot B02 vert trekt. Framlegg frå rådmann til godkjenning i Haram hadde ingen motsegn.

Ved godkjenning av arealplanen i Haram kommunestyre 5.12.2019 vart det politisk vedteke å ta inn igjen B05, B06 og eit redusert B24. Endringa medfører at det vert netto omdisponert 69 daa fulldyrka og 28 dyrkbar til nye utbyggingsformål bustad.

Samla vil heile arealplanforslaget, med B05/B06 og B24, medføre omdisponering av 101 daa fulldyrka jord og 83 daa dyrkbar (netto). Utan B05/B06 og B24 vil samla omdisponering vere 32 daa fulldyrka og 83 dyrkbar.

Det er tilbakeført ca. 227 daa frå utbyggingsareal i delplanar til LNFR, der ein stor del av dette er fulldyrka jord (76 daa) og dyrkbar jord (84 daa).

Planen slik den er framlagt i Ålesund er ikkje vesentleg i konflikt med jordvern samla sett, men er i konflikt med jordvern i Tennfjord, for B05 og B06. Samla omdisponering av fulldyrka jord i planperioden (på 12 år) for alle nye utbyggingsområde er (med B05, B06 og B24) 101 daa fulldyrka og 83 dyrkbar jord. Delt på årleg omdisponering vil dette verte; ca 8 daa fulldyrka jord omdisponert årleg. Dette er vurdert som akseptabelt i forhold til Landbruksmeldinga for Møre og Romsdal 2017-2021; årleg omdisponering skal i 2021 for fylket vere maks 200 daa. Haram vil då ta 4% av det som ein årleg kan omdisponere i fylket. Haram omfattar eit stort areal i Nye Ålesund og dette er vurdert som akseptabelt og låg verknad for landbruk samla sett.

Særskilt informasjon om motsegn til “omklassifisering”:

Arealplanen vart frå starten utarbeidd slik at tomter som er utbygde (frådelte etter pbl og matrikkelførte som eks. bustad) var i forslag til arealplan ført som formål «eksisterande». Mange av desse bustadane er ikkje regulert, og er i gjeldande kommuneplan frå 1999 ført som LNF-formål. Ein ynskja ei planmessig formålsavklaring av desse, etter faktisk bruk, til det konkrete formålet. Dette er ikkje nye utbyggingsområder, men ein ynskja med planen å rydde opp, slik at tomtene fekk riktig formål etter den bruken dei er frådelt og matrikkelført til. Dei aller fleste av desse er ikkje godkjent

gjennom dispensasjonar, men det er bygg som har stått lenge, sidan før dagens form for planlegging vart eit krav (1920-1960). Dette gjeld for eksempel stor del av eksisterande busetting på Lepsøy blant anna.

Fylkesmann og fylkeskommune kom først ved 2.OE med motsegn til dette, då det ikkje er lov å endre planformål frå LNF i kommuneplan frå 1999 til «eksisterande bustad»-formål i ny arealplan. Dette fordi desse bustadområda då ikkje er konsekvensutgreidd etter forskrifta. Sidan dette er eksisterande busetting og ikkje ny, vert det svært krevjande å konsekvensutgreie alle eksisterande bustadar i kommunen som ikkje inngår i reguleringsplan, då dei ligg spreidd over heile kommunen.

Kravet er at anten må all slik busetnad førast som «*nytt utbyggingsområde*» og konsekvensutgreiast eller så må all slik eksisterande busetting førast som LNFR i ny arealplan. Det siste, å føre alle eksisterande bustadhus som ikkje er regulert til LNFR, vil medføre at det må søkast dispensasjon for alle tiltak på desse husa; garasje, veranda etc., som igjen medfører svært stor ressursbruk (alle saker skal til fylkeskommune og fylkesmann på høyring), samt høge gebyrsatsar. I motsett fall, om ein må føre all eksisterande busetting som «ny arealbruk til bustad» (mørk gul) må alle søke dispensasjon frå det generelle reguleringskravet av nye bustadområder, som igjen vil medføre høg ressursbruk, overordna høyringsrunde og høge gebyr for enkle tiltak.

Det har vore arbeid med å finne den beste løysinga for desse eksisterande bustadområda, slik ein unngår scenario over med masse dispensasjonar. Ein har ikkje lykkast å få ei minneleg løysing på dette, og i framlagt forslag til arealplan vert all eksisterande busetting (ikkje regulert) ført som LNFR-formål, for å få trekt motsegna vedrørande «omklassifisering». Dette er kun ein planteknisk måte å føre arealbruken på, men har stor verknad for korleis søknadar skal handsamast i desse tilfella.

Økonomiske konsekvensar:

Kommunedelplan for delområde Haram i Ålesund kommune har ikkje knytt til seg spesifikke tiltak eller arbeid med direkte økonomiske konsekvensar. Den legg til rette for bruk og vern av areal, og gjennom dette vil den fordele også potensiale for utnytting av areal og gjennom dette legge til rette for økonomiske fordelar.

Juridiske konsekvensar:

Kommunedelplanen for Haram og føresegnene vert juridisk bindande for alle arealbruk og all sakshandsaming for plan og byggesak i planperioden i dette delområdet, eller til den vert avløyyst av annan arealplan.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvensar:

Arealplanen sikrar areal til offentleg tenesteyting, veg, avlaupsanlegg og anna teknisk infrastruktur, samt sikring av drikkevatn, nedbørsfelt, vassdrag og faresoner som rasfare, høgspentanlegg mm.

Konklusjon med grunngiving:

Arealplanen for delområde Haram i Ålesund kommune er no klar for godkjenning, men då med ståande motsegn til område B24 (Lepsøy) og B05 og B06 (Tennfjord) på grunn av omsyn til jordvern. Desse områda med motsegn vert unntatt rettsverknad og planen må etter godkjenning i Ålesund kommunestyre sendast departementet for endeleg avgjersle av arealbruk for desse områda. Resten av planen har ikkje motsegn og kan eigengodkjennast med rettsverknad.

rådmann

Utrykte dokument i saka:

HARAM KOMMUNE

Sakspapir

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Fast utval for plansaker	05.12.2019	061/19
Kommunestyret	05.12.2019	080/19

Saksbehandlar: Gjøsund Hege	Arkiv: PlanID-2014101, FE-141	ArkivsakID: 18/1272-19/13271
---------------------------------------	---	--

Framlegg til godkjenning av kommuneplanen sin arealdel for Haram kommune 2019-2031

Framlegg frå Rådmannen:

Fast utval for plansaker rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

Haram kommunestyre godkjenner med heimel i pbl §11-15 kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande dokument. På grunn av overgang til ny kommune vert planen sendt til endeleg godkjenning i Ålesund kommunestyre.

Haram kommunestyre rår Ålesund kommunestyre til å godkjenne den oversendte planen slik den er framlagt med tilhøyrande dokument som ein kommunedelplan for Ålesund med heimel i pbl § 11-15.

Haram kommunestyre tar til vitande at der vil komme revisjon grunna plantekniske forhold på føring av eksisterande bygningar i arealplanen, og Haram kommunestyre opnar for at administrasjonen kan arbeide vidare med den tekniske føringa av eksisterande bygg, for å få til den beste løysinga for dette, som vert akseptert av fylkesmannen.

05.12.2019 Fast utval for plansaker

Ole Petter Aarsund,FRP ba om å få vurdert sin habilitet. Han har ein onkel som er grunneigar i område B3 i Tennfjord. Planutvalet fann samrøystes at han var habil med bakgrunn i at dette er ein overordna plan.

Randi Frisvoll,KRF sette fram slikt endringsframlegg:

Haram kommunestyre godkjenner med heimel i pbl §11-15 kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande dokument, med følgjande endring:

B24 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs utlegging til offentlig ettersyn trass i motsegn til området. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak.

På grunn av overgang til ny kommune vert planen med endringsframlegget frå Haram kommunestyre sendt til endeleg godkjenning i Ålesund kommunestyre. Haram kommunestyre rår Ålesund kommunestyre til å godkjenne den oversendte planen slik den er framlagt med tilhøyrande dokument som ein kommunedelplan for Ålesund med heimel i pbl § 11-15.

Haram kommunestyre tar til vitande at der vil komme revisjon grunna plantekniske forhold på føring av eksisterande bygningar i arealplanen, og Haram kommunestyre opnar for at administrasjonen kan arbeide vidare med den tekniske føringa av eksisterande bygg, for å få til den beste løysinga for dette, som vert akseptert av fylkesmannen.

Ole Petter Aarsund,FRP kom med framlegg om å ta med område B3 som tillegg til framlegget frå Randi W. Frisvoll.

Det vart først røysta alternativt mellom rådmannen sitt framlegg og framlegget frå Randi W. Frisvoll. Framlegget sett fram av Randi W. Frisvoll vart samrøystes tilrådd. Deretter fall framlegget frå Ole Petter Aarsund med 3 mot 4 røyster.

UPL-061/19 Vedtak:

Tilråding frå Fast utval for plansaker:

Haram kommunestyre godkjenner med heimel i pbl §11-15 kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande dokument, med følgjande endring:

B24 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs utlegging til offentlig ettersyn trass i motsegn til området. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak.

På grunn av overgang til ny kommune vert planen med endringsframlegget frå Haram kommunestyre sendt til endeleg godkjenning i Ålesund kommunestyre. Haram kommunestyre rår Ålesund kommunestyre til å godkjenne den oversendte planen slik den er framlagt med tilhøyrande dokument som ein kommunedelplan for Ålesund med heimel i pbl § 11-15.

Haram kommunestyre tar til vitande at der vil komme revisjon grunna plantekniske forhold på føring av eksisterande bygningar i arealplanen, og Haram kommunestyre opnar for at administrasjonen kan arbeide vidare med den tekniske føringa av eksisterande bygg, for å få til den beste løysinga for dette, som vert akseptert av fylkesmannen.

05.12.2019 Kommunestyret

Guttorm Kjerstad,SP sette fram slikt endringsframlegg til planutvalet si tilråding knytt til område B24:

B-24 - 30 meter frå strandline i ei rast tomter. Tomt som fylkesmannen ga som tilbod i dialogmøte, samt overskytande areal over den eine rasta med tomter vert tatt bort.

Arnt Ove Tenfjord,KRF sette fram slikt endringsframlegg:

B05/B06 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs offentlig ettersyn trass i motsegn til området. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak etter godkjenning i Ålesund kommunestyre..

Arnt Ove Tenfjord,KRF sette fram slikt tilleggsframlegg:

Ålesund kommunestyre blir bedne om å arbeide for varig dispensasjon/ unntak for dei bustadane som ligg i LNF-området, evt arbeide for å endre lova på dette området.

Dette i lys av at endringar på desse husa ikkje skal verte urimeleg og uforholdsmessig dyrt i form av gebyr.

Ole Petter Aarsund,FRP sette fram slikt endringsframlegg:

Område B3 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 1. gongs offentleg ettersyn trass i motsegn til området. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak etter godkjenning i Ålesund kommunestyre .

Det vart først røysta alternativt mellom planutvalet si tilråding og endringsframlegget frå Guttorm Kjerstad. Framlegget frå Guttorm Kjerstad vart samrøystes vedteke.

Deretter vart enndringsframlegget frå Arnt Ove Tenfjord,KRF vedteke med 14 mot 13 røyster. Tilleggsframlegget frå Arnt Ove Tenfjord, KRF vart samrøystes vedteke. Endringsfrmalegget sett fram av Ole Petter Aarsund fall med 13 mot 14 røyster.

KS-080/19 Vedtak:

Haram kommunestyre godkjenner med heimel i pbl §11-15 kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande dokument, med følgjande endring:

B24 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs utlegging til offentleg ettersyn trass i motsegn til området. Området vert justert slik: - 30 meter frå strandline i ei rast tomter. Tomt som fylkesmannen ga som tilbod i dialogmøte, samt overskytande areal over den eine rasta med tomter vert tatt bort. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak etter godkjenning i Ålesund kommunestyre.

B05/B06 vert å godkjenne som bustadområde slik det er vist ved 2. gongs offentleg ettersyn trass i motsegn til området. Arealplanen vert utan rettsverknad for dette området og oversendt overordna styresmakter til endeleg vedtak etter godkjenning i Ålesund kommunestyre.

På grunn av overgang til ny kommune vert planen med endringsframlegget frå Haram kommunestyre sendt til endeleg godkjenning i Ålesund kommunestyre.

Haram kommunestyre rår Ålesund kommunestyre til å godkjenne den oversendte planen slik den er framlagt med tilhøyrande dokument som ein kommunedelplan for Ålesund med heimel i pbl § 11-15.

Haram kommunestyre tar til vitande at der vil komme revisjon grunna plantekniske forhold på føring av eksisterande bygningar i arealplanen, og Haram kommunestyre opnar for at administrasjonen kan arbeide vidare med den tekniske føringa av eksisterande bygg, for å få til den beste løysinga for dette, som vert akseptert av fylkesmannen.

Ålesund kommunestyre blir bedne om å arbeide for varig dispensasjon/ unntak for dei bustadane som ligg i LNF-området, evt arbeide for å endre lova på dette området. Dette i lys av at endringar på desse husa ikkje skal verte urimeleg og uforholdsmessig dyrt i form av gebyr.

Link til dokumentasamling:

[Plandokument](#)

Saksutgreiing:

Arealplanarbeidet starta med godkjenning av planprogram i 2016. Prosessen har vore krevjande, då det i praksis er ein ny plan, ikkje ein revisjon. Haram har ikkje hatt plan for sjøareal i det heile, og arealplanen fastsett no overordna arealbruk for alt land og sjøareal. Planen frå 1999 er etter gamal planlov, og der er heilt nye prosesskrav og innhaldskrav etter ny planlov, difor må alle dokument lagast på nytt. Det har vore stort engasjement frå innbyggjarar og Haramssamfunnet, det ser ein ut frå talet på merknadar i heile prosessen. Det har vore mange workshops, folkemøter og arbeidsmøter for å kome til det resultatet som no sendast til godkjenning.

1.offentleg ettersyn

Forslag til kommuneplanen sin arealdel var til 1. offentleg ettersyn i perioden 19.12.18-18.02.19. Det kom inn nærare 200 innspel og merknadar til arealplanarbeidet. Det har vore stort engasjement frå innbyggjarar, lag, foreiningar, grunneigar og andre, mange av ynskja og innspel vart vist omsyn til i nytt forslag til arealplan. Nokre av innspela vart ikkje vist omsyn til, grunngjeving er gitt i vurdering av innspela (sjå vedlegg *Innspel og merknadar 1.offentleg ettersyn*). Det kom også merknadar frå overordna mynde, der to; fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune, hadde motsegn til fleire arealdisponeringar i arealplanen. Haram kommune gjennomførte dialogmøter med fylkeskommunen og fylkesmann for å kunne kome til semje om ulike forhold der det var motsegn. Dei fleste motsegnene vart teke til fylgje, og planforslaget vart endra i tråd med motsegna, eller justert i forhold til det ein vart einige om i dialogmøta. Nokre av utbyggingsområda vart ikkje endra slik motsegnene krevde før arealplanen gjekk til 2.offentleg ettersyn.

2.offentleg ettersyn

Ved 2. offentleg ettersyn kom det inn 26 innspel frå innbyggjarar, samt 6 frå overordna mynde, der 2 av overordna mynde hadde motsegn; Fylkesmann i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune. Der var ein del nye utbyggingsområde i arealplanforslaget til 2.offentleg ettersyn som fekk motsegn, men hovudsakleg var motsegnene retta mot dei same områda ein ikkje endra etter motsegn ved 1. offentleg ettersyn.

Arbeidsmøter med fast utval for plansaker – gjennom heile prosessen

Der har vore fleire arbeidsmøter med fast utval for plansaker, både før 1. offentleg ettersyn med vurdering av forslag til arealbruk, gjennomgang av merknadar etter 1. offentleg ettersyn, politiske prioriteringar av arealbruk før 2. offentleg ettersyn og gjennomgang av nye merknadar etter 2.offentleg ettersyn samt endringar før planen skal til godkjenning. Fast utval for plansaker har vore haldt orientert og fått uttale seg om alle endringar av arealbruk og dei problemstillingane ein må vurdere for dei enkelte områda. Fast utval for plansaker har også erfart kva som er det kommunale handlingsrommet opp mot statlege lover og retningslinjer, gjennom motsegner frå fylkeskommune og fylkesmann.

Fylkeskommunen hadde etter 2.offentleg ettersyn 5 motsegner og 9 presiserte vilkår for å trekke eksisterande motsegner, mens fylkesmannen hadde 12 motsegner. For gjennomgang av motsegner og full vurdering av desse sjå dokumentet; *Innspel og merknadar 2.offentleg ettersyn*, og sjå også referat frå *Dialogmøte med med Fylkesmann og Fylkeskommune 18.11.2019*

Fylkesmannen sine motsegner 2.OE:

Følgjande motsegner frå Fylkesmannen til planen etter 1. gongs offentleg ettersyn:

Motsegn	Kommentar
<p>Manglande konsekvensutgreiing for føremålsendringar som skal utgreiast etter Forskrift om konsekvensutgreiingar, §6a <u>(denne motsegna omtalast særskilt under)</u></p> <p>Støy – føresegna er mangelfull</p> <p>BN-03 (Terøy) – utviding av industri/næringsareal</p>	<p>Justering av arealplanen i forhold til motsegn: Manglande konsekvensutgreiing av endring fråforml LNF i kommuneplan frå 1999 til eksisterande utbyggingsformål i forslag til arealplan. Ein er i tett dialog med fylkesmannen om å ordne dette og motsegn vil kunne trekkast, men det er ein del arbeid å imøtekomme dette kravet jfr. punkt <i>Særskilt informasjon om motsegn "omklassifisering"</i>, og forslag til vedtak, der dette er nemnd.</p> <p>Motsegn mot føresegn for støy er teke til etterretning, og føresegn endra.</p> <p>Motsegn mot BN-03 er teke til etterretning og føresegner for BN-03 (næringsområde Terøy) sett krav til økologisk kompensasjon (skjøtselstiltak av kystlynghei) ved utbygging.</p>
<p><u>Jordvern:</u> B2 (Tennfjord) – omdisponering av matjord B5 (Tennfjord) – omdisponering av matjord B6 (Tennfjord) – omdisponering av matjord B24 (Lepsøy) – omdisponering av matjord</p>	<p>Arealplanforslaget som no er framlagt har trekt motsegner mot desse områda, B02 er vidareført, B24 er redusert til ei tomt, B05 og B06 er tatt ut av planen og har formål LNF.</p>
<p>BFR1 (Sætnakken) – kulturlandskap og naturbeitemark</p>	<p>BFR1(Sætnakken) er tatt ut av planforslaget etter motsegn for andre gong.</p>
<p>B32 (Brattvåg) – tettstadnært friluftsområde i strandsona</p>	<p>B32 (Brattholmneset) motsegner trekt i dialogmøte.</p>
<p>Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot magnetfelt</p>	<p>Motsegn for å sikre tryggleik mot magnetfelt er teke til etterretning og føresegner og plankart med omsyn</p>

	til magnetfelt er endra
Med heimel i plan- og bygningslova §5-4 fremmer Fylkesmannen motsegn til nye endringar i planen ved 2. gongs offentleg ettersyn på følgjande punkt: Omgjering av føremål LNF til «eksisterande» utbyggingsføremål utan planvedtak	Omtalt over. Arbeidast vidare med.
LNFR-B10 (Fjørtofta) – nytt område opna for spreidd bustad	LNFR-B10 på Fjørtoft er tatt ut av planforslaget

Fylkeskommunen sine motsegner 2.OE:

Motsegn	Kommentar
<u>Befolkningsframskriving</u> Vi sett som vilkår for å trekke motsegna at kommunens befolkningsframskriving er basert på ei meir realistiske befolkningsutvikling, og at det for eventuelt ønskja avvik frå denne er utarbeida som konkrete arealstrategiar.	Motsegna er trekt etter diskusjon på dialogmøtet, jfr. referat frå dialogmøte for meir informasjon.
<u>Om-klassifisering av LNF-formål</u> Vi sett som vilkår for eventuelt eigengodkjenning at forslag til om-klassifiseringa av LNF-formål er tilstrekkeleg utgreidd og areal som ikkje skal endra formål er tilbakeført.	Denne motsegna vert trekt, då det vert arbeid meir med for å imøtekome, viser til forklaring jfr. punkt <i>Særskilt informasjon om motsegn "omklassifisering"</i> :
<u>Samordning av bustad,- areal og transportplanlegging</u> Vi sett som vilkår for å trekke motsegna at kommunen kan dokumentere at ny arealbruk vil være i samsvar med prinsippa for samordna bustad,- areal og transportplanlegging, og at grunnlaget for vurderingane er systematisk gjennomført, ved bruk av GIS-analyse og klimarekneskap	Denne motsegna er trekt etter dialogmøte, sjå referat dialogmøte for meir informasjon.
<u>Senterstruktur/detaljhandel</u> Vi sett som vilkår for å trekke motsegna at dagens arealbruk blir sett som ramme i planføresegna (4791 m ²). Føresegna:	Motsegn vert teken til fylgje og føresegnene vert endra i samsvar med kravet i dialogmøte 4800 m ² . Motsegna er teke til fylgje og

<p><u>Kommuneplanens verknader;</u> Vi set som vilkår for eventuelt eigengodkjenning at kommunen avklarar om kommuneplanen går føre eldre rikspolitiske retningsliner og reguleringsplaner som skal vidareførast, jf. § 3.7, og innarbeider eventuelt nødvendige endringar i føresegna.</p> <p><u>Krav om høyring;</u> Vi set som vilkår for eventuelt eigengodkjenning, at det i vilkåra for unntak frå reguleringskrav, jf. § 2.4.2, bli presisert at areal kan vere omfatta regionale interesser og at det derfor føreligg krav om høyring.</p> <p><u>Landbruk-jordvern</u> <u>Om-disponering av dyrkamark.</u> Vi har motsegn til planforslaget inntil dyrkamark blir tilstrekkeleg ivareteke</p>	<p>føresegn er endra.</p> <p>Motsegna vert trekt som fylgje av at omdisponering av dyrkamark vert redusert når ein tek ut B05, B06, B24, som FM også har motsegn til.</p>
<p><u>Automatisk freda kulturminne</u> <u>Omsynssoner</u> Vi har motsegn til planforslaget inntil grønt formål er innarbeida i plankartet under alle H730 soner, til dømes arealformålet for LNFR-B09 på Longva, som omfattar fleire automatisk freda kulturminner.</p>	<p>Motsegn er teke til fylgje, alle kulturminne har no grønt formål under omsynssone.</p>
<p><u>Hansgarden på Lepsøya (LSN-02)</u> Vi sett som <u>vilkår</u> for eventuelt eigengodkjenning at føresegna som skal sikre ID 6370 blir presisert.</p> <p><u>B34 – Austnes</u> (endra frå LNF – til bustad til 2. gongs offentlig ettersyn) Vi har der motsegn til arealformålet, inntil dette er avgrensa i forhold til automatisk freda kulturminne.</p>	<p>Motsegn er teke til fylgje og føresegn er endra</p> <p>Motsegn er teke til fylgje og plandokument er endra.</p>
<p><u>Kulturminne nyare tid</u> Vi har motsegn til planforslaget inntil omsynssoner er innarbeidd i plankartet for kulturminne av regional og nasjonal verdi, med tilhøyrande føresegn</p>	<p>Motsegn er trekt, etter avklaring, dette er allereie i arealplanen</p>
<p><u>Barn og unge:</u> <u>Leikeareal</u> Vi sett som vilkår for eventuelt eigengodkjenning at det i føresegna for konsentrert utbygging blir presisert at ferdsel mellom bustad og</p>	<p>Begge motsegner knytt til barn og unge er trekt i dialogmøte, etter diskusjon vert HK og FK einige i at dette må vere krav i vurdering av det enkelte prosjekt i regulering av eit konkret område</p>

<p>leikeareal skal kunne skje utan kryssing av internt eller eksternt trafikkareal.</p> <p><u>Uteopphaldsareal</u> Vi sett som vilkår for eventuelt eigengodkjenning at det i føresegna for konsentrert utbygging blir presisert at ferdsel mellom bustad og uteopphaldsareal areal skal kunne skje utan kryssing av internt eller eksternt trafikkareal.</p> <p><u>Friluftssinteresser</u> Byggeområdet BRF4 vest for Kvalsvika Vi opprettheld motsegna på grunnlag av manglande endring i plankartet.</p> <p>Byggeområdet B32 på Brattholmsneset og byggeområdet B15 i Brattvåg Vi trekk motsegna til på grunnlag av møte og synfaring i Haram</p>	<p>Motsegn trekt i dialogmøte, då motsegna ikkje var i tråd med tidlegare signal i dialogmøte før 2.OE. Området er justert etetr første merknad.</p> <p>Ok.</p>
---	---

Dialogmøte/meklingsmøte om motsegner og tilpasningar i planen:

Etter 2.offentleg ettersyn var der ein del motsegner frå fylkeskommunen og fylkesmann ein måtte ha nærare dialog om. Fleire av motsegnene kunne endrast, dette gjeld der det er behov for klargjering eller mindre justeringar, men motsegn til større nye utbyggingsområde og strategiske forhold måtte avklarast nærare med overordna mynde. Først vart alle motsegnene diskutert i arbeidsmøte med Fast utval for plansaker, for å få politisk signal når det gjeld arealbruk og kva som skulle prioriterast på dialogmøtet med overordna mynde.

I dialogmøte på fylkeshuset deltok representantar for alle fagområde frå både fylkesmann og fylkeskommune, ein gjekk systematisk igjennom alle motsegner. Fylkeskommunen og Haram kommune vart samde om alle motsegnene, der nokre vart trekt etter utvida informasjon og diskusjon og nokre vart trekt på bakgrunn av at Haram kommune endrar plandokumenta etter det som fylkeskommunen krev.

Når det gjald fylkesmannen sine motsegner har Haram kommune teke til etterretning fleire motsegner og endra plandokumenta i tråd med krava. Nokre av motsegnene er retta mot enkelte utbyggingsområde direkte, og i hovudsak mot utbyggingsområde i konflikt med jordvern; B02 (Eidsvika), B05 og B06 (Tennfjord), B24 (Lepsøy). Fylkesmannen signaliserte etter diskusjon at dei kan trekke motsegn mot B02, dersom B05, B06 og B24 vert tatt ut som bustadområde, men at B24 kan legge til rette for ei tomt til grunneigar der fylkesmannen godkjenner plasseringa. Dersom ein ikkje fylgjer dette i planframlegget vil alle motsegner for alle områda verte ståande. Om ein tek inn område B05, B06 eller B24 vil også motsegna frå fylkeskommunen,

vedrørende jordvern, også gjere seg gjeldande. Desse motsegnene om jordvern heng alle saman.

Vurdering:

Haram kommune sin arealplan hadde i utgangspunktet ved 1.OE og ved 2.OE relativt mange nye område til bustadutvikling i vekstområda, Tennfjord/Vatneidet og Brattvåg, samt nokre nye område i alle bygder og på Nordøyane nokre mindre område for regulering og fleire LNFR-B område, som i utkantane var tenkt skulle bidra til at ein lettare kan busette seg ved enkeltsøknad. Målsettinga er ein plan som legg til rette for vekst, der ein ut frå befolkningsutvikling ser ein har hatt vekst, samt nytte planen som verktøy for å motverke befolkningsnedgang, i område med nedgang.

Befolkningsframskrivingar

Overordna mynde, Møre og Romsdal fylkeskommune og Fylkesmann viser i uttalane til arealplan at dei ikkje er samd i befolkningsframskrivingane gjort. Dei syner til at Haram kommune har låg vekst samla som kommune. Dette er forsåvidt rett, men Haram har område med sterk nedgang i befolkning og andre område med sterk vekst, dersom ein ser på krinsnivå vert dette synleg. Samla vert det derfor moderat vekst, men områda kan ikkje planleggast ut frå samla vekst i kommuna, men må planleggast etter kretsnivå.

Bustadutvikling

Området Tennfjord/Vatneidet- vekstområde

Haram kommune har sett særskilt på vekstområdet i Tennfjord/Eidet, som har hatt stor vekst både siste 10 år og siste 18 år. Dette området ligg i geografisk sentrum i Nye Ålesund kommune og har same avstand til Moa/Ålesund by som Skodje sentrum. Haram kan tilby store arbeidsplassar i industrien, samt fleire store offentlege arbeidsplassar, noko arbeidsinnpendlinga til Haram også syner, jfr planomtale.

Fylkeskommunen kritiserer at Haram vil ta ein regional rolle i bustaddekninga i Nye Ålesund, men dette er ikkje korrekt. Haram vil tilby gode, attraktive buområde innanfor den veksten ein har sett dei siste 10-18 åra i Tennfjordområdet og i tillegg kunne tilby den nye kommunale areal, då det er press om areala i Ålesund. Buområda i Tennfjord er i pendleavstand på 2,3 mil til Moa og 3,3 mil til Ålesund og arbeidsmarknaden i dette området.

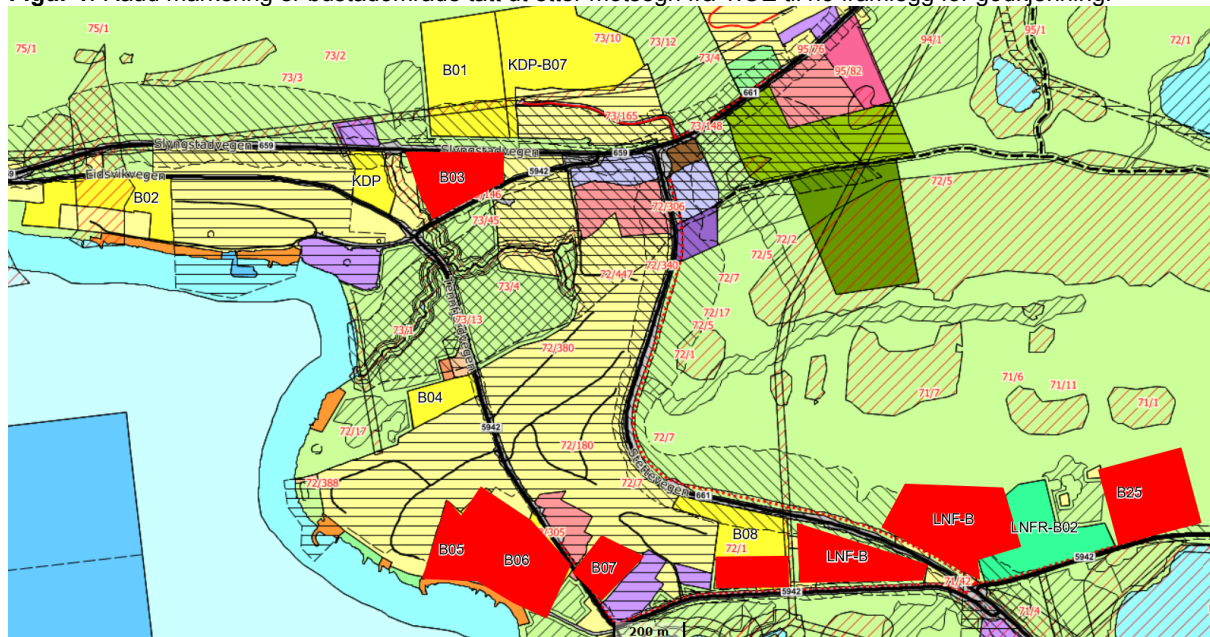
Fylkeskommunen skriv i høyringsuttalen at Haram si regionale tilnærming når det gjeld bustad vil medføre auka avstand mellom bustad og arbeidsplass, auka transportbehov og forureining. Avstanden frå mange av buområde rundt Ålesund har kortare avstand å køyre i km, men tidsmessig tar det lengre tid å pendle frå enkelte bydelar i dagens Ålesund til arbeidsstad, enn frå Haram til Ålesund, på grunn av kø i enkelte bynære område. Det lagt til rette for kollektivknutepunkt på Eidet, som vil kunne bidra til at fleire brukar kollektivtransport til Moa/Ålesund. Det er relativt stor

innpendling til Haram frå nabokommunane, også frå Ålesund, og tilrettelegging av attraktive bustadområde i Tennfjordområdet vil kunne bidra til at fleire har valmulegheit til å busette seg nærare arbeidsplassen. Utviklinga har over tid vist at området er attraktivt for nyetablerarar.

Buområda i Tennfjord/Vatneidet har gangavstand til alle daglege gjeremål, fleire større arbeidsplassar, idrett, kultur, butikkar, lege, tannlege, frisør, friluftsområde, skule, barnehage, kollektivplass mm. Dette legg til rette for at fleire kan gå eller sykle til daglege gjeremål, samt forkortar avstanden som vert køyrd, om dei vel bil som framkosmtmiddel. Haram kommune er sterkt usamd i at desse områda ikkje er i tråd med statlege planretningslinjer for samordning av bustad,- areal og transportplanlegging, som Fylkeskommunen hevdar i sine høyringsuttalar.

Haram har tatt ut mange av dei buområda som har størst realiserbarheit og høgast attraktivitet, etter motsegner frå overordna mynde, hovudsakleg på grunn av konflikt mellom jordvern og bustadformål, i Tennfjord området. Sjå gjennomgang av motsegner for kva område som er tatt ut etter 2.OE. Etter to offentlege ettersyn er B03, B05, B06, B07 tatt ut, B08 er redusert og B25 tatt ut, samt LNFR-B01 tatt ut of LNFR-B02 sterkt redusert. Ein står difor att i framlagt planforslag med KDP-B07 Kyrkjeskaret (godkjent i delplan V/T) B01 ny utviding av Kyrkjeskaret og B02 Eidsvika som dei største områda til utbygging, sjå figur 1.

Figur 1. Raud markering er bustadområde tatt ut etter motsegn frå 1.OE til no framlegg for godkjenning.



Brattvåg- kommunedelsentrum og vekstområde

For Brattvåg har ein gjennom to rundar med offentlig ettersyn fått trekt motsegner som gjeld foreslegne bustadområde. Motsegn mot både B15 (Åsen) og B32 (Brattholmneset) er trekt. B32 (Brattholmneset) vil vere relativt krevjande og dyrt å bygge ut, på grunn av vegtilkomst og annan infrastruktur ikkje er tilgjengeleg der ute.

B16 (Hansgardbakken/rådhusomtå) var bustadområde ved 1.OE, vart endra i UPL tilbake til næring, men etter innspel frå ein stor grunneigar, endra tilbake til bustadformål etter 2.OE. B16 (Hansgardhaugen) er eit område som er sentrumsnært, har god tilgang til infrastruktur, gangavstand til alle daglege gjeremål og er solrikt. Området er nærare 45 daa og har stort potensiale for relativt mange bustadar. For å auke areal til industrien i området er der lagt inn eit område BN-15 langs sjø, for utfylling og forlenging av området, samt næring på på gbnr 29/176.

B36 (Synnaland) er tatt inn i arealplanen ved 2.OE, området til bustad må tilpassast funn av kulturminne av nasjonal verdi, og stor del av opphaveleg utbyggingsområde i delplan vert difor omsyn bevaring kulturmiljø.

Ein har i Brattvåg fleire større bustadområde, der nokre område utpeikar seg som meir sentrumsnære, solrike og har høgare attraktivitet enn andre. Noko av veksten i Brattvåg må dekkast gjennom fortetting og omdanning av utbyggingsområde i nærleiken av sentrum.

Andre bygder

Alle tettstadar og bygder er omtala i forhold til befolkningutvikling og bustadutvikling i planomtalen. Dei andre tettstadane som er definert som tettstadssenter, Vatne, Søvik og Austnes, har alle nye bustadområde. I desse områda er det også mykje ferdig regulert bustadområde som er ledig. Når det gjeld andre bygder er der også nokre mindre nye bustadområde, men også fleire område med LNFR-B spreidd bustad, for å gjere det enklare å etablere seg ved enkeltsøknad. I utkantane, med låg etterspurnad etter tomter, ser ein at det vert vanskeleg å realisere regulerte felt, då etterspurnaden er for låg til å kunne komme igang med teknisk anlegg til feltet. Regulerte felt vert difor liggjande utan realisering enkelte stadar.

Samla gjev arealplanen ei god dekning av areal til bustad, men det største vekstområdet Tennfjord/Eidet har fått redusert kapasiteten etter mange motsegner og uttak av foreslegne bustadareal.

Næring/industri

Når det gjeld areal til næring har Haram 670 daa ledig næringsareal samla sett i kommunen (i gjeldande planar). Det har vore prioritert å legge nytt næringsareal i tilknytning til eksisterande bedrifter og sikre desse utvidingsareal etter behov dei har signalisert. Arealplanen opnar for samla drøye 400 daa nytt næringsareal, totalt vil der vere ca 1000 daa næringsareal spreidd i ulike delar av kommunen. Fleire av områda ligg ved hamn/sjø.

Nokre område var med ved 1.OE, og er tatt ut etter motsegn; BN-06 Vadset, BN-08 Gamlemsmyrane og BN-04 Lausund (- siste vart endra til naustområde).

Der er tre store nye område til næring; BN-10 på Skår (avsett til potensielt oppdrett på land), BN-01 Vard Brattvåg og BN-03 Terøy, der dei to siste har vore konfliktfylte område i planen. BN-01 Vard Brattvåg på grunn av nærleik til bustadar på Brattholmneset, bebruarane er sterkt imot utviding av industri på BN-01, der har ikkje vore motsegn til BN-01 i prosessen. BN-03 Terøy har vore konfliktfylt på grunn av storleik (120 daa) og verknadar for naturmangfald, strandsone, landskap og friluftsliv.

BN-03 har hatt motsegn ved begge offentleg ettersyn, motsegn er no trekt, på vilkår om at krav om økologisk kompensasjon vert tatt inn i føresegnene (krav om skjøtsel av sårbare naturtype kystlynghei). Dette er etterkome.

Fritidsbustad/rorbu/turisme/naust

Haram har 155 ubebygde hyttetomter og 16 rorbutomter i dagens godkjende planar. Der vart ved 1.OE lagt inn fleire nye område til fritidsbustadar og rorbuer, etter ynskje frå grunneigarar og andre. Etter 2. offentleg ettersyn er nokre tatt ut på grunn av motsegner (kulturlandskap og naturmangfald).

BFR-04 på Flem, BFR-09 Slyngstad, BFR-10 Krogsethagen, BFR-08 Klokset, BFR-03 Kleiva, BFR-07 Bærlia er nye område til fritidsbustadar. BRO-01 og -02 på Longva er nye område til rorbu. Der er også fleire område med spreidd fritidsbusetting. Der er eit område med spreidd,- næring (camping, utleigehytter) på Lepsøy i tilknytning til Hansgarden,- LSN-02. Det er eit nytt område på Haramsneset, BFT-01 til utvikling av tursime, landskapshotell.

Når det gjeld areal til naust er der i godkjende planar ledig 90 daa avsett til naust samla i kommunen. Der er lagt inn nye naustområde, i hovudsak i tilknytning til eksisterande hamneområde. Samla er der nærare 60 nye daa til naust, samt fleire område med spreidd-naust (LSF-nr) der det er bygd naust frå før og der er tilkomstveg etc.

Arealplanen tilbyt gode moglegheiter i dei fleste område til å kunne dekke etterspurnad etter areal til naust.

Offentleg/privat tenesteyting

Det er lagt inn utviding av gravstadar dei stadane kyrkjelege fellesråd har signalisert behov for slik avsetting. Det er også sikra utvidingsareal til skule og barnehage i tilknytning til eksisterande skular og barnehagar, der ein ser behov for dette. Det er også sikra areal formålmessig til teknisk infrastruktur, avlauspanlegg, idrettsområde mm.

Sjøareal/havbruk

Tidlegare har Haram ikkje hatt ein arealplan som dekkjer sjø. No er alle sjøareal fastsett i plan og der er lagt inn mange område som er moglegheitsområde for havbruk og akvakultur. Områda er utarbeidd i samarbeid med innspel frå næringa sjølv og fiskeridirektoratet. Områda er ikkje i planen avsett til akvakultur, men må avklarast gjennom konsesjonssøknad, om og eventuelt kva type havbruk, som eignar seg i dei ulike områda. Nokre område, utanfor Hildre og utanfor Vatnefjorden, har vorte justert i samband med offentleg ettersyn, og for område utanfor Hildreelva VKA-NFFFA_09 skal opnast kun for oppdrett av marine fiskeartar, tare og skjell, ikkje anadrom fisk. Dette av av omsyn til andadrom strekning Hildreelva og unngå fare for spreining av lakselus og rømming.

Område opna for havbruk er justert etter 1.OE av omsyn til friluftsliv, busetting mm

fleire stadar..

Naturmangfald, friluftsliv og kulturminne

Arealplanen skal også sikre naturmangfaldsverdiar, viktige naturtypar, økologiske funksjonsområde, sårbare artar og verneområde. Alle slike område har omsynssone tilpassa den type vern ein ynskjer å oppnå. Viktige friluftsområde er også kartlagt og dei viktigaste (med verdi A) har omsynssone i arealplanen, for å sikre friluftslivverdiane. I tillegg har alle automatisk freda kulturminne og nyare tids kulturminne av verdi omsynssoner som sikrar desse.

Landbruk og jordvern

Større, samanhengande landbruksområde har formål LNF(R) og omsynssone landbruk. Dette for å sikre fulldyrka jord som naturressurs, og i tillegg sikre ressursen for landbruk som næring. Der kom både ved 1.OE og 2.OE motsegn frå fylkesmann og fylkeskommune med omsyn til jordvern. Arealplanen har, etter deira vurdering, lagt opp til for stor omdisponering av dyrkamark. Hovudsakleg var dette ei konflikt i Tennfjordområdet, der hovudandelen av omdisponeringa var tenkt i planen. Dette gjeld særleg B05 og B06 i Tennfjorden, samt B07, B02 og B03.

Etter 1.OE vart B07 og B03 tatt ut som bustadområde, og etter dialogmøte og 2.OE vart B24 (Lepsøy) B05 og B06 (Tennfjord) tatt ut, for å kunne få trekt motsegna på B02 (Eidsvika). Planen som no er lagt fram har ikkje motsegn til omdisponering av dyrkamark, då avgangen av dyrkamark er redusert betydeleg.

Særskilt informasjon om motsegn til “omklassifisering”:

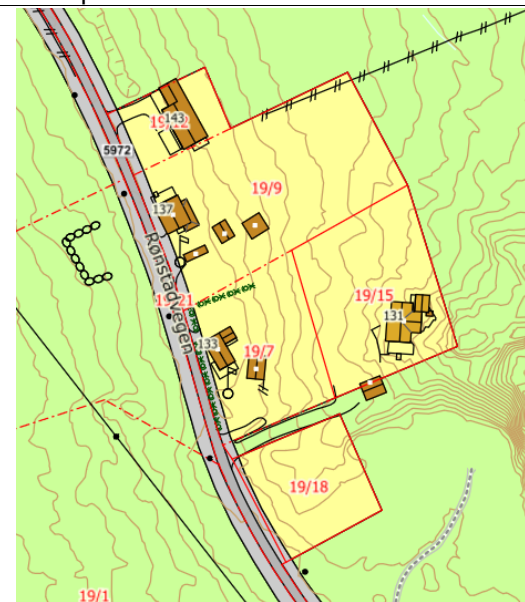
Arealplanen vart frå starten utarbeidd slik at tomter som er utbygde, frådelt og matrikkelførte som eks. bustad, naust, fritidsbustad og har eksistert i fleire 10-år er i forslag til arealplan ført som formål «eksisterande» -, *bustad, naust, fritidsbustad*. Mange av desse bustadane er ikkje regulert, men i gjeldande kommuneplan frå 1999 ført som LNF-formål. Ein ynskja ei planmessig formålsavklaring av desse etter faktisk bruk til det konkrete formålet. Dette er ikkje nye utbyggingsområder, men ein ynskja med planen å rydde opp, slik at tomtene fekk riktig formål etter den bruken dei er frådelt og matrikkelført til. Dei aller fleste av desse er ikkje godkjent gjennom dispensasjonar, men det er bygg som har stått lenge, sidan før dagens form for planlegging vart eit krav (1920-1960). Dette gjeld for eksempel stor del av eksisterande busetting på Lepsøy blant anna.

Fylkesmann og fylkeskommune kom først ved 2.OE med motsegn til dette, då det

ikkje er lov å endre planformål frå LNF i kommuneplan frå 1999 til «eksisterande bustad»-formål i ny arealplan. Dette fordi desse bustadområda då ikkje er konsekvensutgreidd etter forskrifta. Sidan dette er eksisterande busetting og ikkje ny, vert det svært krevjande å konsekvensutgreie alle eksisterande bustadar i kommuna som ikkje inngår i reguleringsplan, då dei ligg spreidd over heile kommuna.

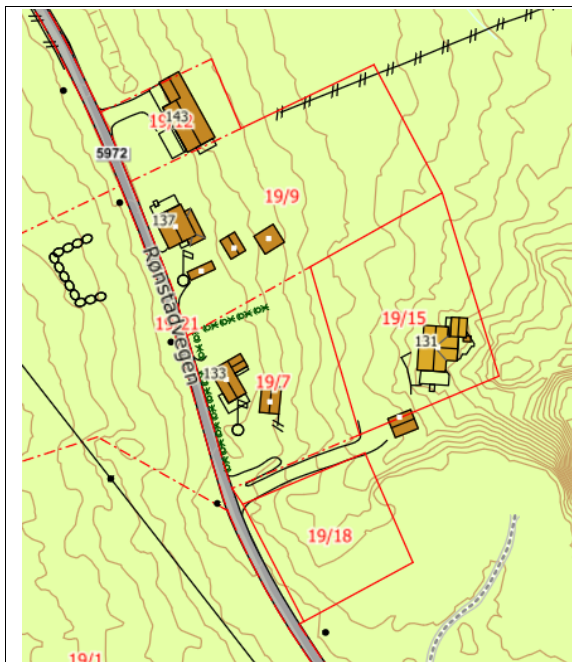
Kravet er at anten må all slik busetnad konsekvensutgreiast, eller så må all slik eksisterande busetting førast som LNF i ny arealplan. Det siste, å føre alle eksisterande bustadhus som ikkje er regulert til LNF, vil medføre at det må søkast dispensasjon for alle tiltak på desse husa; garasje, veranda etc, som igjen medfører svært stor ressursbruk (alle saker skal til fylkeskommune og fylkesmann på høyring), samt høge gebyrsatsar. I motsett fall, om ein må føre all eksisterande busetting som «ny arealbruk til bustad» (mørk gul) må alle søke dispensasjon frå det generelle reguleringskravet av nye bustadområder, som igjen vil medføre høg ressursbruk, overordna høyringsrunde og høge gebyr for enkle tiltak.

Eksempelområde:



Frådelte bustadtomter frå hhv, 1971, 1935, 1928, 1976 og 1986. Dei ligg samla og utgjer ei lita bustadklynge, og har i mange tiår vore eit etablert bustadmiljø. Dei vart ført med formål «eksisterande bustad» i arealplanen.

Alternativt etter krav frå FK og FM: Føre dette som «framtidig bustadområde» (skarp gul farge) i arealplanen, som vil medføre krav om reguleringsplan. Reguleringsplan vil aldri bli utarbeidd for slike små område, og soleis vil ei slik formålsføring i arealplanen medføre behov for dispensasjon frå krav om regulering dersom det skal byggast ei garasje el.likn.



Same området i kommuneplanen frå 1999; bustadane er ført som formål LNF og alle tiltak på bygg og tomt må ha dispensasjon frå dette formålet.

Denne motsegna er ikkje heilt avklart enda, ein arbeidar med å finne den beste løysinga for desse eksisterande bustadområda, slik ein unngår scenario over med masse dispensasjonar. Dette må arbeidast vidare med etter handsaming i kommunestyret, og vil medføre mindre endringar i arealplanen før vedtak i Ålesund kommunestyre. Det er ikkje snakk om faktisk nye utbyggingsormåde, men plantekniske løysingar og justeringar for å få eksisterande bygg (det vere seg næring, bustad, fritidsbustad, naust) korrekt inn i arealplanen. Nokre område vert konsekvensutgreidd for å kunne føre dei med korrekt formål eks, næring, i staden for LNF; eks NorWest AS avd. Åkre på Haramsøy må eksisterande bygg konsekvensutgreiast for å kunne føre det som næring i ny plan, fordi det ligg som LNF i gamal plan.

Konklusjon

Arealplanen i heilskap er lagt fram utan motsegn og kan soleis eigengodkjennast, men då med føresetnad om at administrasjonen kan arbeide vidare med den tekniske føringa av eksisterande bygg (omtalt over), for å få til den beste løysinga for dette, som samstundes vert akseptert av fylkesmannen. Arealplanen vert no sendt til kommunestyret i delområde, når planen skal godkjennast endeleg vil det ligge med eit kart for heile Haram, delområda og temakart for alle omsynsoner etc. Dette har ikkje vore kapasitet til å lage til versjonar av no. Delområda dekkjer til saman heile kommunen og inneheld alle data kommuneplanen har.

Dersom det skal gjerast arealbruksendringar i den politiske handsaminga av planen, særleg då med omsyn til område som vil medføre motsegn, må desse områda unntakast rettsverknad og planen må etter endeleg vedtak/godkjenning i Ålesund kommune sendast departementet for avgjerdsle. For eventuelle endringar i arealplanen må alle plandokument endrast i samsvar med dette (planomtale, arealrekneskap, føresegner mm), og det må påreknast ein del arbeid til slik

revidering.

Motsegnene knytt til jordvern heng saman, dette må takast omsyn til om ein vel å ta inn nokre av områda det her er snakk om. Dersom ein tek inn feks B05, B06 eller B24, vil alle motsegner knytt til jordvern framleis gjere seg gjeldande (også B02). Det kan takast inn enkeltområde, og planen kan godkjennast med unntatt rettsverknad for desse områda, men det bør avgrensast til 1 eller 2 område samla med motsegn og områda bør vurderast i forhold til potensiale for realisering, etterspurnad etter tomter i området etc. Område unntatt rettsverknad medfører at arealplanen må til departementet for endeleg godkjenning. Politisk kan det settast inn forslag om slik endring i godkjenningsvedtaket, dersom kommunestyret vil ta inn igjen eit område i arealplanen.

Rådmann

Gjøsund Hege



KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL HARAM

Føresegner og retningslinjer

Sammendrag

Føresegnene er juridisk bindande og fastsett rammer og krav for nye tiltak og arealbruk gitt i arealplanen. Føresegnene fastsett også kva omsyn som skal ivareta ved disponering av areal. Retningslinjene gjev supplerande informasjon til intensjonen i føresegnene

Haram kommune

Godkjent Ålesund kommunestyre 18.06.2020 sak 082/20

Del 1: GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER	1
Kommuneplanen sin rettsverknad	1
Reguleringsplanar som framleis gjeld	1
1. Generelle føresegner	1
1.1 Krav om regulering og unntak frå krav om regulering	1
1.2 Utbyggingsavtalar	2
1.3 Krav til løysingar for vassforsyning, avlaup og veg	3
1.4 Rekkjefølgjeføresegner	3
1.4.1 Infrastruktur (teknisk og sosial)	3
1.4.2 Rekkjefølgjekrav for utbyggingsområder i kommuneplanen sin arealdel	4
1.5 Grøntstruktur og turdrag	4
1.5.1 Buffersone mot landbruksareal	4
1.5.2 Turdrag og grøntområde ved regulering	5
1.6. Rammeføresegner	5
1.6.1 Byggegrenser langs veg	5
1.6.2 Byggjegrænse i 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag	5
1.7 Utbyggingsvolum og funksjonskrav	7
1.7.1 Universell utforming (UU), tilgjenge for alle	7
1.7.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting	7
1.8 Krav til leikareal for bustad	7
1.8.1 Leikareal	7
1.8.2 Krav til storleik og avstand av ulike typar leikareal.	8
1.9 Krav til parkering	10
1.10 Estetikk, landskap og terreng	11
1.11 Natur, landskap og grøntstruktur	12
1.12 Midlertidige flyttbare konstruksjonar og anlegg	12
1.13 Kulturminne og kulturmiljø	12
1.14 Forhold som skal avklarast og belysast vidare i reguleringsplan	13
1.14.1 Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheitsanalyse (ROS analyse)	13
1.14.2 Område med særskilte utgreiingskrav ved regulering	13
Del 2: FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL	14
2. Bygningar og anlegg	14
2.1 Busetnad og anlegg	14
2.1.1 Bustadformer	14
2.1.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting, jf. pbl §11-9 nr. 5	14
2.1.3 Fritidsbusetting og rorbu	16

2.1.4 Sentrumsformål.....	16
2.1.5 Bustadfortetting i sentrumsområde.....	17
2.1.6 Senterstruktur	17
2.1.7 Forretning	18
2.1.8 Offentleg og privat tenesteyting.....	18
2.1.9 Fritids- og turistføremål	18
2.1.10 Råstoffutvinning	19
2.1.11 Næringsverksemd	19
2.1.12 Idrettsanlegg	19
2.1.13 Andre typar anlegg.....	19
ii) Naust.....	19
ii) Flytebyggjer	20
2.1.14 Grav- og urnelund	21
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	21
2.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	21
2.2.2 Parkeringsplassar	21
2.2.3 Kollektivknutepunkt	21
2.2.4 Trase for teknisk infrastruktur.....	21
2.3 Grøntstruktur	21
2.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (samt reindrift) LNF(R)-område	22
2.4.1 LNF(R) stadbunden næring (Jf. pbl. §11-7, nr. 5 a.).....	22
2.4.2 LNF(R)-bokstav b, Spreidd utbygging bustad (LNFR-B).....	23
2.4.3 Spreidd utbygging av fritidsbustad (LSF).....	24
2.4.4 Spreidd utbygging, naust Jf. pbl §11-11 nr.2	25
2.4.5 Spreidd næring, LSN Jf. pbl §11-11-nr.2.....	25
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	25
2.5.1 Farleier.....	26
2.5.2 Natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (VKA- NFFF-område).....	26
2.5.3 Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (VKA-NFFFA).....	26
2.5.4 Akvakultur (AK-område).....	27
2.5.5 Småbåthamn (VS-)	27
2.5.6 Fiske	27
2.5.7 Drikkevasskjelder.....	27
Del 3: OMSYNSSONER.....	28
3. Sikrings-, støy og faresone	28
3.1 Sikringssoner	28
3.1.1 Nedslagsfelt for drikkevatt.....	28

3.1.2 Restriksjonssonar/byggerestriksjonar kring Ålesund lufthamn Vigra.....	28
3.1.3 Andre sikringssone	29
3.2 Støysoner	29
3.3 Faresoner	30
3.3.1 Ras og skredfare i bratt terreng, og marin leire	30
3.3.2 Flaumfare (H320) - overfløyning og erosjon	30
3.3.3 Høgspenningsanlegg (H370)	30
3.4 Soner med særlege omsyn (retningslinjer).....	31
3.5 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag	33
3.5.1 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl.	33
3.5.2 Sone for bandlegging etter anna lovverk, konsesjon etter energilova.....	33
3.5.3 Område bandlagte etter naturvernlova (H720)	33
3.5.4 Område bandlagt etter kulturminnelova.....	33
3.5.5 Område bandlagt etter anna lovverk	34
3.6 Vidareføring av gjeldande reguleringsplanar (H910).	35
Vedlegg 1. Område bandlagt etter naturvernlova (verneområde)	i
Vedlegg 2. Utvalde naturtypar i Haram.....	i
Vedlegg 3. Reguleringsplanar som vert oppheva/avslutta i ny arealplan.....	ii
Vedlegg 4. Oversikt over område til spreidd utbygging og antall einingar tillatt i planperioden.	ii

INNLEIING

Kommuneplanen sin arealdel består av eit plankart, ein planomtale, føresegner med retningslinjer.

Føresegnene er reglane for all sakshandsaming av søknadar etter plan og bygningslova, og er rettsleg bindande. Føresegnene leggst til grunn ved handsaming av planforslag og søknadar om tiltak. Retningslinjene er utfyllande kommentarar til føresegnene, og presiserer viktige omsyn og fortolkingar ein skal legge til grunn i sakshandsaminga.

Føresegnene er i blå rute, mens retningslinjene er i kursiv under.

Lovheimel for kvar føresegn er synt over føresegna.

Etter kommunesamanslåing 1.1.2020 skal kommuneplanen sin arealdel for Haram gjelde som kommunedelplan for same geografiske område.

Del 1: GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanen sin rettsverknad

Jf.pbl §11-6

Ved strid i formål gjeld kommuneplanen sin arealdel føre eldre reguleringsplanar, delplanar, byggeplanar og tomtedelingsplanar, men fell bort i den ustrekning den strir mot føresegner og delplanar/områdeplanar og reguleringsplanar som seinare vert gjort gjeldande.

Reguleringsplanar som framleis gjeld

Jf.pbl §§1-5 og 11-8f.

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde i sin heilskap får omsynssone H910 i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanar som vert oppheva som fylgje av den nye kommuneplanen sin arealdel er lista opp i tabell 9.

Retningslinje: Reguleringsplanar utan omsynssone H910 (og som ikkje er oppført i liste for oppheva planar) er ikkje oppheva og gjeld framleis, men der er formålsendingar i arealplanen innanfor reguleringsplangrensene.

1. Generelle føresegner

Jf.pbl. § 11-9, nr. 1

1.1 Krav om regulering og unntak frå krav om regulering

- a) For areal som på plankartet er avsett til bygningar og anlegg (§11-7 nr. 1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7, nr.2), eller grav,- urnelund (BGU), kan tiltak etter §1-6, jamfør kap. 20 i pbl., inkludert frådelling, ikkje finne stad, før området inngår i reguleringsplan godkjent av kommunestyret, jf. pbl. kap. 12.
- b) Der er krav om detaljplan for området omfatta av omsynssone H560_1 Viltkorridor, på Vatneidet. Den delen som ikkje er regulert.
- c) Unntak frå krav om regulering jf.pbl. §11-6 og §20-5 bokstav g:
Mindre tiltak for teknisk infrastruktur (gravearbeid, mindre bygningsmessige tiltak, pumpestasjonar, trykkaukingsstasjon, høgdebasseng el.likn). Leidningsnett med kummar. Tiltaka skal ha stor samfunnsnytte.
Unntatt frå krav om regulering er også søknad om mindre tiltak på eksisterande bustadhus/tomt, som tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden el. tunet jf. pbl. §20-5. Unntaket gjeld ikkje bygging av veg utanfor tomta.
- d) For område der det i gjeldande/eldre reguleringsplan er krav om bebyggelsesplan (§28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. §12-3.
- e) Ved motstrid i arealbruk mellom reguleringsplan/kommunedelplan (vedteken før kommuneplanen) og kommuneplanens arealdel, skal kommuneplanen sitt arealformål gjelde.

Retningslinje: Før tiltak kan setjast i verk skal naboar og grunneigarar vere godt informerte og tiltak skal vere avklart med fylkeskommunen si kulturavdeling.

1.2 Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. §11-9, nr.2 og pbl. kap. 17.

- a) For areal i kommuneplanen med formål utbyggingsområde (etter §11-7 nr. 1. *Bygningar og anlegg*, §11-7 nr. 2. *Samferdsel og teknisk infrastruktur*) må det påreknast at kommunen kan krevje utbyggingsavtale, og at det vil vere ein føresetnad for utbygging. Utbyggingsavtale skal vere underteikna før igangsettingsløyve vert gjeve.
- b) Utbyggingsavtale etter pbl §17-1, er ein avtale mellom kommunen og utbyggjar, om privat utbygging av eit område som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan (reguleringsplan eller kommuneplan). Utbyggingsavtalen fastsett rettar og plikter for partane – jf. pbl. §17-1. Avtalen skal sikre at utbygginga tilfredsstillar kommunen sine krav og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommuneplan, reguleringsplan, trafikktryggingplan, hovudplan for avlaup/VA norm, ROS analyse m.m.
- c) Rådmannen vurderer behovet for utbyggingsavtale i større plan,- og byggjesaker, og har fullmakt til å krevje utbyggingsavtale der det vurderast naudsynt. Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av temaområda i føresegn 1.2 e.
- d) Sakshandsaming, kunngjering og offentleg ettersyn skal fylgje reglane i pbl §17-4.
- e) Følgjande tema skal vurderast ved utbyggingsavtale:
 - Geografisk avgrensing
 - Talet på bueiningar som kan byggast både samla, og fordeling i ulike delområde av utbyggingsområdet
 - Bustadtypar og fordeling av ulike bustadtypar
 - Teknisk plan. Sikre opprusting, etablering og drift av naudsynt infrastruktur og fellesområde inkludert friområde/leikareal. Må tilfredstille kommunale krav til vegutforming, gjeldande *Veg- og gatenorm*, Vegvesenets normal nr 018 og for VA-anlegg godkjent *VA-norm*, og rørproducentane sine leggeanvisningar .
 - Miljøvenleg energiforsyning og VA-anlegg
 - Krav til utforming av bygningar, byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter TEK 17, ev. seinare forskrifter.
 - Utnyttingsgrad
 - Bygging av veglys og andre fellesanlegg. Må være godkjent gatelysplan av energiselskap.
 - Skiltplan skal ligge til grunn i avtalen. Utbyggjar skal stå for kostnad med planlegging, innkjøp og oppsetting av skilt.
 - Utbyggingstakt, kva delområde skal byggjast ut først, tidspunkt for oppstart og avslutning.
 - Næringsbygg, føremål og utnytting, mm.
 - Kostnadsfordeling mellom utbyggjar og kommune, el. andre økonomiske føresetnadar.
 - Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) og i tilknytning til dette drift og vedlikehaldsansvar for opparbeidde fellesareal.
 - Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ein organisasjons- og driftsform (sameige/velforeining) for fellesanlegg/leikområde (ansvar for nye eigarar i området)
 - Forskoting av offentlege investeringar
 - Bankgaranti
 - Ved eventuell forkjøpsrett, kommunens utpeikingsrett ved bustadsosiale tiltak skal

- det utarbeidast utbyggingsavtale.
- f) Utbyggingsavtalar for mindre prosjekt (mindre enn 20 bueiningar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av fast utval for plansaker, dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl §18-1 femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret.

1.3 Krav til løysingar for vassforsyning, avlaup og veg

Jf. pbl. §11-9 nr. 3

- a) All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad, har krav om tilknytning til offentleg vatn og avlaupsnett (evt. privat VA-nett), dersom det etter kommunens skjønn, ikkje vil vere urimeleg stor kostand, eller der er andre særlege omsyn tilseier at det bør gjerast unntak frå kravet.
- b) I framtidige utbyggingsområde skal det vurderast framtidiretta energiløysingar som er miljøvennelege og energireducerande, til dømes gass, vassboren varme, biovarme, solceller, sjøvarme
- c) Nye byggje og anleggstiltak skal til fylgje til ei kvar tid godkjent kommunalteknisk VA-norm, dette gjeld også private fellesanlegg for 4 eller fleire einingar (bueiningar og fritidseiningar). For næringseiningar er kravet for første eining.
- d) Vegar, gangvegar og andre tiltak knytt til vegnett skal utarbeidast i samsvar med gjeldande kommunalteknisk *Veg-gatenorm*
- e) Der skal sikrast tilstrekkeleg sløkkjevatt for alle nye utbyggingsområde.

Retningsliner: Dersom ein fritidsbustad ligg særleg langt frå offentleg/privat VA-nett kan det etter vurdering gjerast unntak frå krav om tilknytning eller settast særlege vilkår for løysing av VA.

1.4 Rekkjefølgjeføresegner

Jf. pbl. §11-9, nr.4

1.4.1 Infrastruktur (teknisk og sosial)

- a) Utbygging av areal avsett til utbyggingsområde kan ikkje finne stad før naudsynt ekstern teknisk infrastruktur er etablert og intern og ekstern infrastruktur er vurdert/godkjent av fagmynde (under dette avkøyrslø/tilkomstveg, køyreveg, gang, sykkelveg, avlaup, handtering av overvatn, kraft og vassforsyning, tilstrekkeleg sløkkjevatt). Der skal vere tilstrekkeleg dekning av sosial infrastruktur (barnehage, skule) for utbygging av bustadområde.
- b) Ved regulering av nye utbyggingsområde skal handtering av overvatn vurderast både for planområdet, men også korleis utbygging av planområdet vil ha verknadar for avrenning av overvatn (hastigheit, mengde, flaumvegar mm) nedstrøms for utbyggingsområdet.
- c) Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde bustad: I samband med regulering skal kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur til planområdet vurderast og naudsynte rekkjefølgjekrav innarbeidast i føresegner for reguleringsplan.

1.4.2 Rekkjefylgjekrav for utbyggingsområder i kommuneplanen sin arealdel

- a) Før utbygging av B10 skal reguleringsplan Kleiva 2 med id 153420110012 vere utbygd, før utbygging av B10 skal det etablerast planfri kryssing av fv 146.
- b) For B01 og KDP-B07 skal det i samband med regulering stillast krav til planfri kryssing av fylkesveg 659 før utbygging kan tillatast. B01 skal nytte same avkøyrsløse som KDP-B07 og RP-Kyrkjeskaret.
- c) Før utbygging av område B13, B18, B30 og BN-03 på Terøy skal der vere etablert gang,- sykkelveg over molo langs kv.1107 og trygg kryssing av fv. 146.
- d) B19 Hellandshaugane skal ikkje tillatast utbygd før detaljplan for Hellandshaugane id 153420110002 er utbygd.
- e) Ved regulering skal det setjast rekkjefylgjekrav for B19 Hellandshaugane for utbetring av kryssløysing mot fv 145, samt gang, - sykkelveg til busstopp.
- f) Ved regulering av B14 Ramsvikneset skal det stillast rekkjefylgjekrav om trygge kryssingspunkt over fv. 659 og trygg tilkomst for gåande fram til busstopp.
- g) Der skal ved regulering av BN-10 Skår setjast rekkjefylgjekrav til utbetring av infrastruktur, fv. 145 skal opparbeidast til å tåle trafikk av tunge køyrety og auka trafikkbelastning.
- h) Ved regulering av BIA-01 (Uggedal stadion) skal det etablerast planfritt kryssingspunkt over fv. 527 og kryssutbetring.
- i) For område B02, B20, B24 og B36 er det rekkjefylgjekrav om etterbruk/bevaring av fulldyrka jord/matjord. Reguleringsplan for områda skal sikre at matjorda vert nytta til nydyrking ellar arronderingsmessige tiltak på eigna areal til gardsbruk i aktiv drift. Nytt område skal godkjennast av landbruksansvarleg/ fylkesmann. Jfr. <https://www.fylkesmannen.no/nb/More-og-Romsdal/Landbruk-og-mat/Jordvern/handbok-jordmassar--fra-problem-til-ressurs.-ta-vare-pa-matjorda/>
- j) Ved regulering av B08 skal det etablerast gode ferdselsårar som leiar mjuke trafikantar inn på kommunal veg, bort frå fylkesveg.
- k) Ved regulering av BUN-05 skal det settast krav om utforming av kryss i tråd med vegnormal N100.
- l) Ved regulering av BN-03 Terøy skal det settast krav til økologisk kompensasjon for å sikre bevaring og skjøtsel av resterande naturtype kystlynghei. Form/tiltak for økologisk kompensasjon skal skje i samarbeid med fylkesmannen i Møre og Romsdal.
- m) Ved utbygging av B24 Lepsøy må reguleringsplan sette krav om omlegging/kabelføring av høgspenningslinjer.

Retningslinje: Område B10 på Hamnsundet er meint som eit butilbod dersom Hamnsundsambandet vert realisert.

1.5 Grøntstruktur og turdrag

1.5.1 Buffersone mot landbruksareal

Jmf. pbl. §11-9, nr. 4

- a) For nye utbyggingsområde (bustad, fritidsbustad, næring el. anna) som grensar mot areal avsett til LNFR-dominert av landbruk (dyrkamark), skal det i reguleringsplanen for utbyggingsområdet etablerast ei vegetasjonssone (buffersone) regulert til grønstruktur (jf. pbl §11-8. c), mellom utbyggingsområdet og landbruksarealet.
- b) Grunnen for buffersona skal tilhøyra fellesareal for utbyggingsområdet, og der skal i reguleringsplanen setjast krav om planting med egna og stadeigen vegetasjon.

Eventuelt behalde eksisterande vegetasjon, med krav til kultivering og skjøtsel av denne.

- c) I alle nye utbyggingsområde som grensar til dyrkamark er det krav om min. 30 meter byggegrense mellom bygning og dyrkamark, uavhengig av type utbyggingsformål.

1.5.2 Turdrag og grøntområde ved regulering

Ved regulering av område for bustad eller fritidsbustad skal det sikrast grøne forbindelsar og gode stiar/turnett i utbyggingsområdet og frå utbyggingsområdet til omkring liggjande natur, evt. løypenett, turstiar og friluftsområde i nærområdet. Dette skal kome tydeleg fram som arealformål i reguleringsplan.

1.6. Rammeføresegner

Jf. pbl. §11-9, nr.5

1.6.1 Byggegrenser langs veg

- a) Langs kommunale hovudveggar og fylkesveggar skal alle bygg plasserast innanfor regulert byggegrenser.
- b) For byggegrenser mot bygd/regulert gang-sykkelveg/fortau eller andre formål som friområde mm, kan det etter nærare vurdering opnast for at mindre tiltak (garasje, bod) kan bryte den regulerte byggegrensa, om dette ikkje vært til ulempe eller kjem i konflikt med intensjonen med det tilgrensande formålet.
- c) Haram kommune skal vere restriktiv med å opne for utbygging nærare enn 15 meter frå offentleg veg, der ikkje reguleringsplan fastsett byggegrensa.

Retningslinje: Der byggegrense mot offentleg veg ikkje er definert i reguleringsplan, gjeld avstandsgrensa i veglova §29 (jf. Veglova §29, 2.ledd; Byggegrense skal gå i ei avstand på 50 meter frå fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg. Byggegrense nærare veg enn dette må avklarast med Haram kommune og vegeigar. Vegeigar skal ha dispensasjons-søknadar på høyring.

1.6.2 Byggegrense i 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag

Jf. pbl. §11-9 nr.5

- a) I uregulerte område gjeld byggjeforbodet i pbl §1-8 for 100-metersbeltet i strandsona.
- b) I område avsett til utbyggingsformål i arealplanen skal byggegrense fastsettast i reguleringsplan. Byggegrense for fritidsbustad/hytte/bustad skal vere minst 30 meter frå sjø, der formålgrensa er innanfor 30 meter frå sjø. Elles skal byggegrensa gå minst 4 meter frå formålgrensa til utbyggingsformål. Andre utbyggingsformål, som naust, rorbu, næring kan plasserast nærare strandsona, der avstand avgjerast i reguleringsplan (ved krav om regulering) eller ved enkeltsøknad (LNF-spreidd fritidsbustad eller naust).
- c) Ved regulering av område til utbyggingsformål skal det i reguleringsplan fastsettast byggegrense i meter frå vassdrag med årssikker vassføring. Avstanden skal vere tilpassa vassdraget sin storleik, vassdragsmiljøet og omsyn til bevaring av kantvegetasjon.
- d) For LNFR-B område og LSF-område og ved søknad om dispensasjon til bustad/fritidsbustad innanfor 100-metersbeltet skal det ikkje tillatast bygd nærare sjø enn 40 m frå strandsona ved middel vasstand.

- e) Langs elver og vassdrag med årssikker vassføring skal det haldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova §11. Innanfor omsynssone bevaring naturmiljø, H560, langs elv/vassdrag skal det ikkje oppførast tiltak etter pbl §1-6, av omsyn til det naturlege vassdragsmiljøet og allmenne interesser.
- f) Det kan ikkje førast opp tiltak etter pbl. §1-6 innanfor ei sone på 20-meter frå bekkar (vassløp med nedslagsfelt under 20km²) utan at der er gjennomført fagleg vurdering av reell flaumfare. Bekk er synt som strek i arealplanen. Sona på 20 meter må inn som omsynssone flaum ved regulering av utbyggingsområde med mindre vassdrag.
- g) Det kan ikkje førast opp tiltak etter pbl. §1-6 innanfor ei sone på 50-meter frå elvar, utan at det er gjennomført fagleg vurdering av reell flaumfare. Elv er vassløp med nedslagsfelt over 20km².
- h) I 100-metersbeltet strandsone kan det tillast oppføring av naudsynte mindre anlegg/tiltak/opplag som skal tene landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs (Jf. pbl. §11-11, nr. 4).
- i) Bygg og konstruksjonar i strandsona skal planleggast og byggjast, slik bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand, flaum eller store bølger.

Stormflo og havnivåstigning for Haram kommune etter TEK17:

Sikkerheitsklasse 1 (F1): 175 cm (middelverdi) for 20-års returnivå + 76 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 5 cm (kartgrunnlag NN2000) = 246 cm, avrunda til **250 cm**

Sikkerheitsklasse 2 (F2): 188 cm (middelverdi) for 200-års returnivå + 76 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 5 cm (kartgrunnlag NN2000) = 259 cm, avrunda til **260 cm**.

Sikkerheitsklasse 3 (F3): 198 cm (middelverdi) for 1000-års returnivå + 76 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 5 cm (kartgrunnlag NN2000) = 269 cm, avrunda til **270 cm**.

Utrekning av minimumskote for F1, F2 og F3- tiltak (250 cm, 260 cm og 270 cm) skal ved regulering eller enkeltsøknad nyttast som utgangspunkt for å finne reell trygg byggehøgde for det enkelte bygg i eit gitt område

- j) Det skal i regulering og ved enkeltsøknad gjerast vurdering av vind,- og bølgepåslag som leggast til utrekna kote for å finne reell trygg byggehøgde for bygget. I Haram kan det vere store lokale forskjellar for vind/bølgepåslag, dette må takast høgde for i reguleringsplan/enkeltsøknad.
- k) Tiltak som naust og rorbu kan plasserast lågare enn berekna trygg kote, dersom naust og naustdelen av rorbua utformast/dimensjonerast for å tole overfløyming og bølgepåverknad, ikkje innreist.
- l) Vilkår for nyetablering og utviding av hamner; Båthamner med service-brygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner. Bryggjeanlegg og bølgebrytarar må utformast og plasserast for å oppretthalde god vassgjennomstrøyming og vasskvalitet.

Retningslinje: Byggjeavstand frå strandsone er fastsett på grunn av omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon ved sjø og vassdrag. Utbygging i strandsone, og langs vassdrag, har ofte ein avvisande effekt på allmenn bruk av eit område, og meir avstand mellom private bygg og strandlinja inviterer meir til bruk for alle. Omsynet til allmenn ferdsel og naturleg vassdragsmiljø skal alltid ligge til grunn ved vurdering av søknadar i 100-metersbeltet strandsone og langs vassdrag.

1.7 Utbyggingsvolum og funksjonskrav

1.7.1 Universell utforming (UU), tilgjenge for alle

Jf. § 11-9 nr.5.

- a) Alle reguleringsplanar skal ha eit eige avsnitt i planomtalen som syner korleis universell utforming og tilgjenge for alle er gjennomført i planen.
- b) I reguleringsplanar skal det sikrast at alle offentlege bygg og offentlege uteareal stettar krav til universell utforming.
- c) For alle reguleringsplanar skal det vere føresegner som sikrar universell utforming av delar av leikarealet og felles uteareal.
- d) For nye utbyggingsområde til bustad i kommunesenter, nærsenter eller knutepunktsenter skal 20% av bustadane vere tilrettelagt som tilgjengelege bueningar etter TEK17.

Retningslinjer: Ved regulering av eit nytt bustadområde skal dei tomtene innanfor området som er flatast vurderast særskilt i forhold til at dei bør ha krav om tilgjengelege bueningar. Stigningsforholdet i terrenget bør vere avgjerande for kva tomter som skal ha krav om tilgjengeleg buening. Å ha ein viss andel tilgjengelege bueningar støttar graden av sosial berekraft i eit område.

1.7.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting

Jf. pbl. § 11-9 nr.5

- a) Grad av utnytting og byggehøgde skal inn i føresegnene for reguleringsplan. Maks utnytting av ulike byggetiltak er fastsett i tabell 5 punkt 2.1.2. Tabell og føresegner gjeld for einskildsaker og ved regulering av nye område til bustad, naust, rorbu, fritidsbustad næring, og der gjeldande føresegner for enkeltområde ikkje seier noko om storleik, form og funksjonskrav.
- b) Utnytting av bustadmasse etter pbl. § 31-6. Det må føreliggje/innhentas løyve frå kommunen for å omdanne eller ta i bruk bustad til forretningslokale, hotell eller herberge, samt slå saman bustadar eller dele opp bueningar til hyblar.

Retningslinje: Ved dispensasjonssøknadar som gjeld høgde, utbyggingsvolum eller tomteutnytting skal det leggst særleg vekt på eksisterande busetnad i området, omsøkt tiltak skal ikkje bryte vesentleg med området sin generelle karakter.

1.8 Krav til leikareal for bustad

Jf. pbl. §11-9 nr. 5,6

1.8.1 Leikareal

Med leikareal meiner ein både opparbeidde leikeplassar og område som born har teke i bruk til leik og opphald utandørs. Leikareala skal fremje fysisk aktivitet og rekreasjon til ulike årstider, sosialt samvær mellom innbyggjarar i bustadområdet, samt samhandling mellom ulike aldersgrupper, og skal ligge i nærleiken av buområda dei tener.

1.8.2 Krav til storleik og avstand av ulike typar leikareal.

- a) Ved regulering av nye bustadområde skal det opparbeidast leikareal som tilfredstillar krav i tabell 1.
- b) Ved nye detaljplanar/byggetiltak skal det settast av min. 30 m² leikareal pr. bueining (dette kan fordelast på nærleik, områdeleik og sandleik etter behov). Dette generelle kravet gjeld ikkje for fortetting av bustadar i sentrumsområde SOSI 1130.
- c) Ved større reguleringar (25 bueiningar og over, skal det planleggast eit større leikområde for større born (områdeleikeplass). Områdeleikeplassen kan dekke behovet for om lag 25-150 bueiningar. I tillegg skal det etablerast fleire mindre nærleikareal for mindre born. Leikareala skal tilfredstille krav i tabell 1.
- d) Ved bygging av grupper med konsentrert småhus eller blokk skal det etablerast sandleikeplass i tilknytning til blokka/gruppa. Sandleikeplass skal ligge direkte utanfor bustadane og tilfredstille krav i tabell 1.
- e) Restareal, grøftareal og areal smalare enn 10m skal ikkje reknast med som leikareal, heller ikkje areal avsett til køyreveg eller parkering, eller areal med andre restriksjonar.
- f) Hovuddelen av leikarealet skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og i hovudsak skal minst 50% av leikarealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje aktivitetsområde som akebakkar, naturleikeområde mm.
- g) Leikarealet skal ligge sentralt plassert i buområdet det tilhøyrar, og ha trafikktrygg tilkomst.
- h) Leikareal skal ha gode lokalklimatiske forhold (sol, vind mm.) og vere eit kvalitetsareal. Minst 50% av leikarealet skal ha sol kl. 15.00 ved vår/haustjamdøgn. Ved tvil skal der leggast ved sol,- skuggediagram som syner sol tilhøva ved vår/haustjamdøgn.
- i) Leikareal skal som hovudregel ikkje plasserast ved trafikkert veg. Leikareal skal skjermast med jordvoll/gjerde el.liknande ved behov; mot veg, elv, sjø, skråning eller tilgrensande tomter.
- j) Leikareal skal vere sikra mot forureining, støy, sterk vind, trafikk og anna fareområde (ras, flaum mm). Område i nærleiken til høgspentanlegg/ elektromagnetiske felt skal ikkje nyttast som leikareal. Støynivået på leik,- og opphaldsareal skal ikkje overstige 55 dB(A) jf. Støyretningslinje T-1442.
- k) Leikarealet sin hovuddel skal vere universelt utforma når det gjeld tilkomst, plassdekke og fallunderlag.
- l) Føresegnene til reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkjefølgjekrav om opparbeiding og krav til utstyr av leikareal. Krav til utstyr for dei ulike leikareala og tidspunkt for ferdigstilling er fastsett i tabell 1.
- m) Føresegnene til reguleringsplanar for bustadområde skal sikre matrikkelført felleseige for nærleikareal, dette gjeld for dei bueiningane som soknar til det respektive leikarealet. Felleseige av nærleikarealet skal ha ansvar for drift og vedlikehald.
- n) Leikareal skal i hovudsak plasserast i forlenging/samanheng med areal til friområde, LNFR eller grøntstruktur der slikt eksisterer.
- o) Kommunen kan krevje opparbeiding av nye leikareal ved fortetting av eksisterande bustadområde, for å sikre at omsyn til born vert ivareteke.
- p) Eksisterande leikeområde på barnehage og skular skal ikkje erstatte nærleikeplassar i reguleringsplanar i same område. Tilgjenge til leikareal ved skule/barnehage er avgrensa til ettermiddag og helg, og kan fungerer som supplement for større born på ettermiddagstid.
- q) I samband med regulering skal «Barnetrakk» for området leggast til grunn ved

vurdering av leikareal. Dette for å sikre ivaretaking av allereie etablerte gangstiar, akebakkar, snarvegar og område/naturelement born nyttar i leik og aktivitet.

r) Ved regulering av bustadområde skal det settast krav om og tilretteleggjast for medverknad frå born og unge i planprosessen.

s) Ved omdisponering av fellesareal, friområde eller uregulert areal i bruk til leik, skal det avsettast fullverdig erstatningsareal i storleik og kvalitet.

t) Alle leikareal skal vere sikra i reguleringsplankart og føresegner, gjennom rekkjefylgjekrav og funksjonskrav.

u) Ved konsentrert utbygging (blokk) i formålsfesta sentrumsnære område (500 m frå sentrumsformål) og fortetting i sentrumsområde (SOSI 1130) skal det tillatast min. 10 m² leikareal pr. bueining.

Tabell 1. Krav til storleik og minsteareal for leikareal (gjeld som føresegn)

Leikeplastypar	Maksimal avstand frå bueining	Minimum storleik	Krav utløyst ved	Ferdigstilling	Min krav utstyr
Nærleikeplass (5-20 bueiningar per nær leikeplass)	Ca 50 m	min 200 m ²	5. bueining i eit område	Opparbeidd med utstyr innan første bruksløyve vert gjeve	Sandkasse, benk, klatre/leikeapparat, disse, sklie
Områdeleikeplass (dekkjer behovet til 25-150 bueiningar i eit område)	Ca 150 m	min.1500m ²	25. bueining i eit område	Ved bruksløyve for 25.bueining	Sandkasse, benkar, klatre-konstruksjonar, disse, og variert aktivitet som ballfelt, aking, sykling el.liknande
Sandleikeplass for konsentrert småhus og blokk	Ved bustadhus	10 m ² pr. bueining	Ved søknad om bustad	Samtidig med bruksløyve	Sandkasse, disse, benk,

Retningslinje: Ved regulering av større bustadområde skal det vurderast særskilt om der er hensiktsmessig med ein stor områdeleikeplass, eller t.d to mellomstore nærleikeplassar. Dette vil vere avhengig av utforminga på bustadfeltet, trafikkareal, grøntstruktur og topografi/solforhold i området. Eksempelvis kan det for 100 bueiningar etablerast eit stort leikareal, eller to mellomstore leikareal, avhengig av kva som er hensiktsmessig ut frå forholda på staden. I tillegg vil det vere krav om sandleikeplass for område med konsentrert utbygging, der bustadane utgjer naturlege miljø/tun som sandleikarealet kan tene. Der skal vere rom for å tilpasse leikareal til beste for det einskilde buområde, avhengig av topografi, solforhold, støykjelder og andre tilbod til leik fysisk aktivitet i nærområdet mm.

Leikareal skal vurderast før bustadar og vegar vert plasserte. Tabell 1. skal ikkje vere totalkrav, men retningsgivande for utforming og storleik, der tilpassing til lokale forhold er særleg viktig.

Det skal leggast stor vekt på å bevare trevegetasjon/store steinar/naturskapte forhold på areal til leik. Planområdet bør vurderast særleg heilt i starten av planlegginga, kva område som bør nyttast til leik og grøne strukturar.

For LNFR-B område er der ikkje sett egne krav til leikareal slik det er for regulerte utbyggingsfelt. I LNFR-B område er der ofte større tomter og meir natur i nære omgjevnadar, og behovet for å sikre store leikareal vert redusert.

Ved avvik frå arealkrav til leik vil det verte stilt krav om høgare opparbeidingsstandard av leikareala enn det som er vanleg. Alternativt kan det krevjast opprusting av eksisterande eller planlagt offentleg leikareal eller friområde innanfor oppgjeve gangavstand for nærleik

eller områdeleik. Dersom avstandskrav til gangavstand ikkje er gjennomførbare, kan desse fråvikast dersom der elles er god og trafikksikker tilkomst.

Det er sett lågare krav til leikareal for blokk i sentrumsområde. Lågare arealkrav medfører høgare krav til kvalitet og utforming. På areal i sentrum kan det vere utfordrande å få til fortetting og arealeffektive løysingar, dersom krav til leikareal vært for omfattande og arealkrevjande. I tillegg kan topografi og eksisterande arealbruk i omgjevnadane vere ei utfordring.

1.9 Krav til parkering

Jf. pbl. §11-9 nr. 5

- a) Det er krav til parkering av bilar på eigen grunn. For blokk, konsentrert småhusbustad og offentleg verksemd er det i tillegg krav om areal til sykkeloppstilling. Sykkeloppstilling skal reknast som 2 m² pr. plass. Biloppstillingsplass skal minimum reknast som 18 m² pr. plass. Biloppstilling og areal til sykkeloppstilling skal reknast med i BYA.
- b) Krav til parkering i tabell 2 og 3 er gjeldande for dei respektive typar utbyggingstiltak.
- c) Plassering av garasje, også framtidig, skal synast innanfor tomte for eine, - og tomannsbustadar. Plassering skal synast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve.
- d) Parkering i samband med offentlege bygg skal omfatte 5% HC-parkering, lett tilgjengeleg frå hovudinngang til bygget. Ein HC-parkeringsplass skal ha breidde 4,5 meter og 6 meter lengde og skal ha tydeleg merking synleg til alle årstider.
- e) Kommunen kan i sentrumsområde godkjenne frikjøp av parkeringsplasser etter pbl § 28-7, 3. ledd. Kommunen kan godkjenne at det i staden for krav til parkering på eigen grunn, vert innbetalt eit beløp for manglande plass til kommunen, der kommunen nyttar innbetalt beløp til opparbeiding av offentleg parkeringsanlegg/plass. Kommunestyret bestemmer stats som skal gjelde. Slik løysing kan nyttast der det ikkje er mogeleg å løyse p-areal på eigen grunn.

Tabell 2. Parkeringskrav pr. bueining (min. krav).

Føremål	Tal p-plassar pr. bueining	Sykkelplassar
Einebustad/frittliggjande småhus	2	Ikkje eige krav
Sekundærleilegheit inntil 40 m ²	1	Ikkje eige krav
Tomannsbustad vertikaldelt/horizontaldelt	2	Ikkje eige krav
Konsentrert småhusbustad	2, + ei ekstra gjesteparkering pr. 3.bueining	1-3
Blokk	1,5, + ei ekstra gjesteparkering pr. 3.bueining	1-3
Hytte/rorbu/fritidsbustad/naust	1	Ikkje eige krav

Tabell 3. Parkeringskrav til næring/offentleg/anna: P = parkeringsplass

Føremål	P-krav	Sykkelkrav
Forretning/detaljhandel	1 pr / 40 m ² BRA	0,3
Kjøpesenter	1 pr 40 m ² BRA	0,3
Kontor	1 pr 40 m ² BRA	0,5
Industri/lager	1 pr 100 m ² BRA	0,3
Forsamlingslokale	2 pr 100 m ² BRA	0,3

Hotell	Avklare i RP	Ikkje eige krav
Restaurant/kafé	Avklare i RP	Ikkje eige krav
Barnehage	0,4 pr barn	5- 10
Treningsstudio	2 pr 100 m ² BRA	5-10
Omsorgssenter/helseinstitusjonar	Avklare i RP	5-10
Barn/ungdomsskule elev	Avklare i RP	Avklare i RP
Barne/ungdomsskule tilsette	Avklare i RP	Avklare RP
Idrettsanlegg (fleire idrettstilbod/evt. skule samla, felles parkering)	For fotballbane 50-100* Fotballbane/idrettshall 100-200* Konkret avklaring ved regulering	Tilgjengeleg sykkelpark. for 20 sykklar
Båthamn	1 pr båtplass + gjestep 1 pr. 5.båtplass	Ikkje eige krav

* retningslinje

Retningslinje: Når det gjeld parkering for idrettsanlegg skal der vere ope for å sjå parkeringsbehovet for fleire idrettsanlegg som ligg samlokalisert, og i tillegg skule om den også ligg samlokalisert. Er der fleire funksjonar i same område må parkeringskrava justerast. Det bør leggst opp til at ein skal gå/ sykle til slike anlegg, og ikkje sette for høge arealkrav til parkering. Dei faktiske behova må avklarast ved regulering. Sykkelkrav er meint som stativ for plassering av sykklar.

1.10 Estetikk, landskap og terreng

Jf. pbl §11-9, nr. 6

- a) Alle plansaker skal innehalde dokumentasjon og vurdering av estetiske omsyn, i forhold til tiltaket sjølv og i forhold til omgjevnadar, fjernverknad, landskapsverknad.
- b) Ved bygging i etablerte buområde skal det leggst stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad, også der eldre reguleringsplanar ikkje har føresegner om estetikk og utforming. Det skal settast høgdekrav som harmonerer med omkringliggjande busetting. Totalhøgde for bygg skal vere lett synleg i søknad og teikningar.
- c) Terrengtilpassing: Bygningar og tiltak skal ha ei god tilpassing til terrenget for å redusere behov for terrenginngrep. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal landskap og terreng vere førande for plassering av nye bygningar. Ein skal i hovudsak unngå større skjeringar og fyllingar. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt, eller fyller opp tomta, skal i størst mogeleg grad unngåast.
- d) Terreng i overgang til nabotomt skal ha ei naturleg utforming. Terrenginngrep (her meint; sprenging, graving, uttak av masse, skjering, fylling, planering, støttemurar) skal synast i situasjonsplan/utomhusplan og kome tydeleg fram i byggjesøknad og ved nabovarsling av tiltak.
- e) Bygge og anleggstiltak skal i hovudsak ikkje bryte ås profilar, landskaps-silhuettar og horisontlinjer. Toppar og høgdedrag skal ikkje byggjast ned.
- f) Innanfor regulerte bustadområde skal ein søkje å ha mest mogeleg samanhengande grøntstruktur, som også har samheng med areal avsett til leik og LNFR område i utkant av regulerte område.
- g) Det skal takast særskilt omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre/tregrupper, turvegar, steingardar og stiar/akebakkar/badeplassar/område registrerte i barnetrakk ved plassering av tiltak.

1.11 Natur, landskap og grøntstruktur

- a) I regulering av bustadområde skal det prioriterast å utvikle samanhengande grøntstrukturar mellom større og mindre nærliggjande grøntområde, friområde, høgdedrag, elv, -strandsoner og friluftsområde. Målet er å kople saman grøntstrukturen i form av ferdselsårer (turveggar, stiar, gangveggar) for mjuke trafikantar. Dei grøne korridorane skal knyte bustad,- skule,- barnehage,- rekreasjons-, og leikeområde saman. I alle utbyggingsområde skal det i reguleringsplanen sikrast tilgang til den overordna grøntstrukturen (friluftsområde) i nærområdet, der dette er mogeleg.
- b) Grøntstruktur omfattar regulerte naturområde, friområde, friluftsområde, turdrag, stiar, løyper, leikeplassar, felles uteopphaldsareal, naturområde, kulturmiljø, leikeområde og parkar eller LNFR-område.
- c) Kommunen kan, ved behov, krevje at det etablerast buffersoner, i form av skjermende vegetasjonssoner, rundt område som regulerast til næring, industri, lager eller anna formål med høg besøksaktivitet og/eller forstyrrende aktivitet/trafikk/støy/innsyn. Buffersona skal ligge innanfor arealet av desse utbyggingsføremåla (jmf. Punkt 1.5 Grøntstruktur).

1.12 Midlertidige flyttbare konstruksjonar og anlegg

Midlertidige bygningar, konstruksjonar og flyttbare anlegg skal plasserast slik dei ikkje er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annan måte føre til vesentleg ulempe for omgjevnadane. Kommunen kan gje pålegg om fjerning av midlertidig anlegg dersom det er til vesentleg ulempe for omgjevnadane.

1.13 Kulturminne og kulturmiljø

Jf. pbl §11-9 nr. 7

- a) All sakshandsaming etter plan og bygningslova (plan, byggjesak, frådeling) skal vise omsyn til kulturminne, bygg med kulturhistorisk verdi, kulturlandskap og kulturmiljø:
 - Automatisk freda kulturminne
 - Bygningar med kulturhistorisk verdi, derunder bygningar som utgjer eit heilskapleg kulturmiljø/bygningsmiljø/kulturlandskap.
 - Kulturminne av nyare tid; steingjerde, sætrar, krigsminne, historiske vegar mm.
 - Alle planar/tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering. Ved planar/tiltak skal verknaden for kulturminne/kulturmiljø i nærleiken skildrast, og det skal kome tydeleg fram korleis det planlagde tiltaket skal ivareta omsynet til kulturminna/miljøet.
- b) Dersom ein under gravearbeid, anleggsverksemd eller liknande arbeid kjem over uoppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast med det same og regionale kulturvern mynde skal varslast i samsvar med kulturminnelova §8. Dette gjeld også marine kulturminne. Tiltakshavar har undersøkingsplikt.
- c) Verneverdige bygningar skal bevarast og vert ikkje tillat rive, unntatt ved totalskade (for oversikt over kulturminne med formelt vern sjå [regional delplan for kulturminne](#)-liste over regionale og nasjonale viktige kulturminne).
- d) Ved påbygg/tilbygg av bygningar med historisk/arkitektonisk eller annan kulturell verdi, må tilbygg/påbygg tilpassast eksisterande bygg med omsyn til plassering, utforming, størrelse, materialval og fargebruk.

- e) Ved utbygging av spreidd bustadbygging i LNFR- B område skal det visast omsyn til eksisterande bygningar, byggeskikk på staden, kulturmiljø, naturgjevne forhold og landskap. Åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer skal bevarast.

1.14 Forhold som skal avklarast og belyst vidare i reguleringsplan

Jf. pbl § 11-9 nr. 8

1.14.1 Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheitsanalyse (ROS analyse)

Jf. pbl. § 4-3

Generelt: For alle planar og tiltak som gjeld utbygging skal det utarbeidast ei risiko og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). Analysen skal vurdere alle risiko og sårbarheitsforhold som har betydning for arealet, og om det er eigna for utbygging. Analysen skal også synleggjere endringar i risiko og sårbarheitsforholda som følgjer av planlagt utbygging. ROS-analyse skal også syne risikofaktorar og avbøtande tiltak knytt til forureining av grunn og spreing av miljøgifter, herunder også fare for spreing av mikroplast (eksempel kunstgrasbaner og avlaupsanlegg). ROS-analysen skal syne flaumfare og kritiske punkt for flaumfare.

Retningslinjer: Dersom utbyggingsområdet inneheld bruk av miljøgifter eller omfattar fare for forureining, evt. fare for forureining ved påverknad av ytre faktorar som stormflo, flaum, ras, overvatn etc. skal det vurderast avbøtande tiltak og sikring for å hindre forureining og spreing av miljøgifter.

1.14.2 Område med særskilte utgreiingskrav ved regulering

Jf. pbl §11-9 nr 5 og §11-9 nr 8,

- a) Ved regulering av framtidig næringsområde merka KDP-13 på Eidet, skal tilkomstveg til området leggest innanfor næringsarealet på Eidet, mot vest, langs fylkesveg 659 (tilkomstveg skal ikkje plasserast inn mot areal avsett til viltkorridor, av omsyn til formålet viltkorridor).
- b) Ved regulering av B19 Hellandshaugane skal førekomsten av art (NT- nær truga) *Liten ramslaugfluge* innanfor området registrerast og gjevast formål i reguleringsplan som gjer at arten kan oppretthaldast.
- c) Ved regulering av B10 Hamnsundet skal det av omsyn til landskapet ved Skutevika settast av friluftsområde fram mot skrenten, slik vika vert godt synleg i landskapet.
- d) Alle utbyggingsområde innanfor omsynssone skredfare H310_4 «*marin leire*» skal avklarast i forhold til om byggjegrund tilfredsstillar tryggleikskrav i TEK17.
- e) Regulering av B32 Brattholmneset skal sikre konsentrert utbyggingsform for området, samt sikre tilkomst og avbøtande tiltak når det gjeld nærføring mot industriområdet.
- f) Ved regulering av B36 Synnaland kan det regulerast gangveg gjennom kulturminneområdet via eksisterande gangveg i aust. Gangvegen skal tilpassast landskapet, unngå bratte kantskjeringar mm. Grøfter skal synast ved regulering. Regulering skal sette krav om oppsetting av gjerde inn mot bandleggings områda - H730 for dei to sørlegaste kulturminna (id nr. 156384 og 156383). Dette for å sikre at det ikkje blir kjørt over kulturminna med tunge anleggsmaskiner, eller mellomlagra utstyr/jordmasser under opparbeiding av gangvegen. Det kan etablerast gangbru over elva.

Del 2: FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL

Jf. pbl §§ 11-10 og 11-11

2. Bygningar og anlegg

Jf. pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10

Generelt: For byggjeområde avsett i kommuneplanen skal byggegrense for bustad, fritidsbustad/hytte vere minst 4 meter frå arealformålsgrense (utbyggingsformål) mot strandsone der det er avsett sone med LNFR/friluftsliv mot nedre strandsone. For andre utbyggingsformål skal byggegrense fastsettast i reguleringsplan, dette gjeld der det ikkje er lagt inn eiga byggegrense. Innanfor for område avsett til byggjeformål gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

2.1 Busetnad og anlegg

Jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10.

2.1.1 Bustadformer

Klargjering av ulike begrep og bustadformer tabell 4. Jf. [Grad av utnytting](#)

Tabell 4. Bustadbegrep i arealplanen.

Type bustad	Definisjon nytta i kommuneplanen
Frittliggjande einebustad	Frittliggjande bygning berekna på ein husstand
Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit	Frittliggjande bygning berekna for ei husstand, men med ein mindre del som er ei sjølvstendig eining med alle naudsynte romfunksjonar (utleigedel, hybel).
Tomannsbustad/Frittliggjande bustad/småhus	Frittliggjande bygg berekna for ein/to husstandar, med inntil to tilnærma likeverdige bueingar, vertikaldelt/horizontaldelt.
Tre/firmannsbustad	Frittliggjande bustad berekna for 3 eller 4 husstandar, 3 eller 4 tilnærma likeverdige bueingar med alle romfunksjonar
Hus i kjede (kjedehus)	Bygning der to eller fleire sjølvstendige bueingar er bygd saman med mellombygg som bod/garasje/carport e.l
Rekkehus	Bygg med tre eller fleire sjølvstendige bueingar er bygd saman i rekke med vertikalt skilje (felles skiljevegg). Kvar bueing eigen inngang.
Konsentrert småhus	Småhus frå tremanns og oppover, saman bygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan. Høgde er innanfor pbl. §29-4.
Lågblokk	Fire eller fleire bueingar, inntil 4 etasjar.
Høgblokk	Fire eller fleire bueingar, meir enn 4 etasjar
Terrassert busetting	Bustadhus i bratt terreng, der bygget følgjer hellinga på terrenget, kvart enkelt plan har terrengkontakt.

2.1.2 Utbyggingsvolum og tomteutnytting, jf. pbl §11-9 nr. 5

a) Ved regulering av bustadformål skal utnyttingsgrad reknast i % BYA (areal til biloppstilling etter tabell 2 skal medreknast i % BYA). Byggehøgde skal fastsetjast i meter over gjennomsnittleg planert terreng. For rorbu skal mønehøgde reknast frå toppgolv nærast sjø.

Tabell 5. Utnyttingsgrad og maks. høgde for møne/gesims for ulike typar bustadar.

Nr	Type bygg/begrep	Maks utnytting
1.	Einebustad/einebustad med utleigedel-sekundærleilegheit-hybel/ tomannsbustad/ frittliggjande småhusbusetnad/frittliggjande bustad/bustad	%BYA = 35%
2.	Konsentrert småhus (kjede, rekkje, små fir-manns etter pbl §29-4)	%BYA = 40%
3.	Lågblokk	v/regulering
4.	Høgblokk	v/regulering
5.	Fritidsbustad/hytter utbyggingsområde med krav om RP	v/regulering
6.	Rorbu (mønehøgde reknast frå topp golv nærast sjø)	BYA 60m ²
7.	Naust generelt (mønehøgde reknast frå topp golv nærast sjø) Naust i eksisterande industrihamn – ikkje naturleg strandsone	BRA = 50 m ² =60 m ²
8.	Næringsbygg/industribygg	ved regulering
9.	Garasje	Inngår i %BYA

Retningslinje: Ved fastsetting av møne og gesimshøgde for bustadar i punkt 1. og 2. i tabell 5 skal det i reguleringsplanen visast omsyn til omkringliggjande busetting og høgde (gesims/møne) skal harmoniserast med eksisterande busetting. Når det gjeld naust skal det kunne tillatast større naust i industrihamner med karakter av utbygde hamner til næring/industri, der det ikkje er naturleg strandsone. Der strandsona er støypt, utfyllt, planert frå tidlegare, og der ikkje vert negative konsekvensar for natur, friluftsliv eller omkringliggjande busetting, kan det opnast for bygging av større naust.

- b) Ved regulering av nye bustadområde, og i einskildsaker der det er mangelfulle opplysningar eller utnytting ikkje er fastsett i plan, eller der det er gamle målereglar, gjeld fylgjande:
- Målereglar: Ved berekning av utnytting og byggjehøgde skal ein nytte siste versjon av *Grad av utnytting*, eller tilsvarande.
- Bustadtomt: Regulert areal til bustadformål, ev. med regulerte eigedomsgrenser. I nye utbyggingsområde til bustad med reguleringskrav skal bustadtomtene vere i samsvar med utbyggingsformål til bustad, eigedomsgrense skal ikkje gå ut over formålsgrense til bustad.
- Byggjehøgde: Skal tilpassast omkring liggjande busetting/strøket sin karakter.
- Tomtestorleik bustadtomt: Storleiken på bustadtomter skal avklarast i reguleringsplan. Ved enkeltsaker, frådelling til bustad i LNFR eller LNFR- B-område, skal tomtestorleiken vere tilsvarande regulerte tomter til einebustad i same område, og med utnyttingsgrad i tabell 5.
- c) Minste uteoppfallsareal (MUA) Jf. TEK 17 kap.8. For kvar bueining skal det opprettast MUA på minst 100 m² for kvar bueining, der minst 25 m² skal vere privat.
- d) Ved konsentrert utbygging/blokk og fortetting i sentrumsområde (sosikode 1130) skal MUA vere minst 50 m², der min. 10 m² pr. bueining skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere for krav om felles MUA.
- e) Heile/delar av ikkje overbygde/innglassa terrassar og taktterrassar kan inngå i berekning av uteoppfallsareal. Det skal dokumenterast gode kvalitetar på uteoppfallsarealet med omsyn til støy, sol, utsikt, vind, innsyn.

- f) Uteoppfallsareal skal ha positive kvalitetar som sol, utsikt og unngå negative forhold som innsyn, vind og støy (jmf. punkt 3.2 e). Det bør vere min. 50% sol på uteoppfallsareal kl. 15.00 ved vårjamdøgn.
- g) Område med eksisterande bustadformål, som ikkje inngår i reguleringsplan, kan tillatast oppført med einebustadar/tomannsbustad.

Retningslinje: Tomter til frittliggjande einebustadar eller frittliggjande småhus (tomannsbustad) bør som hovudregel vere minst 600-800 m². Tomter til konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m² pr. bueining. På areal avsett til sentrumsområde og i Brattvåg også sentrumsnært buområde (avstand om lag 500 meter til sentrumsområdet) kan bustadtomter for konsentrert småhus vere mindre enn 500 m². Eksisterande uregulert bustadareal (som ikkje er i kommunedelsenter, nærsenter og knutepunktsenter) skal som hovudregel ikkje byggast ut i konsentrert buform.

2.1.3 Fritidsbusetting og rorbu

Jf. pbl §11-9 nr. 5

- a) Fritidsbustad/hytte kan byggast innanfor område avsett til *BFR-nr.* Områda skal regulerast.
- b) Rorbu/*BRO_nr.* Oppføring av rorbu kan berre finne stad i område som er avsett til formålet, *BRO*. Rorbu er ein kombinasjon av fritidsbustad og naust ved sjøen, og utnytting skal målast i bebygd areal, *BYA* oppgjeve i tabell 5.

Første etasje skal utformast som tradisjonelt naust for oppbevaring av båt og vegn, og skal ikkje vere innreidd eller vere isolert.

Andre etasje kan innreist med rom for overnatting og opphald. Rorbu skal ha mønetak.

Reguleringsplan skal syne plassering av rorbu, biloppstillingsplass, tilkomstveg, målsett båtstøer m/vor og ev. andre konstruksjonar i strandsona

Innan *BRO*-området skal allmenn tilgjenge til strandsona og fri ferdsel sikrast. Det er ikkje tillate med platting, le-vegg, inngjerding, hekkplanting, badestamp eller andre innretningar som privatiserer strandsona ytterlegare.

Det skal opprettast ein biloppstillingsplass pr. rorbu

Bygningsdel på eller under trygg kote må dimensjonerast og utformast for å tole påkjenning av stormflo, bølgepåverknad og bli overflødd (jfr. Føresegn punkt 1.6.2)

Retningslinjer: Storleik på fritidsbustadar *BFR-nr* skal tilpassast andre fritidsbustadar i kommunen, og samstundes vurderast i forhold til det aktuelle området sin karakter og tåleevne og landskap. Der er ikkje høve til å bygge garasje til fritidsbustadar.

2.1.4 Sentrumsformål

Generelt.

Innanfor formål sentrumsområde (SOSI 1170) kan det etablerast forretning, detaljhandel, tenesteyting, bustad, kontor, hotell/overnatting, bevertning, offentleg park, tekniske anlegg, badeanlegg, kafé, kultur og fritidstilbod, vegar, torg/offentlege areal, parkering og gangareal. Innanfor sentrumsformål skal det fortrinnsvis tillatast bustadar med høg utnytting og bustadar i tilknytning til bygg med forretning/kontor/tenesteyting, med aktiv fasade og publikumsretta funksjonar i gateplan/1.etasje. Utforming av bygningar og offentlege areal skal ha som formål å skape gode og trygge uterom, inviterer til opphald og bruk og fungerer som gode møteplassar til bruk for alle.

Det kan leggast til rette for flytande gangveg frå sentrum til friluftsområdet på

Brattholmen, for å betre tilkomst til friluftsområdet.

Viser til generelt krav om reguleringsplan for sentrumsformål under generelle føresegner punkt 1.1 a) (jf. pbl§11-9 nr.1 og §11-7 nr.1.)

2.1.5 Bustadfortetting i sentrumsområde.

Jf. pbl §11-9 nr. 5.

Fortetting inneber auka arealutnytting av utbygde område. Dette kan skje ved utbygging av ledig areal, ved riving av eldre busetting og oppføring av meir konsentrert buform, eller ved ombygging/påbygg av eksisterande busetting. Målsettinga er å auke talet på bueiningar i sentrumsområde, og byggje med høgare utnytting enn eldre reguleringsplanar opnar for.

Ved fortettingsprosjekt som omfattar vesentleg ombygging, ny bygging av etablerte bustadområde i sentrum eller sentrumsnært (gangavstand på ca 500 m) gjeld fylgjande:

- Ved fortetting av 4 bueiningar eller fleire skal det som hovudregel utarbeidast detaljplan. Kommunen kan krevje detaljplan også for mindre enn 4 bueiningar.
- Ved fortetting i eksisterande buområde skal verknadar for trafikk, overvasshandtering, avlaup, leikareal, utomhusareal og andre naudsynte tiltak vurderast.
- Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget, det skal leggast minst moglege terrenginngrep i tomtene.
- Ved fortetting og omdanning av bustadområde skal 20% av bueiningane vere tilgjengelege bueiningar etter TEK17.

Retningslinjer: I fortettingsprosjekt skal det kome tydeleg fram i prosjektet/ reguleringsplanen korleis bustadprosjektet/planen bidreg til å auke bustadandelen med livslaupstandard, og legge til rette for bustadar for alle aldersgrupper.

2.1.6 Senterstruktur

Tabell 6. syner tettstadane i Haram og kva type senterfunksjon dei ulike tettstadane har i arealplanen, samt føresegner for dei respektive sentertypene. Dersom det skal opnast for detaljhandel på Vatneeidet ut over 4800 m² BRA, må handelsbehovet dokumenterast i handelsanalyse.

Tabell 6. Sentertype og funksjonar

STAD	SENTERTYPE	FUNKSJONAR	FØRESEGNER
BRATTVÅG	Kommunesenter/lokalt handels,- tenestesenter for same omland i nye Ålesund (bydelssenter)	Alle funksjonar, samt offentleg og privat tenesteyting	Ingen avgrensing sett
VATNE	Nærsenter	Lokale behov handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²
VATNEEIDET	Knutepunktssenter	Bussknutepunkt, lokal handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 4800 m ²
SØVIK	Nærsenter	Lokale behov handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²
AUSTNES	Nærsenter	Lokale behov handel og servicebehov	Maks samla bruksareal for detaljhandel 3000 m ²

Retningslinjer: Tabellen 6 viser oversikt over dei ulike sentra i Haram og kva funksjonar dei skal ivareta, samt maks bruksareal for detaljhandel. Nærsenter og knutepunktssenter skal ha lokale funksjonar og ikkje konkurrere med kommunesenter (lokalt handels, - tenestesenter for same omland som Haram kommune).

Detaljhandel omfattar daglegvare, sko,- klesbutikk, sportsbutikk, bokhandel, serveringsstad, bensinstasjon mm.

Brattvåg,- plasskrevjande varer kan etablerast innanfor område avsett til næring på Vesterheim, KDP-16.

Kommunesenteret (bydelssenter) Brattvåg – sentrumsareal: Søknad om tiltak i område strandsone/kaiområdet i Brattvåg sentrum skal bidra til å sikre tilgjenge for ålmenta til sjøkanten og leggje til rette for offentleg myldreareal. Det kan leggjast til rette for flytande gangveg frå sentrum til Brattholmen, for å auke tilgjenge til friluftsområdet på Brattholmen. Det må visast omsyn til industrien sitt behov for å få farty inn og ut av fjorden, og vere ei gangbruløysing som kan flyttast ved behov.

Byggjetiltak mellom Storgata og Strandgata i Brattvåg sentrum skal vise omsyn til område sin funksjon som tverrsamband mellom dei to hovudgatene. Ved utbygging i området skal det innarbeidast løysingar for ferdsel og samhandling mellom dei to hovudgatene, på ein funksjonell og estetisk måte.

2.1.7 Forretning

Føremålet gjeld byggeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna fellesanlegg. Formål forretning omfattar areal og bygg til detaljhandel, alt form for varesal til privat sluttbrukar. Formål forretning inngår i sentrumsformål.

2.1.8 Offentleg og privat tenesteyting

Føremålet gjeld areal og bygg til offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna fellesareal og uteareal (t.d. skule, barnehage, institusjon, administrasjon mm).

2.1.9 Fritids- og turistføremål

Formålet gjeld byggeområde avsett til fritids, og turistføremål i næringsssamanheng med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg. Formålet omfattar ulike former for overnattingsanlegg som drivast i ein kommersiell samanheng (utleigehytter, fritidsbustadar rorbu, mm). Områda som er avsett til fritids,-turismeføremål er regulerte område, der reguleringsplan vil gjelde.

a) BFT-01

Området BFT-01 skal utviklast til landskapshotell og turisme. Ved regulering skal:

- Frittstående «Hotellrom» skal byggjast slik dei ikkje medfører permanent omdisponering av fulldyrka jord, berekraftprinsippet og tilbakeføringsperspektivet av jorda skal vere sentralt.
- Landskapet er sårbart og ved oppføring av bygningar/tiltak skal desse tilpassast landskapet, utan å vere dominerande.
- Det kan oppførast frittliggjande 15 hytter/hotellrom i landskapet der kvart kan vere maks 30 m². maks høgde frå terreng skal vere 5 meter, min. avstand mellom kvar hytte skal vere 3 meter.
- Bygg for servicefunksjonar og bevertning i tilknytning til landskapshotell skal ha maks BYA = 150 m². Reguleringsplan skal fastsette høgde, takform, materialbruk.
- Byggelinje mot strandlinje middel vannstand skal vere min. 50 meter.
- Det kan etablerast interne gangvegar på området.

b) BFT-02 kan nyttast til camping, bobilparkering med naudsynte servicebygg og tekniske installasjonar.

2.1.10 Råstoffutvinning

- a) Formål råstoffutvinning gjeld område avsett til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg (sand, grustak, pukkverk, steinbrott, torvuttak).
- b) Det er ikkje høve til masseuttak utanfor område avsett til råstoffutvinning. Unntatt frå dette er masseuttak til husbehov i landbruk innanfor LNFR-område.
- c) For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak, eller vesentleg utviding av eksisterande uttak, kan det ikkje setjast i gang arbeid eller tiltak nemnd i pbl. kap. 20 eller frådelast til slike føremål, før området inngår i ein godkjent reguleringsplan.
- d) I arbeidet med reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine verknadar i form av støy, avrenning, fare og landskap (Jf. pbl §11- 9 nr. 8).
- e) Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

2.1.11 Næringsverksemd

- a) Formålet næring (kode BN- nr *bebyggelse næring*) gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna fellesareal. Industri, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd som ikkje er angjeve i eige formål, vil inngå i formål næringsverksemd. Næring omfattar ikkje forretning og tenesteyting.
- b) I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og tur/friluftsområde. Skjerming mot tilgrensande føremål skal fastsetast i reguleringsplan og ha minimum breidde på 8 meter (pbl. §11-9 nr. 6 og 8).
- c) Krav om parkering for næring/offentleg/anna er synt i tabell 3.
- d) I område avsett til næring kan det tillatast %BYA opp til 80%.

Retningslinje: I område avsett til næringsformål skal det tillatast høg utnytting av areal og også god utnytting med omsyn til byggehøgde, der det ikkje er til ulempe for busetnad/friluftsliv. Det skal settast av grøntstruktur innanfor næringsområda, og unngå store asfalterte opne flater.

2.1.12 Idrettsanlegg

- a) Formålet (nye område til idrettsanlegg kode BIA-nr) gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, parkering og fellesareal. Det er krav om regulering av nye område til idrettsanlegg.
- b) Parkeringskrav til idrettsanlegg i tabell 3.

2.1.13 Andre typar anlegg

ii) Naust

(jf. Pbl §§11-7, nr 1 og 6, og 11-11 nr. 2)

Ved regulering av naust, og i einskildsaker der storleik, form og funksjon ikkje er fastsett i plan, gjeld fylgjande:

- a) Naust er definert som u-isolerte bygg i risikoklasse 1. jf. Byggteknisk forskrift §11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft til varig opphald/overnatting f.eks. som fritidsbustad.
- b) Naust er bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr

knytt til bruk av sjø i friluftssamanheng.

- c) Naust skal byggast i tradisjonell stil med trekledning. Det skal ikkje byggast ark, kvistar, tak-opplett, balkongar, karnapp, platting eller andre fasadeelement.
- d) For naust skal totalt bebygd areal (tot. BYA) ikkje overstige 50 m². Loftstrom skal ikkje ha måleverdig areal. I tilknytning til industrialiserte hamner utan naturleg strandsone kan det ved regulering tillatast naust/lager med grunnflate (BYA) inntil 60 m² og mønehøgde maks. 7,0 meter.
- e) Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader, vindauge skal vere i avgrensa storleik, der dagslysflate i hovudsak ikkje skal overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Maks. mønehøgde skal vere 5,0 m målt frå ferdig golv (sjå bokstav b) for industrihamn utan naturleg strandsone).
- f) Det skal vere lagt til rette for fri ferdsel i strandsone framfor og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde, le-vegg, andre stengslar, eller private uteområde med platting, benkar, badestamp el.likn. i tilknytning til naust. I regulerte naustområde kan det tillatast opparbeiding av fellesareal med benkar, grill mm. for allmenta.
- g) Eksisterande naust kan byggast opp at etter naturskade/brann i opphavelig storleik, innan 5 år etter naustet vart øydelagt. Det er krav om byggjesøknad.
- h) Naturleg strandlinje skal bevarast i størst mogeleg grad med omsyn til terreng og vegetasjon. Det kan opparbeidast støar og vorar etter søknad, stø og vorar skal lagast i naturstein. Det er ikkje høve til støypt stø eller utfar utan at reguleringsplan tillèt slike tiltak. Støene skal ikkje overstige breidda på opninga naustdørene, og støer skal skiljast med stein for kvart naust. Det er ikkje høve til å bygge felles stø for fleire samanbygde naust. Stø skal ikkje hindre fri ferdsel.
- i) Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er berre tillate der reguleringsplan opnar for slike tiltak.
- j) Ved søknad om løyve til frådelling og bygging av naust innan eksisterande naustområde (bl. anna BUN-01 og BUN-02) skal det vere målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst. Ved søknad om etablering av 2 eller fleire naust i etablert naustområde skal det settast krav om reguleringsplan. Viser elles til generelt krav om regulering.
- k) For område BUN-08 Davika Fjørtoft skal utbygging av naust ikkje vere til ulempe eller hinder for bruk av badestranda.

ii) Flytebyggjer

- a) Flytebyggjer skal i hovudsak planleggast for fleire eigedommar/naust i tilknytning til regulerte naustområde.
- b) I offentleg tilgjengelege område kan det tillatast utlagt flytebrygge som tener allmenta, til dømes badebrygger, gjestebrygger mm. slike tiltak krev søknad om dispensasjon.
- c) Etter nærare vurdering kan det tillatast lagt ut flytebrygge knytt til etablerte naustmiljø i LNFR-område, med vilkår om at flytebyggja skal vere for fleire naust/båtar knytt til området.
- d) Ved plassering av flytebrygge og landfeste skal det leggast særleg stor vekt på terrengtilpassing, og redusere terrenginngrep.

2.1.14 Grav- og urnelund

Området (BGU SOSI 1700) skal nyttast til offentlege kyrkjegardar, gravplassar og urnelund. Jf. Gravferdslova.

Retningslinje: Fjørtoft kyrkjestad er ein middelalderkyrkjegard, automatisk freda jf. punkt 3.6.4. Ved utviding av kyrkjegarden med område BGU-04, må det visast tilbørleg omsyn til den mellomalderske delen av kyrkjegarden. Krav om regulering for BGU.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. §11-7, nr.2

2.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Framtidige vegtrasear i arealdelen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud,- samle,- tilkomst, tur-, gang- og sykkelveggar mm. skal avklarast i eigna plannivå (kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan) (pbl. §11-9 nr 8). Det er synt framtidig trase i form av sikringssone for fylkesveg over Hildrestranda, Hamnsund-sambandet og alternativ trase for Remme tunellane, sjå under Del 3. omsynssoner.

Nye utbyggingsområde skal tilretteleggjast med effektive og trygge gang, sykkelveg til hovudnett.

2.2.2 Parkeringsplassar

Formålet gjeld område til parkering (jf. pbl §11-7, nr 2). Areal avsett til parkering i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentlege parkeringsplassar. Jamfør tabell 3. om parkeringskrav til ulike formål.

2.2.3 Kollektivknutepunkt

Formålet kollektivknutepunkt (SOSI 2070) Formålet omfattar trafikkterminalar og kollektivhaldeplassar, pendlar,- og innfartsparkering. Kollektivknutepunkt omfattar ikkje formål offentlig og privat tenesteyting eller næring. På Eidet SKK1 skal det tillatast etablering av kollektivknutepunkt for buss, med tilhøyrande parkering og gangvegnett.

2.2.4 Trase for teknisk infrastruktur

Formålet (SOSI 2100) omfattar kommunaltekniske anlegg *samferdsel avlaupsnett* (SAV) som pumpestasjonar, reinseanlegg, slamavskiljarar og *samferdsel vassforsyningsnett* (SVF) høgdebasseng, samt punkt og trase for slike. Formålet sikrar areal til teknisk infrastruktur der det er viktig å sikre areal for framføring. Mindre tiltak for teknisk infrastruktur, gravearbeid og mindre bygningsmessige tiltak, med stor samfunnsnytte, er unnateke krav om regulering. Jf. punkt 1.1 b). Unntaket gjeld ikkje bygging av veg.

2.3 Grøntstruktur

Jf. pbl §11-7, nr 3.

Formålet grønstruktur (3001) og turdrag (3030) gjeld område avsett til generell grønstruktur, samt friområde, leikeområde, friluftsområde, badeplassar, tursti, turveg, løypesamanhengar, snarveggar, samband mellom større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Skjøtsel og tilrettelegging i formål friområde og grønstruktur skal skje i samarbeid med kommunen og etter godkjent plan.

Grønstruktur kan vere samanhengande, eller delvis samanhengande vegetasjonsprega

område som ligg i eller i tilknytning til tettstad. Formålet i kommuneplan har som mål å binde dei grøne områda innanfor byggesonen saman med større friluftsområde utanfor byggesonen.

Søknad om bruk av område med grøntstruktur til alternativt formål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre tungtvegande grunnar for omdisponering.

Formål grøntstruktur i kombinasjon med omsynssone H530 friluftsliv, syner dei viktigaste områda med omsyn til friluftsliv. Omdisponering av desse til anna formål skal ikkje tillatast.

Enkeltsoknad om omdisponering/kjøp av mindre areal grøntstruktur skal ikkje godkjennast, men kan vurderast godkjent dersom det vært tilført eit fullverdig erstatningsareal med grøntstruktur med same kvalitetar og storleik.

Grøne korridorar frå buområde til friluftsområder (LNF(R)-områder) skal alltid oppretthaldast eller settast av ved regulering, og ha stadeigen og naturleg vegetasjon, eventuelt kan det etablerast sti for allmenta.

Retningslinje: Grøntområde skal i denne samanheng forståast som alle område avsett til friområde, park, friluftsområde i vedtekne planar. I tillegg også område med LNFR-formål, som har form og funksjon som naturkorridorar i bebygde område, eller turvegar/turstiar i LNFR-områder.

Grøne korridorar er viktig for allmenta og tilkomst til større friluftsområde og turnett/ løyper i nærleiken. Slike område med korridorfunksjon skal ikkje omdisponerast eller avhendast. Å legge til rette for nære rekreasjonsmoglegheiter og gå/sykle til daglege gjeremål er ei av kommunen sine folkehelsesatsingar, i denne samanheng er lett tilgjengelegheit og nærleik til rekreasjonsområde svært viktig. I tillegg bidreg gode grønt strukturar til betre trivsel og bumiljø.

2.4 Landbruks-, natur og friluftformål (samt reindrift) LNF(R)-område

Jf.pbl. §§11-7, nr. 5 og 11-11

2.4.1 LNF(R) stadbunden næring (*Jf. pbl. §11-7, nr. 5 a.*)

Formålet omfattar areal avsett til naudsynte tiltak for landbruk, natur, friluftsområde (og reindrift) og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag (sosikode 5100). LNF(R) formål etter pbl. §11-7, nr. 5 bokstav a) vert i kommuneplanen omtala som LNF- område, og markert med bokstav L (landbruk), N (natur), F (friluftsliv) for den bruken som er mest framtrekande på området. Denne underinndelinga med bokstav L, N, F er utan rettsverknad når det gjeld å sette restriksjonar for landbruksverksemd. I LNF- områda er det ikkje tillate med ny spreidd busetnad, nærings eller fritidsbusetnad som ikkje er direkte knytt til næringsmessig landbruk eller stadbunden næring, eller frådelling til slike formål. *Jf. pbl. §11-7, nr 5. a), Jf. rettleiar H-2401, samt sektorlover; Jordlova, Skogbrukslova, Friluftsliva.*

Retningslinje: LNF(R)-område etter pbl.§11-7, nr 5 a) er område som skal sikrast til landbruksproduksjon og i det vesentlege vere ubebygde, eller berre bebygde i tilknytning til landbruk og for bruk av områder til friluftsliv.

Mindre tiltak er tillate på bebygde bustadeigedom. Mindre tiltak omfattar blant anna frittstående garasje, påbygg/tilbygg/ending av eksisterande busetnad. Utnyttingsgrad skal tilpassast kringliggjande busetnad, ombygging/ending til konsentrert busetnad er ikkje tillate. Etter brann og naturskade kan det gjevast løyve til oppføring av tilsvarande bygg som tidlegare lovleg oppført. Frittstående garasje i tilknytning til bustad tillatast i samsvar med føresegn 2.4.2 i).

Nye landbruksbygg naudsynt for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet langs sjø, dersom det ikkje finnast alternativ plassering på eigdommen.

I friluftsområde langs sjø, f.eks. badeplassar, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging til allmenn bruk og tilgjenge (eks. toalett, parkering, tursti, badebrygge).

I hovudsak skal det ikkje tillatast frådeling av bygg innanfor LNF(R)-formål. Det kan i særskilte tilfelle tillatast frådelt, ved søknad om dispensasjon frå LNF(R)-formål til bustad eller fritidsbustad, med vilkår om at frådelinga ikkje stykkjar opp landbrukseigedommen og elles ikkje har negative verkandar for landbruksdrift eller for arronderinga av landbruksarealet. Ei frådeling skal vurderast etter jordlova §12.

2.4.2 LNF(R)-bokstav b, Spreidd utbygging bustad (LNFR-B) (jf. Pbl §11-7, nr. 5 b.)

Formålet omfattar areal til spreidd bustadbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, bod, vegar, biloppstillingsplassar. Innanfor LNFR-B er det høve til oppføring av bustadar som ikkje er knytt til stadbunden næring. Det er ikkje høve til oppføring av spreidd fritidsbusetnad. Oversikt over LNFR-B område og maks tal på einingar for kvart område, sjå vedlegg 4 i føresegner.

Innanfor område avsett til LNFR-B kan det gjevast løyve til bustadbygging utan krav om regulering, men på visse vilkår:

- a) Bustad som kan oppførast innanfor LNF-B er bustad i form av einebustad definert i tabell 4 nr rad 1, og skal tilfredstille krava i tabell 5 i form av %BYA og høgdekrav, samt parkeringskrav i tabell 2.
- b) Der skal vere tilgjengeleg tilkomstveg og evt. avklart høve til å nytte eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg/kommuneveg. Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forværre arronderinga av dyrkamark.
- c) Tilfredstillande VVA-løysing må dokumenterast før søknad om frådeling av tomt.
- d) Nye bustadar skal leggest til eksisterande bustadstruktur, slik dei dannar ei gruppe med bygg, som fortetting eller nær-utviding av eksisterande busetting.
- e) Bustadtomta skal ikkje kome i konflikt med omsyn til fri ferdsel i strandsone, ikkje vanskeleg gjere tilkomst til strandsone, ikkje vere i konflikt med omsynssoner, vernesone, ikkje kome i konflikt med dyrkamark, overflatedyrka, innmarksbeite, større samanhengande område av dyrkamark eller i konflikt med andre viktige natur-, friluftsområde eller kulturminne.
- f) ROS-forhold (skredfare, grunnforhold), forureining (t.d. støy) og påverknad på eventuelle kulturminne må avklarast nærare i byggjesaka (jf. TEK 17 og kulturminnelova).
- g) Tomter skal vere tilsvarande regulerte tomter til einebustad, og øvre avgrensing er maks 2,0 daa.
- h) Tiltaket skal tilpassast landskapet og ikkje ha silhuettverknad eller sterk eksponering.
- i) Garasje med grunnflate på inntil 50 m², i ei etasje og med mønehøgde maks 5 meter. Plassering av garasje skal synast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden.
- j) Bustadar i LNF-B område skal ikkje utformast som konsentrert buform.
- k) Byggegrense i LNF-B område skal avklarast mot til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrsløse frå fylkesvegar.
- l) Byggegrense mot kommunal veg skal vere minst 15 meter, målt frå senter veg.
- m) I LNF-B område innanfor 100-metersbeltet kan det godkjennast frådeling til bustad utan krav om regulering. Byggegrense mot strandsone skal vere 40 meter frå middel

vasstand

- n) Ved søknad om 3 eller fleire bustadar i same område og tidsrom utløyser dette krav om regulering av det aktuelle området.
- o) Byggjegrænse skal vere min. 30 meter frå dyrkamark.
- p) Søknad om tiltak i LNF-B område skal sendast på høyring hjå relevante overordna fagmynde, for avklaring i forhold til om regionale interesser vert råka.

Retningslinje: Med spreidd utbygging opnar ein for bygg (her redusert til bustadbygging) som ikkje vert anset som del av landbruk eller reindrift. Området sin hovudkarakter skal vere open og ikkje tettbygd. LNF-B områda er ei tilrettelegging for at mindre område kan utbyggast med enkeltstående bygg over lengre tid, der utbyggingspresset er lite. Enkelte LNF-B område i arealplanen er fortetting eller utviding av eksisterande bustadstruktur, der regulering vil vere lite hensiktsmessig, og ein ynskjer å legge opp til handsaming av enkeltsøknadar.

2.4.3 Spreidd utbygging av fritidsbustad (LSF)

Formålet gjeld område for spreidd utbygging av fritidsbustadar (LSF), med tilhøyrande tekniske anlegg, bod/anneks, tilkomstveg, biloppstillingsplass.

- a) Der skal vere moglegheit for tilkomstveg evt. avklart høve til å nytte eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg eller kommuneveg. Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arronderinga av dyrkamark
- b) Tilfredstillande VVA-løysing må dokumenterast før rammeløyve vert gjeve.
- c) Tiltaket skal ikkje kome i konflikt med omsyn til fri ferdsel i strandsone, omsynssoner, vernesone, ikkje kome i konflikt med dyrkamark, overflatedyrka, innmarksbeite, større samanhengande område av dyrkamark eller i konflikt med andre viktige natur,- friluftsområde eller kulturminne.
- d) ROS-forhold (skredfare, grunnforhold), forureining (t.d. støy) og påverknad på eventuelle kulturminne må avklarast nærare i byggjesaka (jf. TEK 17 og kulturminnelova).
- e) Tiltaket skal tilpassast landskapet, ikkje ha silhuettverknad eller sterk eksponering.
- f) Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkring liggjande bygg. Som hovudregel skal det nyttast naturmaterial og mørke jordfarger på tak og fasadar
- g) I LSF- område innanfor 100-metersbeltet kan det godkjennast frådelling til fritidsbustad utan krav om regulering. Byggjegrænse mot strandsone skal vere min 30 meter frå middel vasstand.
- q) Ved søknad om 3 eller fleire fritidsbustadar i same område og tidsrom utløyser dette krav om regulering av det aktuelle området.
- r) Byggjegrænse skal generelt vere min. 30 meter frå dyrkamark, men ved større høgdeforskjell i terreng kan avstanden vurderast nærare ved enkeltsøknad.
- s) Det er ikkje høve til oppføring av garasje/carport for fritidsbustad
- t) Anneks/uthus skal ha maks BRA 30m² og ikkje innreist til komplett bueining (ikkje eige kjøkken) og skal plasserast i slik nærleik av hovudbygg at det ikkje kan frådelast som eiga eining.
- u) For fritidstomter utan grad av utnytting gjeld Maks. %BYA=27
- v) Søknad om tiltak i LSF- område skal sendast på høyring hjå overordna fagmynde, for avklaring i forhold til om regionale interesser vert råka

Retningslinjer: Med silhuettverknad er det meint at nye bygg ikkje skal ligge på åskammar, toppar, nes el.likn. og bryte landskapsprofilane. Med sterk eksponering er det meint at bygget ikkje i vesentleg grad skal bryte eksempelvis med gjengs høgde for ei eksisterande byggmasse, eller andre fysiske eigenskapar slik det bryt fram som eit framandelement utan tilpassing til byggmasse eller terreng.

2.4.4 Spreidd utbygging, naust Jf. pbl §11-11 nr.2

Formålet, LSF-N gjeld eksisterande naustområde med spreidd naustbygging, der det vert opna for spreidd utbygging av naust ved enkelt søknad, utan krav om regulering. Reglar for bygging av naust; jamfør punkt 2.1.13 i) Naust. Dersom det vert søkt om bygging av 3 naust eller fleire samstundes, skal området regulert. Det må sikrast tilkomst og parkering ved bygging av naust. Der må avklarast ei felles avkøyrsele til kvart av områda LSF-N1 og LSF-N2. Ved søknad om 3 eller fleire naust samla utløyser dette krav om regulering av det aktuelle området.

2.4.5 Spreidd næring, LSN Jf. pbl §11-11-nr.2

Området LSN-02 (Lepsøy) skal opne for spreidd næringsutvikling knytt til reiseliv og turisme, camping, utleiehytter. Spreidd næring kan tillatast dersom bygga ikkje strid mot fylgjande lokaliseringkriterier:

- a) Nye tiltak/servicebygg skal ikkje vere i vesentleg konflikt med fulldyrka jord, eventuelle nybygg skal ligge samla.
- b) Campingplass skal ikkje ha faste installasjonar eller bearbeiding av grunn som medfører forbruk av fulldyrka jord. Tilbakeføringsperspektivet skal vere sentralt.
- c) Det skal sikrast fri ferdsel i strandsone for allmenta, utan privatiserande tiltak.
- d) Nye bygg skal ikkje kome i konflikt med viktige område for biologisk mangfald eller automatisk freda kulturminne, det skal ikkje etablerast tiltak mellom kulturminne ID: 6370 og SEFRAK registrerte naust.
- e) Byggjesaker/enkelt saker må avklarast med kulturvern mynde i høve kulturminnelova
- f) Nye bygg skal tilpassast kulturmiljøet og stadeigen byggestil/bygningsmiljø m.o.t byggjehøgde, form, materialbruk, fargeval og storleik.
- g) LSN-02 kan tillatast 1 servicebygg med maks BYA = 80 m² og 4 utleiehytter med maks BYA=35 m² pr. hytte.

Retningslinje: Spreidd næring er nytta i arealplanen for å legge til rette for turistnæring og eit større mangfald av næringsverksemd og mangfald knytt til landbruk, samt styrke grunnlaget for busetting i område med befolkningsnedgang.

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6

Generelt: Formålet omfattar alle typar arealbruk på eller i sjø, vassdrag, og eventuelt tilhøyrande strandsone. Med vassdrag meiner ein alle elvar, bekkar, innsjøar og andre vassansamlingar med kontinuereleg tilløp. Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/rør og forankring på sjøbotn innanfor arealformåla.

2.5.1 Farleier

Farleier, her angjevne seglingslei (transportårar) for sjøtransport og inn/utsegling frå hamner. Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i område avsett til farlei. I farleier skal ferdsel kunne skje utan hindringar. I desse områda kan det berre skje tiltak etter forskrift av 30.november 2009 nr. 1477 ([Forskrift om farleder](#)).

2.5.2 Natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (VKA- NFFF-område)

I områda avsett til NFFF- område er sjøarealet avsett til ålmenn bruk (natur, ferdsel, fiske og friluftsliv). Akvakulturanlegg skal ikkje etablerast innanfor desse områda. I NFFF- område som grensar til område med akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekkje seg inn i sona for NFFF, under føresetnad om at forankringa ikkje kjem i konflikt, eller er til hinder for ferdsel, el. annan bruk av sjøarealet som formålet NFFF omfattar.

Friluftsområde i sjø og vassdrag er område der natur og friluftsliv skal ha fortrinn i bruk av sjø, innsjø, ferskvatn, vassdrag og tilhørande strandsone.

Alle tiltak som er i strid med eller til ulempe for formåla natur og friluftsliv skal ikkje tillatast.

Tiltak som tilrettelegging for ålmenta og tiltak retta mot allment friluftsliv kan tillatast etter søknad, dette gjeld også tilkomst og gjesteparkering.

Retningslinje: I friluftsområde ved sjø og vassdrag: Innanfor område avsett til NFFF- område der friluftsliv er hovudomsyn (til dømes badeplassar, strender, tursti mm) skal omsyna til friluftsliv vere avgjerande knytt til spørsmål ved arealbruk eller tiltak i området. Ålmenne interesser, og tiltak som legg til rette for ålmentas bruk av området kan tillatast. Privatiserande tiltak skal ikkje tillatast.

2.5.3 Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (VKA-NFFFA)

Desse områda er avsett til formålskombinasjonen natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur. I desse sjøområda er det angjeve eit moglegheitsområde for akvakultur (her alle typar av oppdrettsanlegg, skjell-farm, tare og liknande). Områda er ikkje ekskluderande for akvakultur, men eit moglegheitsområde for akvakultur/havbruk. Lokalisering av akvakulturanlegg vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter [lov om Akvakultur](#). Formål akvakultur (A) må vike dersom dette formålet kjem i konflikt med ferdsel i hovudlei/bilei og avbøtande tiltak ikkje kan redusere/fjerne konflikten.

Område VKA-NFFFA_09 skal opnast kun for oppdrett av marine fiskeartar, tare og skjell, ikkje anadrom fisk. Dette av omsyn til andadrom strekning Hildreelva og unngå fare for spreing av lakselus og rømming.

Retningsline: Sjølve anlegget for akvakultur nyttar berre mindre areal innanfor eit større NFFFA-sjøområde, og vil ikkje endre sjøområdet sin karakteren av å vere eit fleirbruks- område. Der akvakultur inngår i formålskombinasjonen, vil ikkje dette automatisk medføre eit løyve til etablering av akvakulturanlegg, men vere eit moglegheitsområde for etablering av akvakultur, der nærare lokalisering må avklarast ved konsesjonssøknad.

Akvakulturanlegg må ikkje plasserast innanfor kvit sone frå fyrlykter.

Etter godkjent konsesjon for akvakultur på eit sjøområde vert dette området eksklusivt i bruk til akvakultur og dei andre formåla i kombinasjonen må vike for akvakultur.

Fortøyningssystem for godkjende akvakulturanlegg skal markerast med omsynssone i plankartet.

2.5.4 Akvakultur (AK-område)

I disse områda er det etablert konsesjonsgjevne/eksisterande anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og tal på anlegg er fastsett i konsesjonshandsaming etter akvakulturlova. Anlegga kan strekkje fortøying og forankring ut i areal avsett til formål NFFF og NFFFA, med føresetnad om at dette ikkje er til hinder eller fare for bruk av farlei, eller andre omsyn i formålkombinasjonane (natur, fiske, friluftsliv). Forankring må heller ikkje kome i konflikt med eksisterande kablar/leidning eller rør på sjøbotn.

Fortøyingssystem til konsesjonsgjevne akvakulturanlegg skal synast i plankartet med annan sikringssone H190_11, jfr. Punkt 3.1.3 i føresegnene.

2.5.5 Småbåthamn (VS-)

- a) Område gjeld anlegg for småbåtar av allmenn karakter.
- b) For nye småbåthamner og vesentleg utviding/ending av eksisterande småbåthamner, eller naustbygging i hamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- c) Ved regulering av småbåthamn skal planen syne løysingar for molo, landfeste, tilkomstveg, parkeringsareal, handtering/sortering av avfall (batteri, olje, lakk, maling, kjemiske produkt mm.), oppsamlingsplass for botnstoff etter spyling/båtstell (olje-avskiljar), servicebygg, lyssetting, naust, slipp/betongbedding, fyllingar/murar mm.
- d) Det kan tillatast flytebyggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av formålsområdet etter søknad.
- e) Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø/eller vesentlege inngrep på land, ved støyping/fyllmasser etc. er ikkje tillate utan at område inngår i godkjent reguleringsplan. Molo skal plastrast med naturstein evt. plass-støyp betong

Retningslinje: Målsettinga med krav om avfallshandtering og oppsamling av kjemikalier frå båtstell er å hindre miljøfarleg utslepp til sjø.

2.5.6 Fiske

Område avsett til fiske (SOSI 6300) er registrerte område for fiskeri,- aktive reiskap i kommunen. Arealformålet omfattar hausting av viltlevande marine ressursar. I fiskeområda skal fiskeriinteressene vege tyngst og vere avgjerande for løyve og tiltak.

2.5.7 Drikkevasskjelder

- a) Område med underformål *drikkevatn* skal sikrast som drikkevasskjelde. Drikkevatn skal sikrast god kvalitet, høg tryggleik og tilfredstille krava i drikkevassforskrifta. Ved utøving av kommunalt mynde og eigarskap skal omsyn til drikkevatn vere overordna alle andre interesser innanfor omsynssonene (sjå Del 3. Omsynssoner).
- b) Det er ikkje tillate oppføring av bustadar, hytter, naust eller andre tiltak i nedslagsfeltet for drikkevatn.
- c) Det er ikkje tillate med vesentleg utviding, ombygging eller endra bruk av eksisterande fritidsbustadar innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn. Ved brann eller totalskade vert det ikkje gjeve løyve til gjenoppbygging av fritidsbustad i nedslagsfeltet.
- d) Motorisert ferdsel på drikkevasskjeldene er forbode
- e) Gjødsling for opphjelp av fiske i drikkevasskjelder er forbode.

Retningslinje: Der er tre nedbørsfelt for drikkevatn i Haram; Ulvestadvatnet, Store Hestevatn, Urkedalsvatnet og ved Hurlaveten. Der er ikkje tillate noko form for

utbyggingstiltak innanfor nedbørsfeltet for drikkevatn, anna enn tiltak naudsynt for kraftforsyning el. liknande. Organisert turleir innanfor nedbørsfeltet er forbode, bading er ikkje tillate i drikkevasskjeldene. Alle tiltak skal vurderast opp mot omsyn mot drikkevatn, og dette omsynet overgår alle andre interesser.

Del 3: OMSYNSSONER

Jf. pbl § 11-8

Generelt: Kommuneplanen sin arealdel skal i naudsynt grad vise omsyn og restriksjonar som har verknad for arealbruken. Omsyn og forhold i pbl §11-8 a) til e) skal markerast i arealdelen som omsynsoner med tilhøyrande føresegner. Omsynssoner kan nyttast for å ivareta restriksjonar etter anna lovverk enn pbl, desse er heimla i særlov.

3. Sikrings,- støy og faresone

Jf. pbl. §11-8, bokstav a.

Generelt: Omsynssona vert nytta for å sikre område mot skred, ras, flom, akutt forureining, støy, radon, kraftlinjer, vassforsyning mm. Sona skal sikre mot fare eller ulykke, samt hindre miljøulempar eller forureining. Sona sikrar areal mot bruk og tiltak som ikkje kan gjevast løyve til ut frå ei risikovurdering for området.

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt for drikkevatn.

Innanfor omsynssone H110 *sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn*, er det ikkje tillate med noko form for tiltak eller aktivitet som kan forringe eller forureine vasskvaliteten, jf. pbl §1-6. Restriksjonar med heimel i anna lovverk jamfør [Forskrift om vannforsyning og drikkevann](#) (drikkevannforskriften).

3.1.2 Restriksjonssonar/byggerestriksjonar kring Ålesund lufthamn Vigra

Innanfor omsynssone H190_4 gjelder dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymbol) på restriksjonsplanen for Ålesund lufthamn Vigra, Avinors teikning ENALP 10 datert 18.02.2005. For område som ligg mellom dei viste kotar, skal høgderestriksjon bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonane angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og naudsynt fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelde for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundtrullebana på lufthamna.

Alle nye reguleringsplanar innanfor omsynssone H190 skal innarbeide høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7. Alternativt kan det i nye reguleringsplanar fastsettast føresegner med maksimal tillate mønehøgde på bygningar og anlegg som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENALP 10 for lufthamna

Alle søknadar om etablering av nye bygningar og anlegg innanfor omsynssone H190, dvs. område med byggerestriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ålesund lufthamn Vigra vist med raude streksymbol på Avinors teikning ENALP 10 datert 18.02.2005, skal handterast etter vedlagte saksbehandlingsrutine.

3.1.3 Andre sikringssone

For sikringssonene skal det ikkje gjevast løyve til tiltak inn i sikringssona eller inn mot sikringssona som kan få negative verknadar for av objekta som er sikra, gjennomføring av vegtrase eller utnytting av ressursar som er sikra.

Sikringssone H190_1 gjeld sikring av alle tunelltrasear for Nordøyvegen. Der må ikkje gjerast tiltak eller handlingar som skadar eller sett traseen i fare.

Sikringssone H190_3 gjeld sikring av trase´ for eksisterande avlaupsleidning under parkeringsplass ved Søviknes verft. Der må ikkje gjerast tiltak som kan skade leidninga.

Sikringssone H190_4 gjeld bygge og høgderestriksjonar for Ålesund lufthamn Vigra. Sjå punkt 3.1.2.

Sikringssone H190_5 gjeld sikring av trase´ for Hamnsundsambandet, derunder også tunnell trase´. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak i eller inn mot sikringssona som er til hinder for gjennomføring av kommunedelplan for Hamnsundsambandet.

Sikringssone H190_6 gjeld sikring av trase´ for ny fylkesveg over Hildrestranda. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak i eller inn mot sikringssona som er til hinder for gjennomføring av ny fylkesveg.

Sikringssone H190_7 gjeld sikring av trase´ for ny fylkesveg og tunell gjennom Samfjord til Grytastranda

Sikringssone H190_8 gjeld sikring av trase´ for Remetunellane

Sikringssone H190_11 gjeld ankringsområde til godkjende akvakulturanlegg

3.2 Støysoner

Generelt: [Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016](#) skal ligge til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Raud sone; Omsynssone H210, jamfør rundskriv T-1442/16. Innafor raud sone er det ikkje tillate å føre opp bygg med støyfølsam bruk (bustad, skule, barnehage mm).

Gul sone; Omsynssone H220, jamfør [T-1442/16](#). Innanfor sona skal det i samband med regulering, evt. dispensasjon til frådelling av tomt, gjennomførast støykartlegging av fagkyndige. Støysonene frå kartlegginga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det skal gjennomførast avbøtande tiltak innanfor gul sone før det vert gjeve rammeløyve for støyfølsame bruksformål. Krava gjeld også einskildsaker innanfor LNF-spreidd busetting og dispensasjonar i andre LNF-område innanfor gul støysoner.

Støysoner utarbeidd innanfor gjeldande reguleringsplanar gjeld i regulert område, utarbeidde støysoner som går utanfor regulert område, der skal kommuneplanens arealdel sine omsynssoner for støy gjelde.

Vilkår for utbygging i gul avvikssone:

- Alle bueiningar i gul sone skal vere gjennomgåande og ha ei stille side (Lden 55 dB)
- Minimum 50 % av talet på rom til støyfølsam bruk, og minst eitt soverom i kvar bueining, skal ha vindaug mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsareal skal vere tilfredsstillt (Lden 55dB).
- Alle bueiningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindaug til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.

Retningslinje: Støysoner for vegstøy utarbeidd av Statens vegvesen vert lagt inn som omsynssone i arealplanen. Langs fylkesvegar er der både raud og gul støysoner. Desse skal visast omsyn til i all sakshandsaming etter pbl.

Raud sone (her meint vegstøy utarbeidd av Statens vegvesen): Raud støysone angir eit område som ikkje er eigna for støyfølsame bruksformål. Det skal ikkje oppførast nye bygg som er støyfølsame innanfor raud sone (t.d. bustad, fritidsbustad, pleieinstitusjonar, skule, barnehage mm). I sentrumsområde og tettstadar er der eksisterande bustadar langs fylkesveg, fleire av bustadane er delvis innanfor raud sone for vegstøy. Det må vere høve til å bygge opp bustadar etter skade/brann i desse områda, med tilstrekkelege avbøtande tiltak i forhold til vern mot støy.

Gul sone: Gul støysone er ei vurderingssone, der støykjensleg busetnad kan oppførast, dersom avbøtande tiltak gir tilfredstillande støyforhold etter T-1442/2016.

3.3 Faresoner

3.3.1 Ras og skredfare i bratt terreng, og marin leire

- a) **H310_S1**: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn for skred enn 1/100. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. TEK 17 §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S2**: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn for skred enn 1/1000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. TEK 17 §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S3**: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn for skred enn 1/5000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. TEK 17, §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- b) Omsynssonene H310_2 og H310_3 omfattar aktsemdsoner med potensiell fare for snøskred og steinsprang (NGI) eller jord- og flaumskred. I samband med område-/detaljregulering eller ved dispensasjon/frådeling, skal områda innanfor omsynssonene avklarast i forhold til reell rasfare av fagkunnig.
- c) Område innanfor sone H310_4 er under marin grense, med marine lausmasseavsetningar og kartanalyser syner svært stor og stort sannsyn for funn av marin leire/kvikkleire/ustabil grunn. Ved søknad om tiltak eller regulering i H310_4 skal det undersøkjast av fagkunnig om byggjegrunn er tilstrekkeleg trygg.

3.3.2 Flaumfare (H320) - overfløyming og erosjon

- a) Innanfor område angjeve med omsynssone H320 flaumfare (aktsemdområde for flaum med potensiell fare for flaum) skal det i samband med regulering eller ved søknad om frådeling av tomt, kartleggast og vurderast reell flaumfare. Byggegrense i RP må fastsettast med omsyn til reell flaumfarekartlegging (jf. punkt 1.6.2 e. og f.).
- b) Der det er eksisterande bygningar innanfor aktsemdområde for flaum skal det ved søknad om tiltak dokumenterast at utbygging vil ha tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med krava i TEK 17 (eller nyaste versjon av Byggeteknisk forskrift).

3.3.3 Høgspenningsanlegg (H370)

Lokale høgspenningsanlegg/linjer er lagt inn med omsynssone H370. Innanfor omsynssone H370 (kraftleidningar) må bygg etablerast med avstand til kraftleidninga slik at ein overheld krav (byggeforbodssone) etter regelverk til el- tilsynslova (LOV 2009-06-19-103) forvalta av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap. Omsynssona skal sikre drift og tryggleik for leidningane. Det skal ikkje tillatast tiltak innanfor omsynssona.

Omsynssone H370_1 er lagt inn med 20 meter breidde frå høgspenninglinjer på 22kV for å sikre at nye bygningar for varig opphald har eit magnetfelt under 0,4 μ T. Omsynssona er ikkje er forbodssone for tiltak, men ei sone der det er krav om nærare vurdering av tiltaka nær kraftleidningar og behov for avbøtande tiltak.

Omsynssone H370_2 er lagt inn med 40 meter breidde frå høgspenninglinjer på 132 kV for å sikre at nye bygningar for varig opphald har eit magnetfelt under 0,4 μ T. Omsynssona er ikkje er forbodssone for tiltak, men ei sone der det er krav om nærare vurdering av tiltaka nær kraftleidningar og behov for avbøtande tiltak.

3.4 Soner med særlege omsyn (retningslinjer)

Jf. pbl §11-8 bokstav c.

Det kan kun knyttast retningslinjer til soner med særleg omsyn på kommuneplannivå. Desse retningslinjene kan følgjast opp med føresegner på reguleringsplannivå.

Retningslinjer:

1. Sone med særlege omsyn til landbruk H510

Innan omsynssone landbruk (H510) skal omsyn til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap tilleggast særleg stor vekt ved spørsmål knytt til endring i arealbruk og/eller søknad om byggje,- og anleggstiltak.

Dyrka jord skal i hovudsak ikkje byggast ned eller omdisponerast, og skal etter jordlovas intensjon haldast i hevd.

Innanfor omsynssone landbruk skal tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på bruk unngåast.

Kårhus, eller bustad nr. 2 på garden og naudsynte driftsbygningar bør plasserast i tilknytning til tunet, utan forbruk av dyrkamark.

Strengt jordvernomsyn bør leggast til grunn ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved søknad om dispensasjon etter plan,- og bygningsslova.

2. Sone med særlege omsyn til friluftsliv H530

Innan omsynssone for friluftsliv, jf. pbl §11-9 nr. 6 skal det leggast stor vekt på betydinga for friluftsliv, folkehelse, ålmenn ferdsel og naturmiljø ved spørsmål knytt til arealbruk eller søknad om tiltak.

Ved regulering/søknad om tiltak i område med omsynssone friluftsliv bør det gjevast arealbruk og føresegner som sikrar viktige friluftskvalitetar (tilkomst til strandsone/friluftsområde, samanheng mellom turområde, parkering for friluftsområda og andre tiltak som fremjar bruken av friluftsområdet).

Tiltak som privatiserer, bryt opp området, hindrar tilgjenge eller reduserer verdien av område som friluftsområde skal unngåast. Eventuelle byggetiltak innanfor sona bør dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv.

Områda med omsynssone friluftsliv har stor betyding for folkehelsa i kommunen, og områda bør søkjast styrka som utfarts,- friluftsområde og nærturterreng. Tiltak som fremjar ålment friluftsliv og tilgjenge til natur,- og strandsone kan tillatast.

Det bør i hovudsak innan omsynssona for friluftsliv ikkje tillatast utført tiltak som planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller terrengprofil.

På enkelte stadar ligg omsynssona langs sti/gardsveg gjennom tun, bustadtomt eller liknande, som tilkomst til friluftsområde bak. I slike område, med private tun og bustadhus,

kan det ikkje settast slike strenge krav til omsyn til friluftsliv, då tunet må kunne ha moglegheiter for tiltak og privat sone som strir mot friluftslivsinteressene i sona generelt.

3. Omsynssone med bevaring av naturmiljø og kulturlandskap H560

Område med registrerte naturtypelokalitetar verdi A er lagt inn med omsynssone naturmiljø (eksempel kulturlandskap, rasmark, myr og kjelde, havstrand). Marin naturtype gyteområde er også langt inn med omsynssone H560 naturmiljø. I slike område må alle tiltak vurderast opp mot naturmangfaldslova. Vilkår for gjennomføring av tiltak er at tiltaket ikkje trugar, reduserer eller skadar verdien av lokaliteten/området.

Naturmiljøbegrepet omfattar både dei biologiske verdiane, saman med verdi området har for friluftsliv, samt landskapsverdiar og kulturlandskapsverdiar.

Innanfor område angjeve med omsynssone naturmiljø, bør ein sikte på å bevare naturmangfald, verdifulle naturtypar og samanhengande leveområde for dyr og planter på land og i sjø.

Innan soner med særlege omsyn til kulturlandskapsverdiar bør ikkje historiske spor i landskapet som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkelar, beiteområde og liknande fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving, fylling eller flytting av terreng som endrar landskapskarakteren eller terrengprofil.

I sonen skal bevaring av kulturlandskap, friluftsliv, landskap og naturmiljø tilleggas stor vekt ved spørsmål knytt til endring i arealbruk eller søknad om tiltak. Omsyn kulturmiljø er omgjevande kulturmiljø til freda kulturminne.

Eksisterande bygningsmiljø i omsynssona skal haldast ved like, utan vesentlege endringar i materialbruk, fargeval eller storleik. Omsøkte tiltak, også tilkomst, tekniske løysingar mm. bør utformast i samsvar med det som er tiltenkt for omsynssona.

Særskilt angjeve omsynssone viltkorridor H560_1

Området innanfor omsynssona skal sikrast av omsyn til vilttrekk for hjort. Der er ikkje høve til tiltak eller aktivitet som er i strid med intensjonen om viltkorridor. All vegetasjon i området skal bevarast med god dekning i busk,- og tre sjikt. Det skal bevarast og evt. re-etablerast skjulvegetasjon i opne område. Der er reguleringskrav for viltkorridoren og alle tiltak skal utformast i tråd med detaljplan for området. Dette gjeld også tiltak på utbetring av den gamle postvegen.

Ved utbedring av fylkesveg eller tiltak i nærområdet skal viltkorridoren fysisk skjermast mot fjerning av vegetasjon, køyring, lagring av material/masser og andre inngrep. Ved behov for sikring av viltkorridoren sin funksjon skal det kunne oppførast gjerde mot avgrensing i vest og aust, mot byggeområder.

Viltkorridoren skal ikkje lyssettas ut over det naudsynt for belysning av offentleg veg og gang,-sykkelveg langs fylkesveg 661.

4. Omsynssone H_570 for bevaring av kulturmiljø

Omsynssona omfattar bufferareal mot automatisk freda kulturminner (H_730) og andre kulturminne med nasjonal kulturminneverdi og behov for bevaring, samt bevaring av listeførte kyrkjer. Innanfor omsynssone H570 er det ikkje lov å køyre med tunge køyrety, lagre anleggsutstyr eller byggmaterial, eller gjere andre inngrep som er i strid med omsynet bevaring. I omsynssone H570 skal omsynssona ved evt. tiltak i nærområdet, gjerdast inn med midlertidig gjerde av stålnett. Innan omsynssona skal det visast særleg omsyn til kulturminne og kulturmiljø, visuell oppleving og oppleving av ro.

5. Omsynssone H_590 for registrerte grus og pukk førekomstar

Omsynssone H_590 gjeld sikring av mineralressursar (grus og pukk, naturstein, industrimineraler og metaller). Innan omsynssone for mineralressursar skal omsyn til ressursførekomsten tilleggast særleg stor vekt ved spørsmål knytt til endring i arealbruk og/eller søknad om byggje, og anleggstiltak.

3.5 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag

Jf. pbl. §11-8 bokstav d.

3.5.1 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl.

I sone H710 er området bandlagt i påvente av vedtak etter plan og bygningslova. Området omfattar areal som er under regulering. Dersom planvedtak ikkje vert gjennomført skal formål under omsynssona (LNF(R)) vere gjeldande arealbruk for området. Bandlegginga er tidsavgrensa til 4 år frå vedtak av arealdelen, men kan etter søknad til departementet forlengjast med 4 år.

Retningslinjer: Området for Jegeropplæringscenter i Vatnedalen er lagt inn i arealplanen med omsynssone H710. Det er starta regulering av området. Vedtaket av reguleringsplanen vil fastsette arealbruk for området.

3.5.2 Sone for bandlegging etter anna lovverk, konsesjon etter energilova

- Innanfor sone H740_1 på Haramsfjellet har NVE (Norges vassdrags, og energidirektorat) gjeve konsesjon til vindkraftanlegg etter energilova. Området er soleis bandlagt til bruk i samsvar med vedtak etter energilova. Vilkår for utbygging og bruk er fastsett i konsesjonsvedtaket.
- Sone H740_3 omfattar bandlegging sone etter anna lovverk for større kraftleidningar tilhøyrande sentrale,- og regionale kraftoverføringslinjer (jf. pbl §11-8 d) på 132 KV. Bandleggingssona er på totalt 24 meter. Det kan ikkje opnast for tiltak i bandleggingssona, av omsyn til tryggheit og drift på linjene.

3.5.3 Område bandlagte etter naturvernlova (H720)

I områda bandlagt etter naturvernlova (H720) gjeld vernevedtaket med tilhøyrande verneforskrifter. Alle dei ulike verneområda har eiga forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan i naturbase. Sjå vedlegg 1.

3.5.4 Område bandlagt etter kulturminnelova

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter [kulturminnelova](#) (kml) og synt med omsynssone H_730 for automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova §§ 4 og 6.

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule, eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminne innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturmynde, jf. Kulturminnelova §§3 og 8.

Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor eller i nærområdet til utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone,

jamfør kml §6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde ved regulering av området. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren, etter uttale frå fylkeskommunale kulturmynde.

Mellomalder kyrkjestadar

H_730_01 Vatne gamle kyrkjestad ID 213712

H_730_02 Haram gamle kyrkjestad ID 213703

H_730_03 Fjørtoft kyrkjestad ID 84154

Vatne, Haram og Fjørtoft mellomalder kyrkjestadar er automatisk freda og bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegardar 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. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn.

Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastas tiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.

Retningslinje: Vurdering av *kontinuerleg bruk*, - er meint jamn bruk av kyrkjegarden gjennom heile bruksperioden fram til i dag. Jf. [Kirkerundskrivet, rundskriv T-3/2000](#). Tiltak i nærområdet til kyrkjegardane skal vurderast i forhold til kulturminna si sårbarheit og unngå skjemming av kulturminna. For all anna graving på den freda delen av kyrkjegarden skal det søkjast om løyve etter kml. §8, under dette også treplanting, gjerding, lage stiar innanfor den delen av kyrkjegarden som er definert som mellomaldersk.

3.5.5 Område bandlagt etter anna lovverk

- a) Utvalde naturtypar (H740) – naturmangfaldslova
Omsynssone H740, er nytta for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; kystlynghei og slåttemark verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er omfatta av [Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldsloven](#). Området innanfor omsynssynna skal forvaltas slik at karakter og omfang av naturtypen vert oppretthaldt eller forbetra. Områda skal forvaltas og skjøttas i samsvar med gjeldande skjøtselsplanar og i tråd med metodar i DN-rapport 6-2009 [Handlingsplan for slåttemark](#) og [DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei](#), og eventuelt andre seinare handlingsplanar. Søknad om reguleringsplan eller tiltak innan omsynssona, som medfører at naturtypen vert redusert, øydelagt eller skadelidande kan ikkje godkjennast. Utvalde naturtypar i Haram, vedlegg 2.
- b) Verna vassdrag. H740_2 omfattar bandleggingssone av nedbørsfelt til det verna vassdraget Hjellsteinelva, objekt 102/2 i Verneplan IV for vassdrag. Vernevedtaket gjeld vassdraget innanfor grensene av nedbørsfeltet (jf. [Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)).
- c) Reguleringsmagasin med bandleggingssone H740_4 er bandlagt etter Lov om regulering og kraftutbygging i vassdrag (vassdragsreguleringslova).
- d) Overføringslinjer som er del av sentral- og regionalnettet har bandleggingssone H740_3 og er bandlagt etter Energilova.

3.6 Vidareføring av gjeldande reguleringsplanar (H910).

Jf. pbl. §11-8 f.

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde fullt ut er synt med omsynssone (H910). Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande reguleringsføresegner for området. Liste over reguleringsplanar som vert oppheva og oppstarta planar som vert avslutta sjå vedlegg 3.

Vedlegg 1. Område bandlagt etter naturvernlova (verneområde)

Namn	Type	Verna
Gjøseudholmen	Naturresevat, verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Kjepinen	Naturresevat, verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Grytahaaten	Naturresevat, verneplan edelløvsog	27.06.2003
Løvsøyrevet	Dyrefredningsområde,	27.05.1988
Løvsøyrevet,	Dyrelivsfredning,	27.05.1988
Måsehamrane	Naturresevat, verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Myskjaurane	Naturresevat, verneplan edelløvsog	27.06.2003
Vesteinvika	Naturresevat	08.11.2002
Haramsøy vestsida	Naturresevat, verneplan sjøfugl,	28.05.2010
Ullasundet	Dyrelivsfredning	27.05.1988
Bakkedalen	Naturresevat, verneplan for myr	13.12.1996
Husfjellet Flemsøy	Naturresevat, verneplan sjøfugl	28.05.2010
Rogneholmen	Dyrefredningsområde	27.05.1988
Rødholmen	Naturresevat verneplan for sjøfugl	28.05.2010
Svetlingane	Naturresevat, verneplan sjøfugl	28.05.2010
Fjærtofneset	Naturresevat, verneplan for myr	13.12.1996

Vedlegg 2. Utvalde naturtypar i Haram

Type	Namn	Verdi
Slåttemark	Synnaland sør for Arhaugen	A
Slåttemark	Synnaland Nausthaugen	A
Slåttemark	Synnaland Berget ved Knutgardnaustet	A
Slåttemark	Opskar (Tennfjord),	B
Slåttemark	Opskar vest (Tennfjord).	B
Kystlynghei	Vestsida Terøy	B
Kystlynghei	Vestsida Bjørnøy	B
Kystlynghei	Tangane Bjørnøy	B
Kystlynghei	Lausundholmen	B
Kystlynghei	Rønstadheia/Graslia/storhaugmyrane	A
Kystlynghei	Løvsøya strandflata vestsida	B
Kystlynghei	Kvamen (Vest for Mannen) Haramsøya	B
Kystlynghei	Vestsida Ullahornet	B
Kystlynghei	Ullaholmen	A
Kystlynghei	Lauvøya (Vatnefjorden),	B
Hule eiker omr.	Hamnsund Skutevika	B

Vedlegg 3. Reguleringsplanar som vert oppheva/avslutta i ny arealplan.

Planidentitet	Plannamn	Vedteken/status
39	Otterlei pelsdyrområde	10.03.1988
89	Håvika industriområde	19.12.1996
153419990001	Haram kommuneplan	23.09.1999
153420030001	Kommunedelplan Vatne - Tennfjord	20.03.2003
153420080001	Kommunedelplan Brattvåg-Hildre-Helland	19.06.2008
2015006	Detaljregulering til bustad Rimma - gbn 13/12 Haramsøy	Planforslag
15342012008	Detaljregulering for byggefelt Terøy - Barnehagetomta	planforslag
15342012011	Flem 2 - omregulering	trekt
15342012012	Detaljregulering rorbuer/fritidsbustader på Vågholmene	planforslag
15342012014	Detaljregulering for gnr 11 bnr 33 - Bustader på Austnes	planforslag
153420100012	Detaljregulering for skytebane i Håvika	planforslag
153420110014	Detaljregulering for gnr 73 bnr 22 - parkeringsplass	oppheva
2014005	Detaljregulering gnr 18 og gnr 19 Rønstad-massetak	igongsett

Vedlegg 4. Oversikt over område til spreidd utbygging og antall einingar tillatt i planperioden.

LNF-B Spreidd bustad	Områdenamn	Einingar	Status etter offentlig ettersyn
LNFR-B01	Vadset	0	Tatt ut
LNFR-B02	Vadset nord om fv.	5	Vidareført
LNFR-B03	Engeset-Gryta	-	Endra til LNF og B40/B41
LNFR-B04	Holmeset- Midttun	5	Vidareført
LNFR-B05	Lepsøy v/barnehage	-	Tatt ut
LNFR-B06	Lepsøy - fjellsida	-	Tatt ut
LNFR-B07	Lepsøy -Rosvika	4	Vidareført
LNFR-B08	Lepsøy – Geilane	4	Vidareført
LNFR-B09	Longva - byggefelt	-	Tatt ut 2.OE
LNFR-B10	Fjørtoft – Våghol.	-	Tatt ut 2.OE
LNFR-B11	Fjørtoft/Vågholmene	3	Vidareført
LNFR-B12	Fjørtoft – Svebakken	3	Justert
LNFR-B13	Hildre /småbåthamn	0	Tatt ut
LNFR-B14	Vestrefjord- Høgtun	4	Tatt ut etter 2.OE
LNFR-B15	Vestrefjord-Byrkjev.	5	Vidareført, justert 2OE
LNFR-B16	Vestrefjord-	2	Vidareført
LNFR-B17	Longva – byggefelt	5	Endra til RP område B39
LNFR-B18	Hildre	5	Vidareført
LNFR-B19	Fjørtoft – Kleiva	5	Vidareført
LNFR-B20	Øygarden/Vatne	4	Vidareført justert 2OE
LNFR-B21	Slyngstad	5	Vidareført justert 2OE
LNFR-B22	Hildre v/Dalemo	2	Vidareført justert 2OE
LNFR-B23	Reme	5	Vidareført
LNFR-B24	Hildre v/Mørenot	5	Vidareført
LNFR-B25	Vikadalen	-	Endra til RP område B38
LNFR-B26	Gjerset til Bjørkly	-	Endra til LNFR
LNFR-B27	Alvestad	0	Tatt ut
LNFR-B28	Krogsethagen	0	Tatt ut
LNFR-B29	Lepsøy – Nilsgarden	-	Endra til RP område B33
LNFR-B30	Longva	5	Vidareført -justert
LNFR-B31	Lepsøy	6	Vidareført

LNFR-B32	Haramsøy	3	Justert
LNFR-B33	Haramsøy	0	Tatt ut etter krav FM
LNFR-B34	Krogsætra	4	Vidareført justert 2OE
LNFR-B35	Skjelten	5	Vidareført
LNFR-B36	Fjørtoft	3	Vidareført
LSF spreidd fritidsbustad			
LSF-01	Hellestranda	4	Justert
LSF-02	Hellevika Lepsøy	2	Justert
LSF-03	Reset Vatnedalen	5	Justert
LSF-04	Rønstad	1	Vidareført
LSF-05	Krogsethagen	-	Endra til RP-område BFR-10
LSF-06	Orvika	4	Vidareført
LSF-N spreidd naust			
LSF-N1	Rosvika	8	Vidareført
LSF-N2	Gjerdekaia	8	Vidareført
LSF-N3	Fjørtoftvika	4	Vidareført
LSF-N4	Fjørtoftvika	6	Vidareført
LSF-N5	Kobbevika Tennfj.	3	Vidareført
LSF-N6	Arhaugvika	4	Vidareført
LSF-N7	Alvestad	4	Vidareført
LSF-N8	Bærli	4	Vidareført



Haram kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1580 - Haram kommune	471	20	0	0	Grytastrandvegen 628, 6265 VATNE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	2195.21m ²
Veg - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	117.67m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

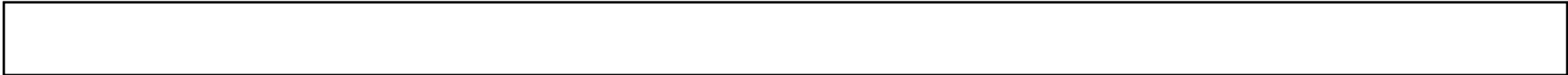
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



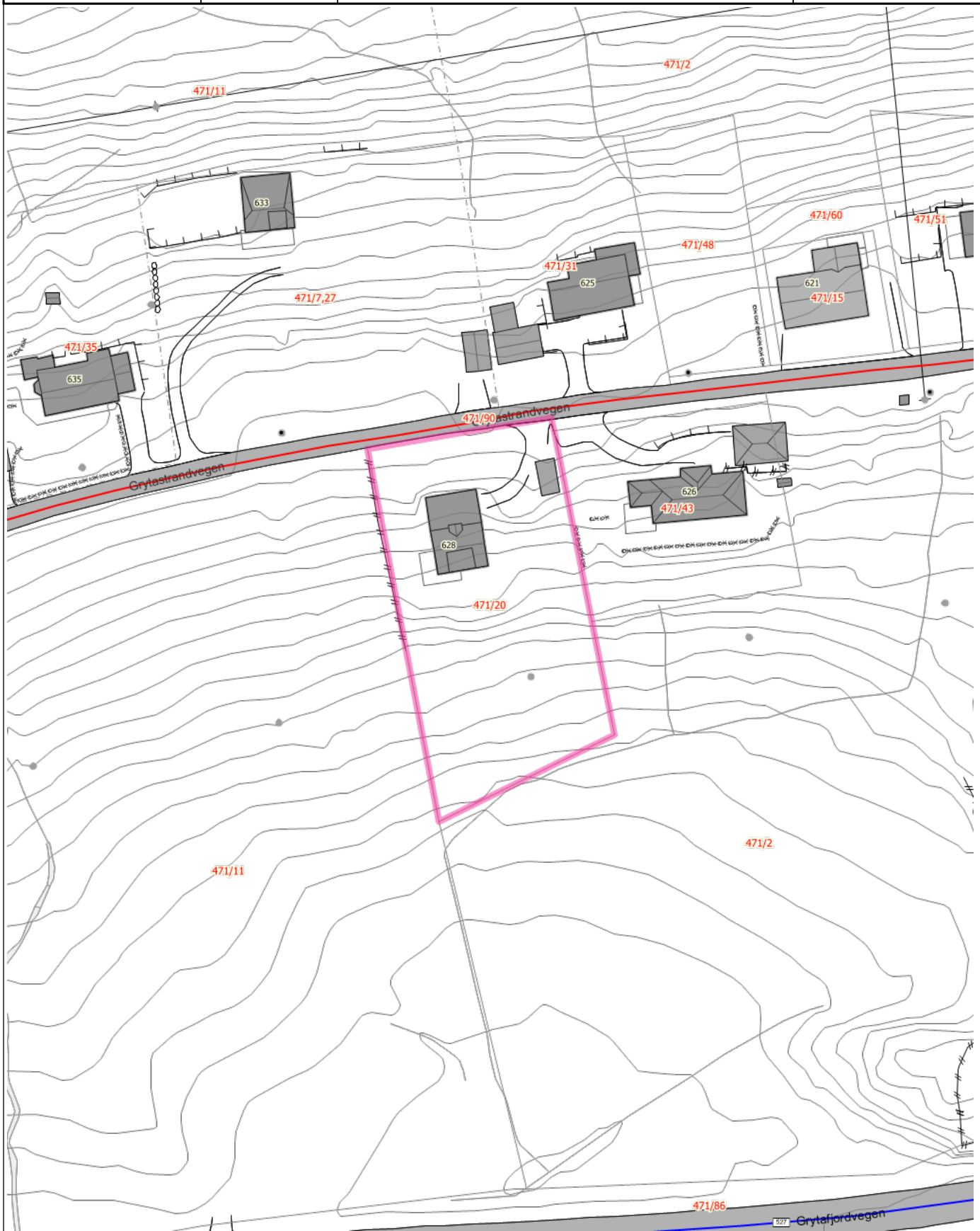
Haram kommune

VEGADKOMST




















Eiendom:	Gnr: 471	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grytastrandvegen 628 6265 VATNE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



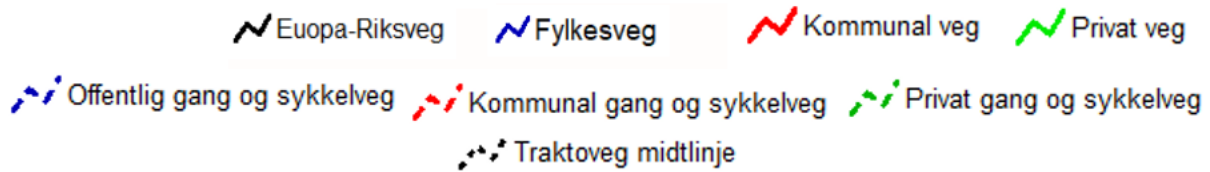
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	 Kjøreveg	 Kjøreveg
Eiendomsteig	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Haram
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Veg	 Elv	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



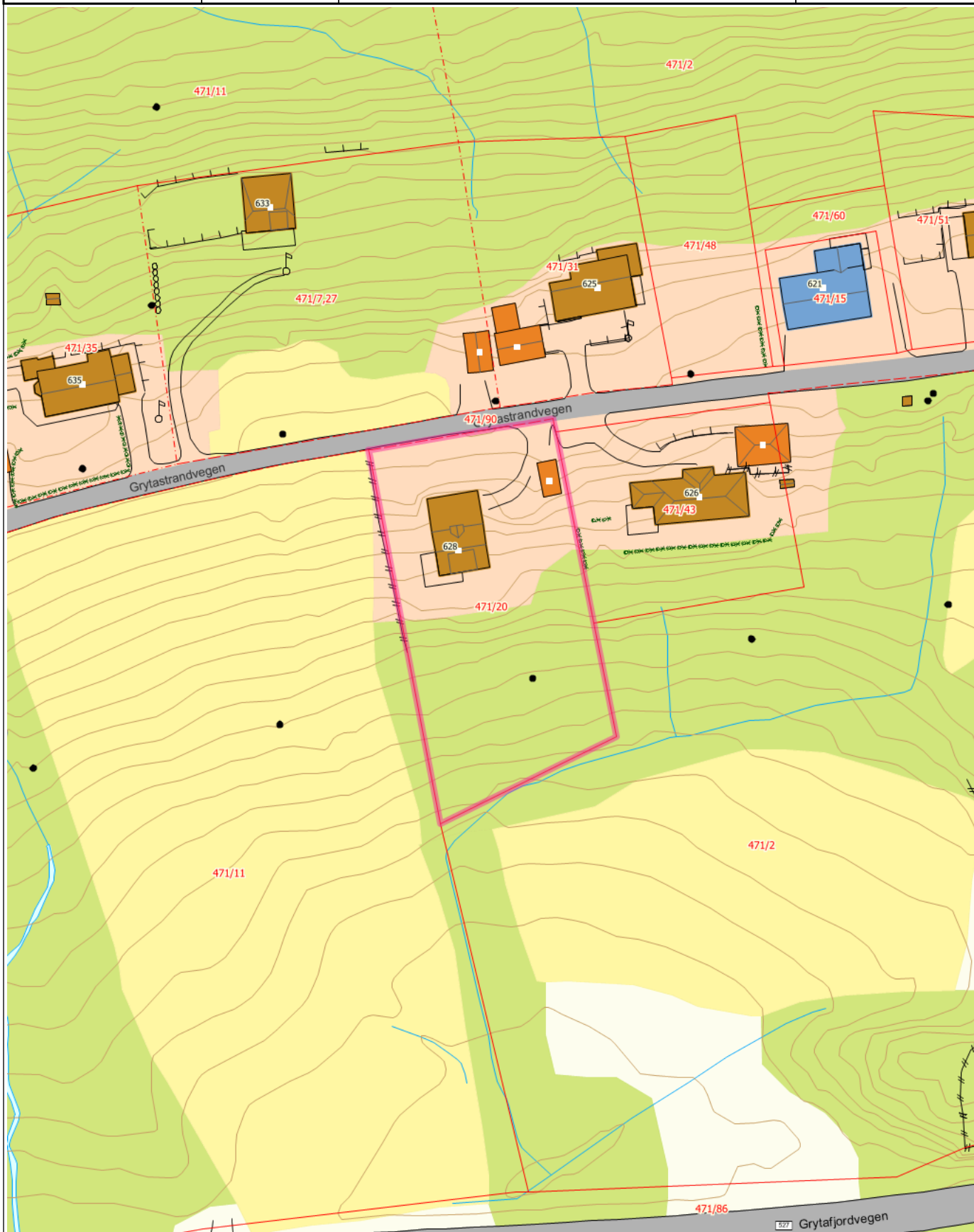
Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 471	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grytastrandvegen 628 6265 VATNE			
Annen info:				



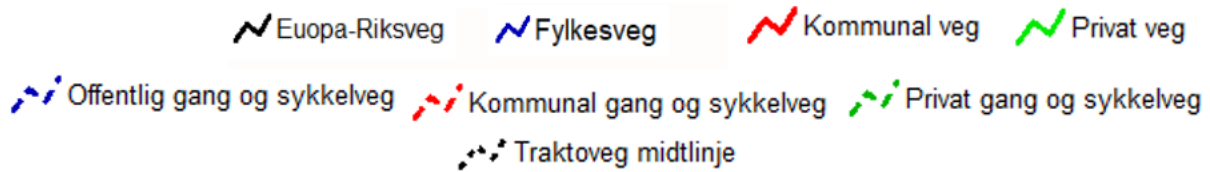
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Veg	 Høydekurve 1m Haram
 Elv og bekk	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Elv	Eiendomsteig	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



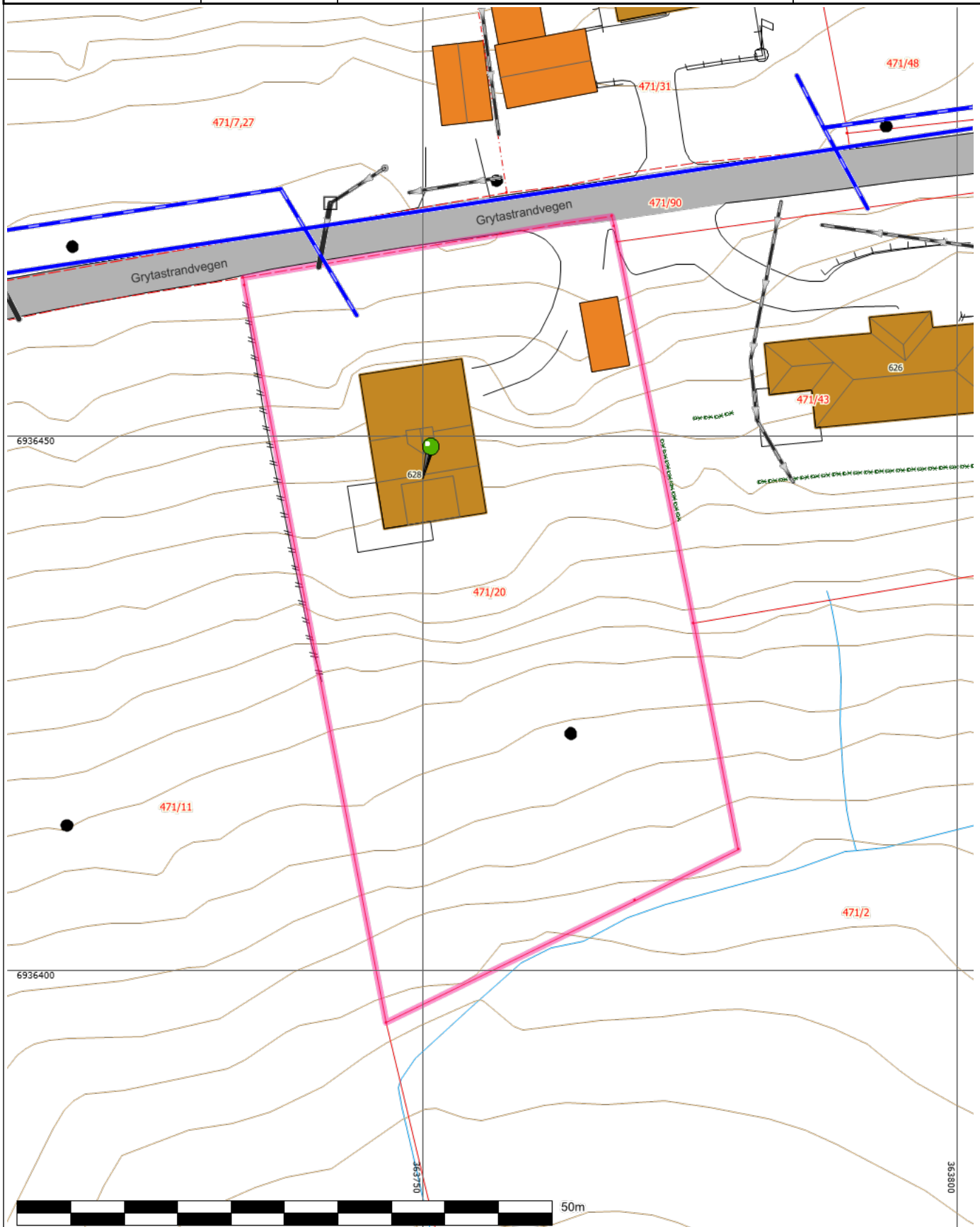
Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 471	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grytastrandvegen 628 6265 VATNE			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Matrikelnummer..</p> <p> Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Veg</p> <p>Eiendomsteig</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Grensepunkt</p> <p> Hjelpelinje veg-/vannkant</p> <p> Gjerde</p> <p> Mønelinje</p> <p> Veranda</p> <p> Bolig</p> <p> Høydekurve 1m Haram</p>	<p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Takkant</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Kanal og grøft</p>
---	---	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<p>B Barnehage</p> <p>BS Brannstasjon</p> <p>O Deponi</p> <p>G Gravsted</p> <p>H Sykehus</p> <p>K Kontor</p> <p>F Forretning</p>	<p>N Næring / Håndverk / Lager</p> <p>PF Plasskrevende varer</p> <p>P Parkering</p> <p>O Omsorgssenter</p> <p>S Skole</p> <p>T Terminal</p>
---	---



Haram kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1580 - Haram kommune	471	20	0	0	Grunneiendom	SOLSTAD	Ja	2313	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.12.1951	Nei	Nei	Nei			Nord: 6936432.86 Øst: 363756.4 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			471/20	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			471/20	0
Sammenslåing	19.12.2014	18.12.2014		Mottaker	471/20	649.2
				Avgiver	171/38	-649.2
Annen forretningstype	13.11.2012	13.11.2012			471/31	0
					471/12	0
					171/38	0
					471/7	0
					0/0	0
					471/2	0
					471/86	0
					471/49	0
					472/18	0
					471/6	0
	Mottaker	471/90	3678.4			
		471/27	0			
		471/35	0			
		471/60	0			
		472/4	0			

					471/43	0
					471/11	0
					471/40	0
					471/15	0
					471/17	0
					471/10	0
					471/20	0
					471/9	0
					471/84	0
					471/25	0
					471/23	0
					471/48	0
					471/51	0
Skylddeling	29.12.1951				471/2	0
					471/20	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
180554432	Enebolig		Tatt i bruk	41	0	41
180554432-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	41	0	41
180554440	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grytastrandvegen	628			Nord: 6936446 Øst: 363750 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 29-GRYTASTRANDA Grunnkrets 403-Grytastrand-Hamsund Stemmekrets 4-Søvik og Grytastranda Kirkesokn 2-Hamsund Postnummerområde 6265-VATNE

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2313	Nord: 6936432,86005565 Øst: 363756,40000422 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Haram kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1580 - Haram kommune	471	20	0	0
----------------------	------------	-----------	----------	----------

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	291277	DZILNA VELGA	FONNAVEGEN 21E 6153 ØRSTA	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt	091265	RANKIS ULDIS	Grytastrandvegen 628 6265 VATNE	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1580 - Haram kommune	471	20	0	0
----------------------	-----	----	---	---

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (13)

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Temadata - Geologi - Løsmasser

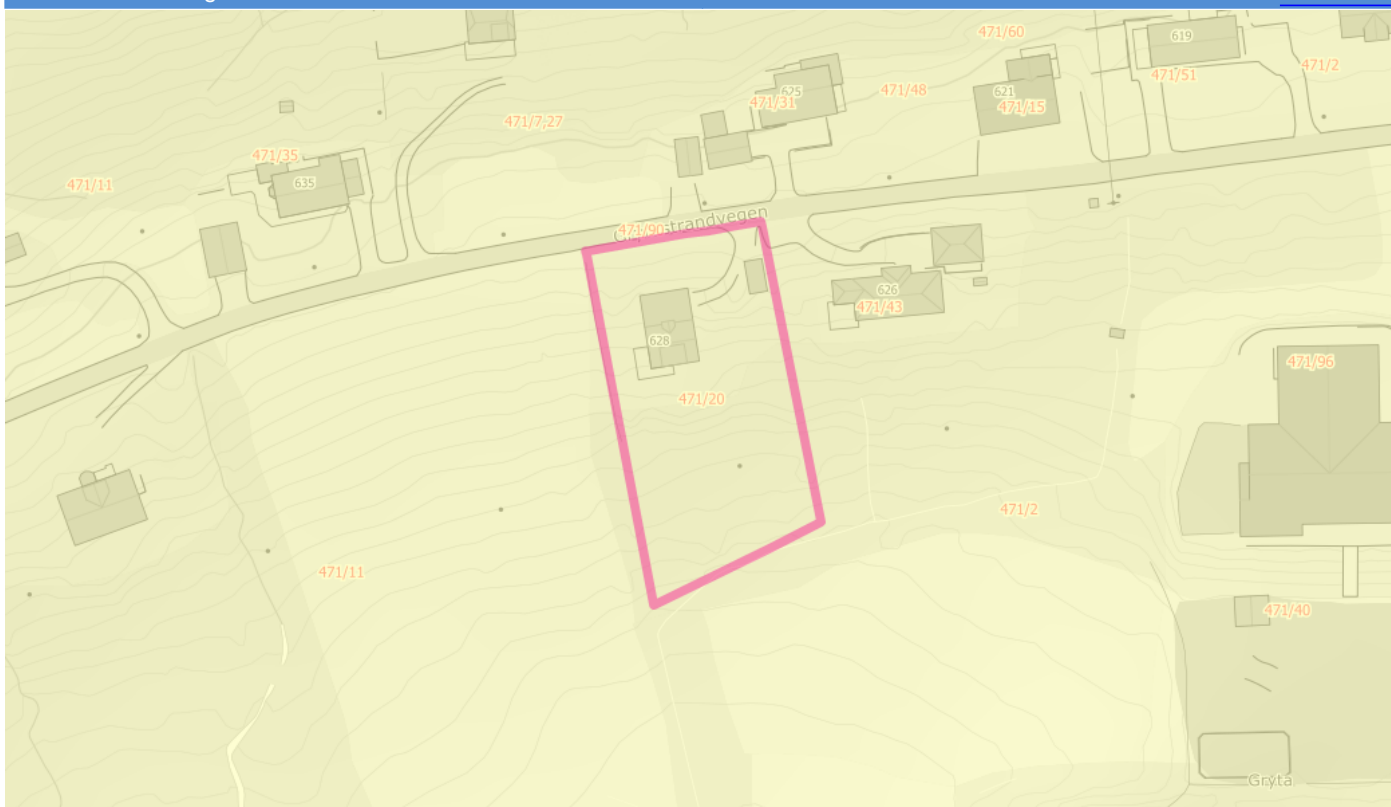
Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt



Radon aktsomhet - Moderat til lav

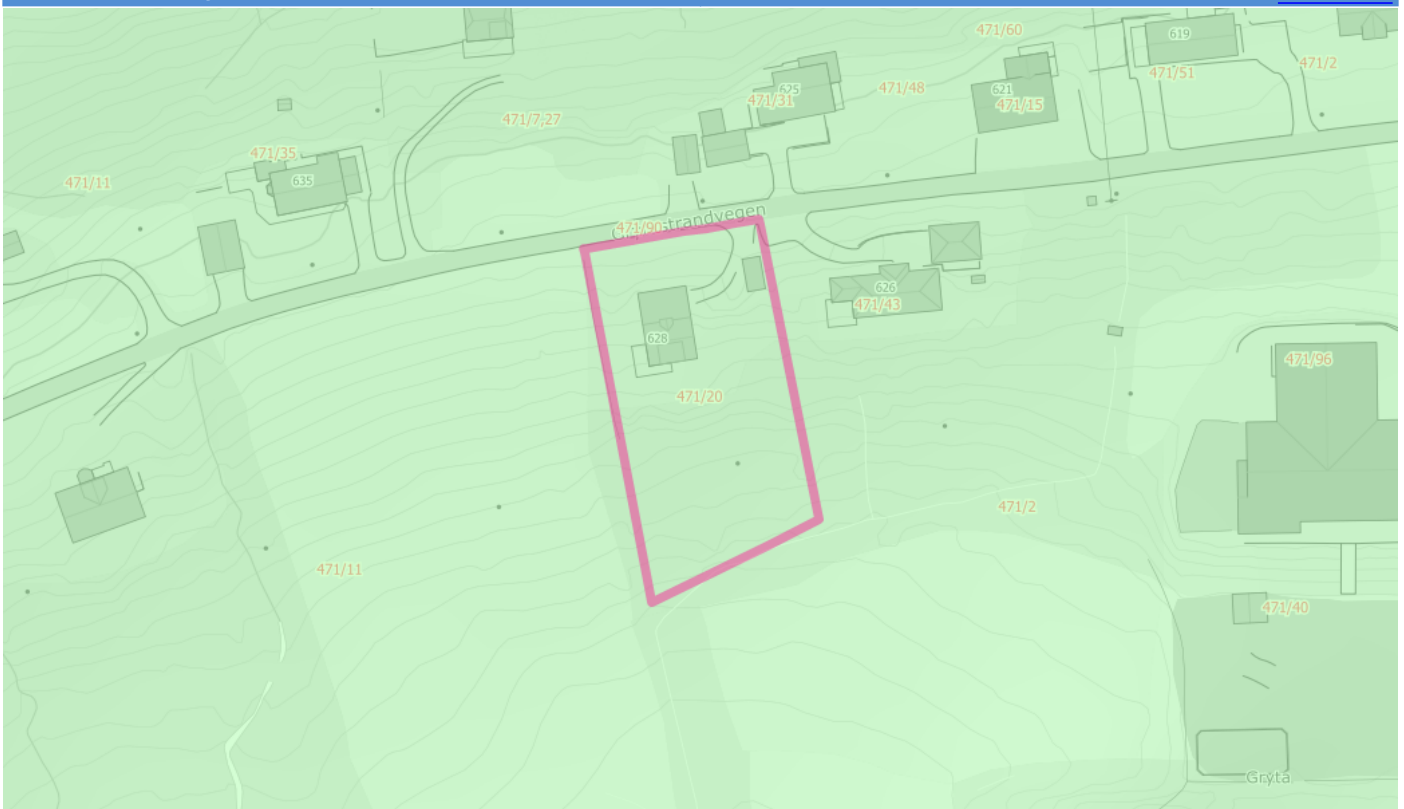
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

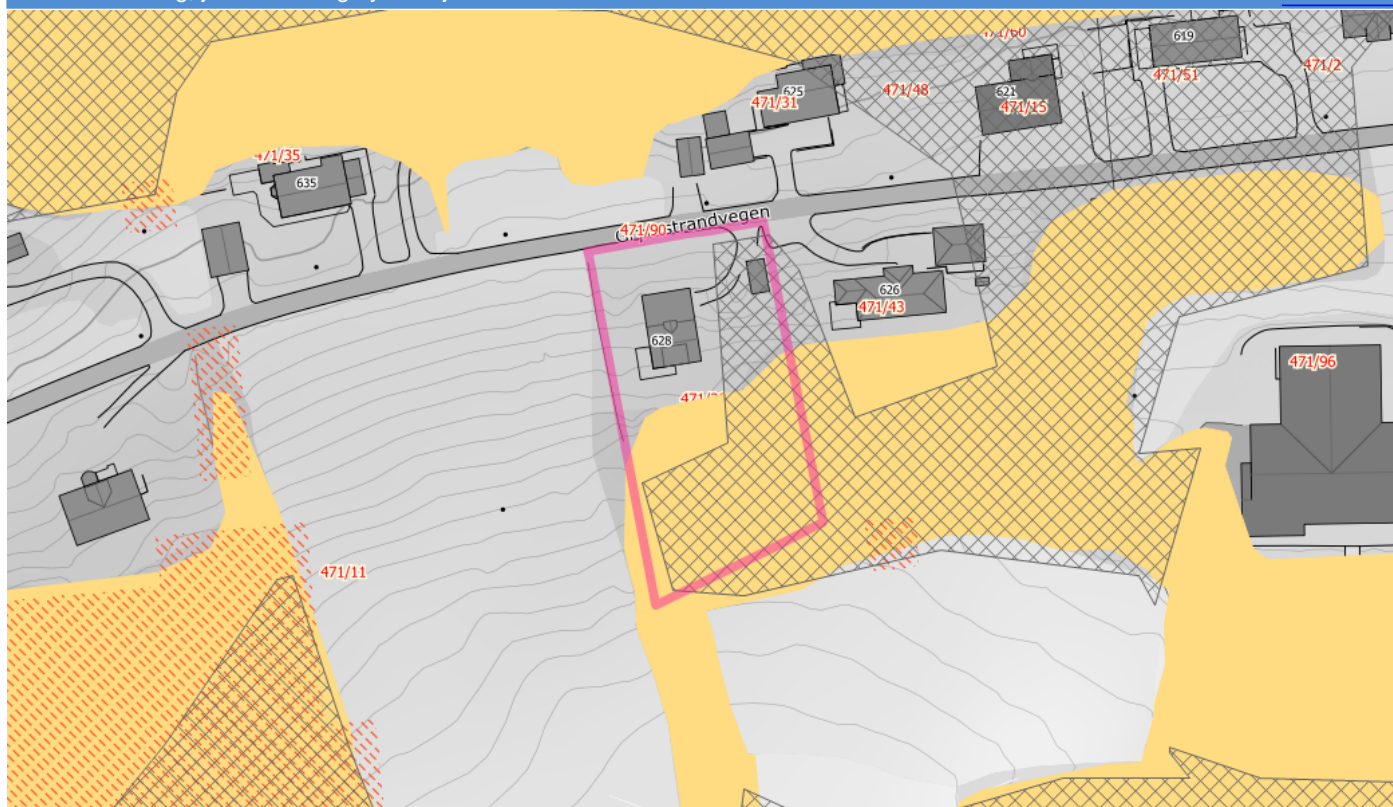


Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	


 Vernskog

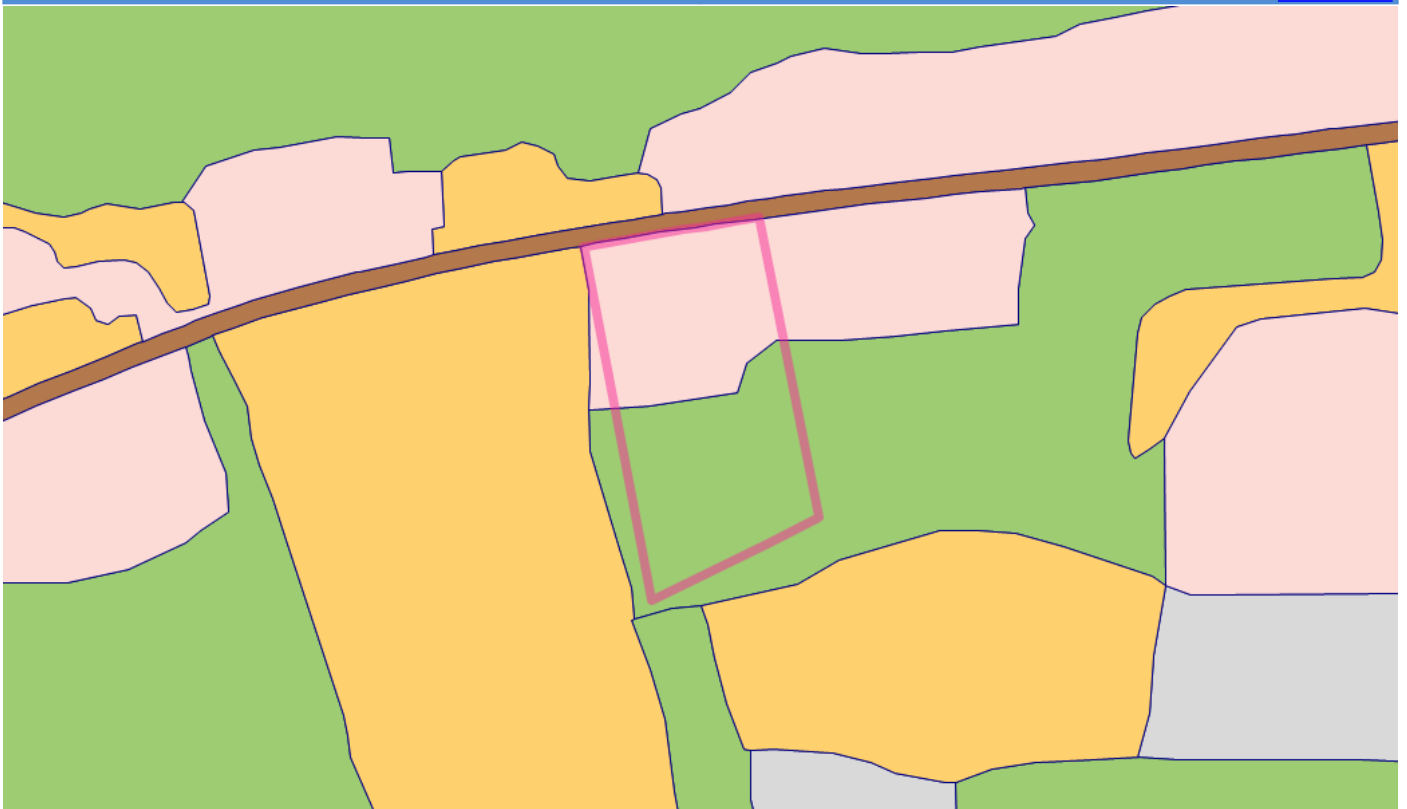
 Dyrkbar jord

 Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		1214.23m ²
Lauvdominert	1	x		1178.39m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Ikke tresatt	Ikke beregnet



Bebygg

Samferdsel

Fulldyrka jord

Skog

Åpen fastmark

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygg	1	x		1096.11m ²
Samferdsel	1	x		1.89m ²
Skog	1	x		1215m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

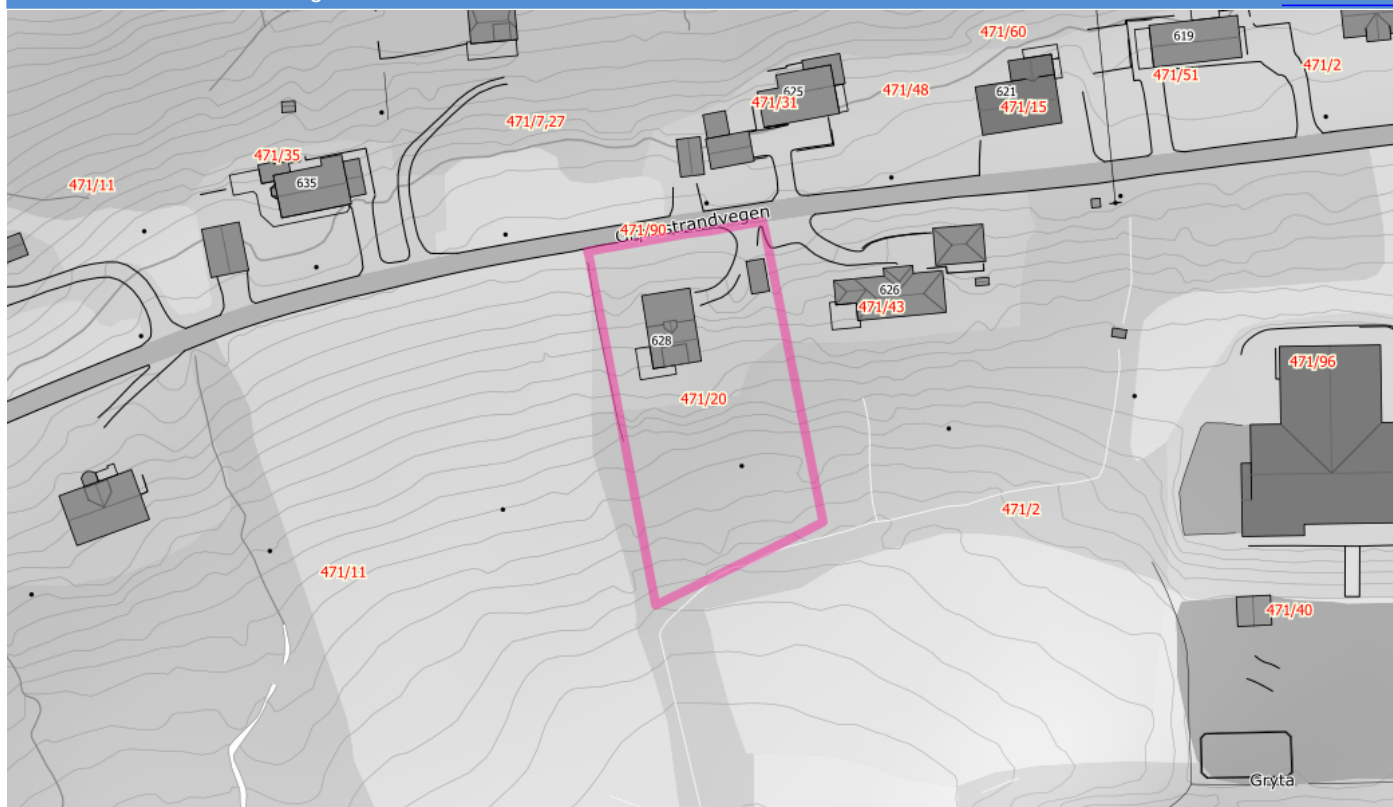
Innmarksbeite

Åpen fastmark

Myr

Snø/isbre

Vann

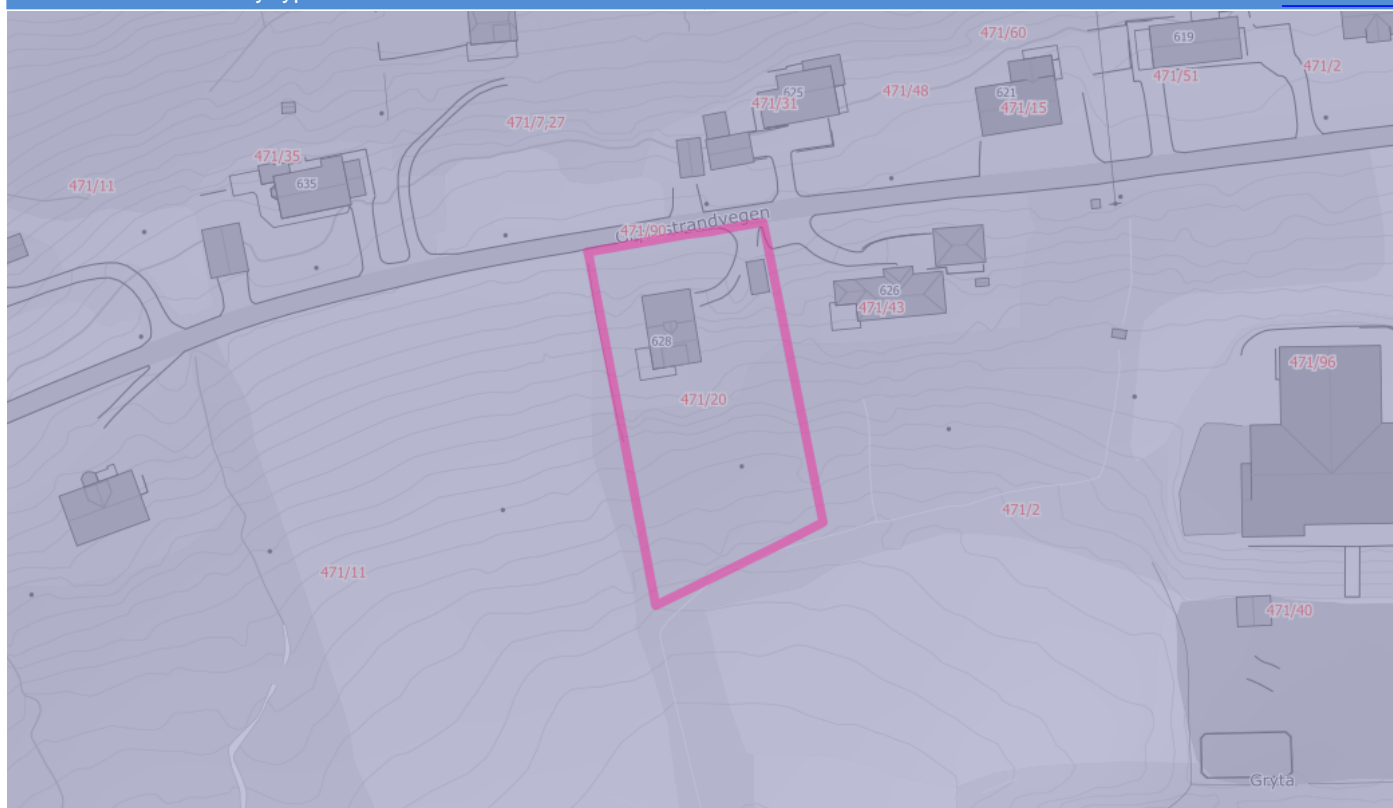


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

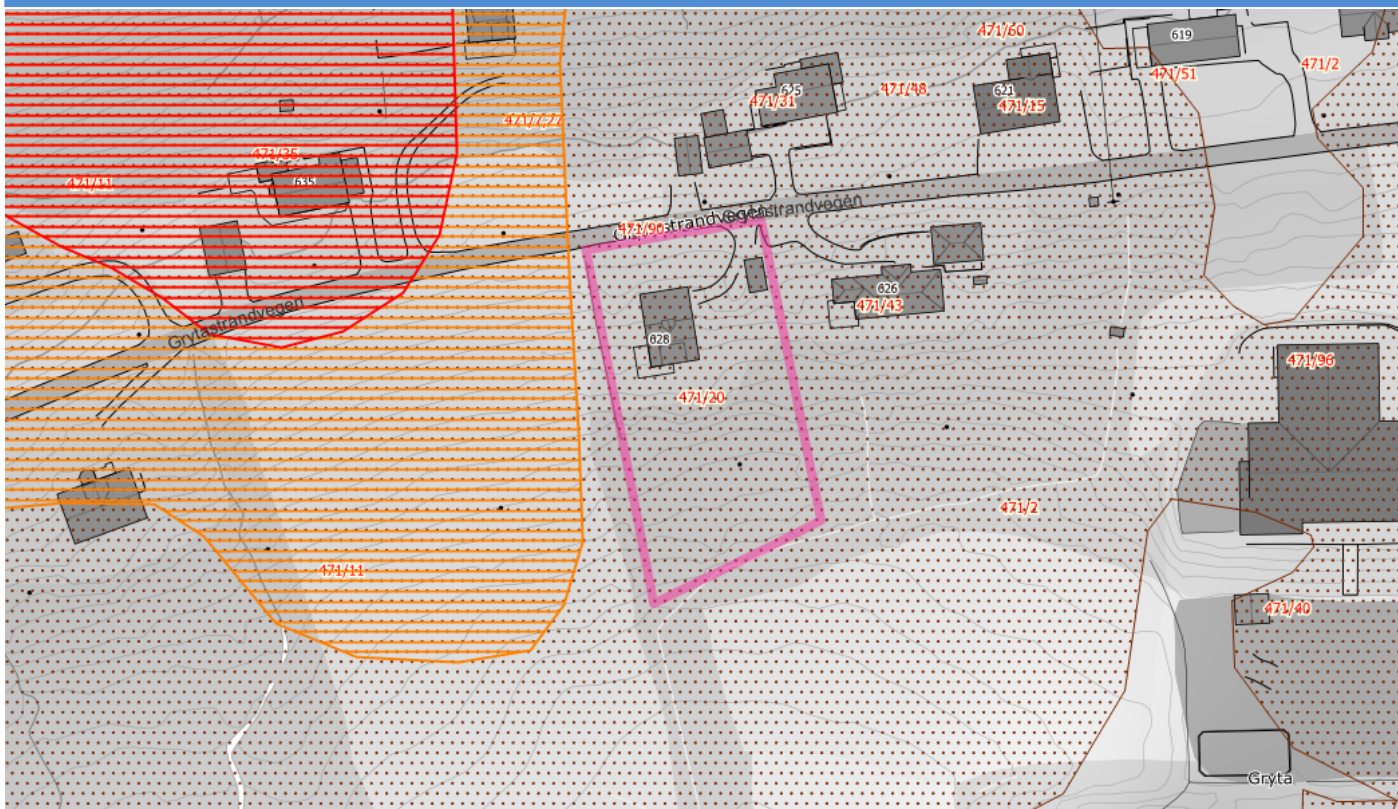
Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



- Utsatt for 1000-årsskred
- Utsatt for 5000-årsskred
- Skred analyseområde
- Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		2313m ²
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred Utsatt for 1000-årsskred Utsatt for 5000-årsskred



Flom aktsomhetsområde



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

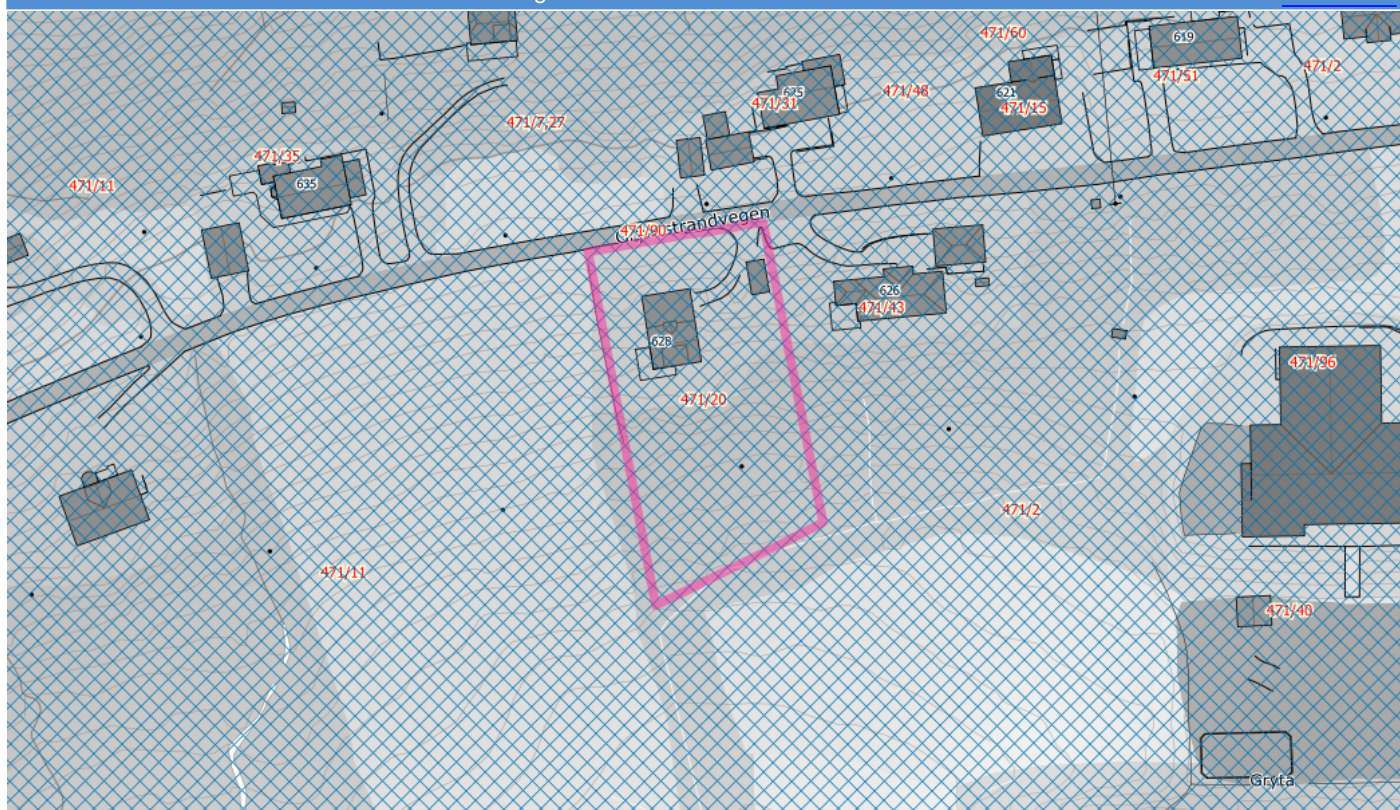
Maksimal vannstandstigning 5-6 m


Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)




 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		2313m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

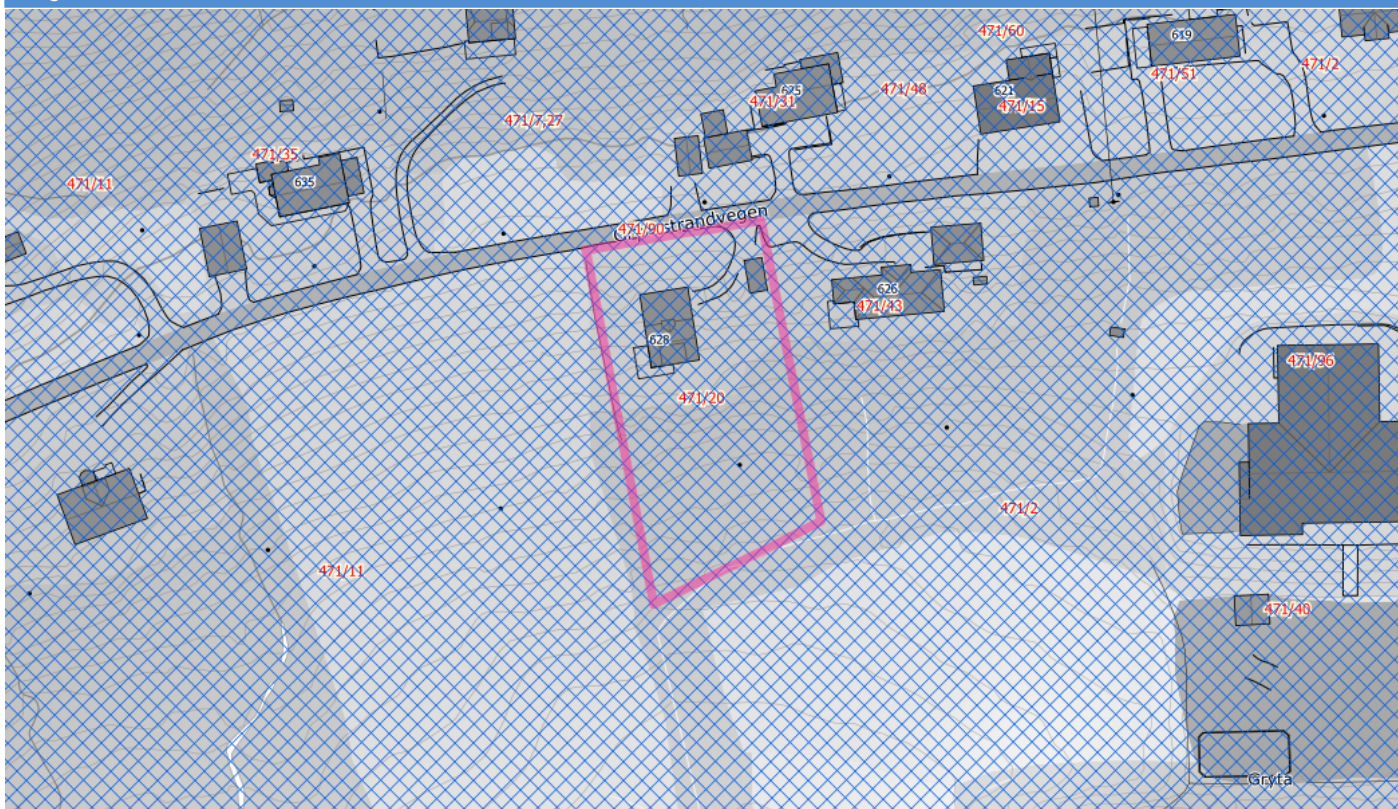



 S3 Snøskred
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		2313m ²

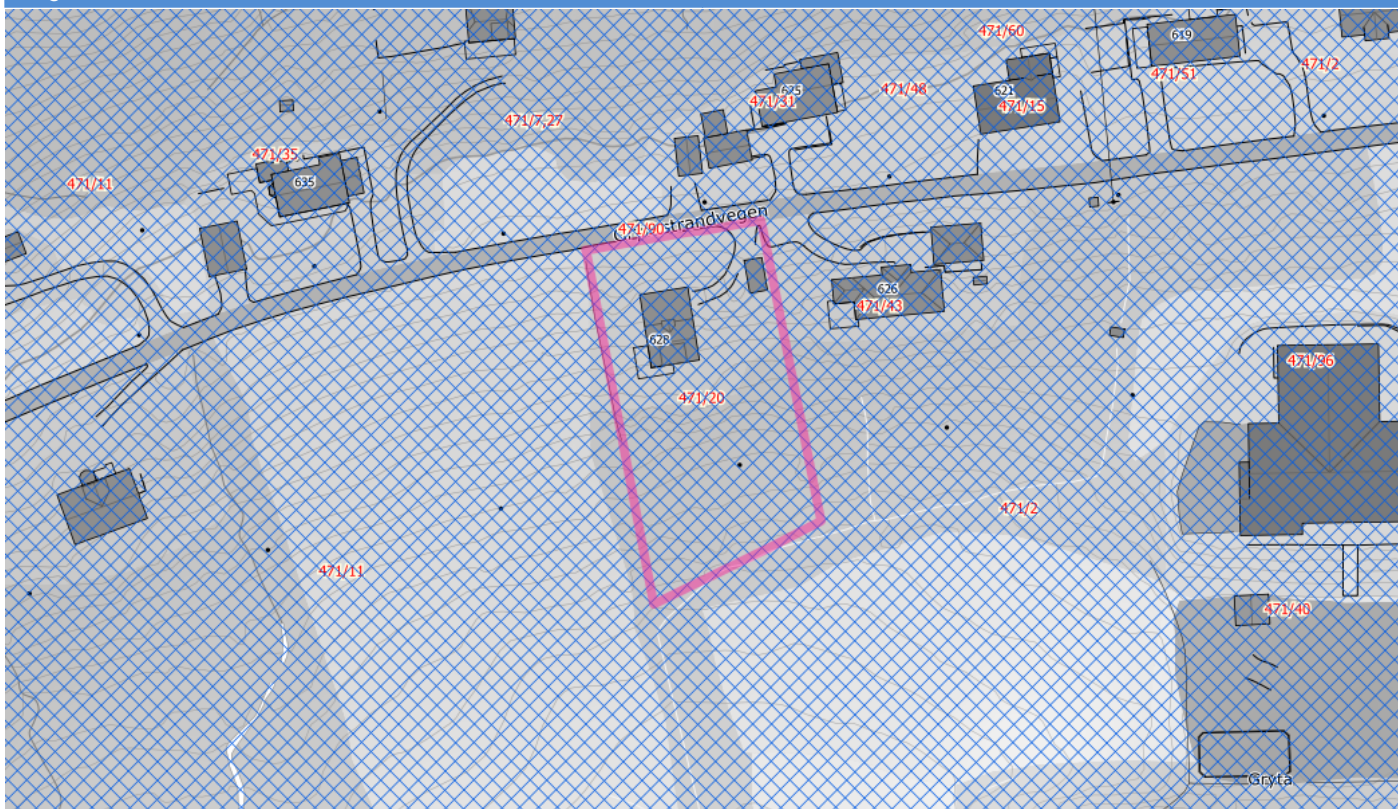
Tema uten treff:


Skog med betydning for snøskredfare



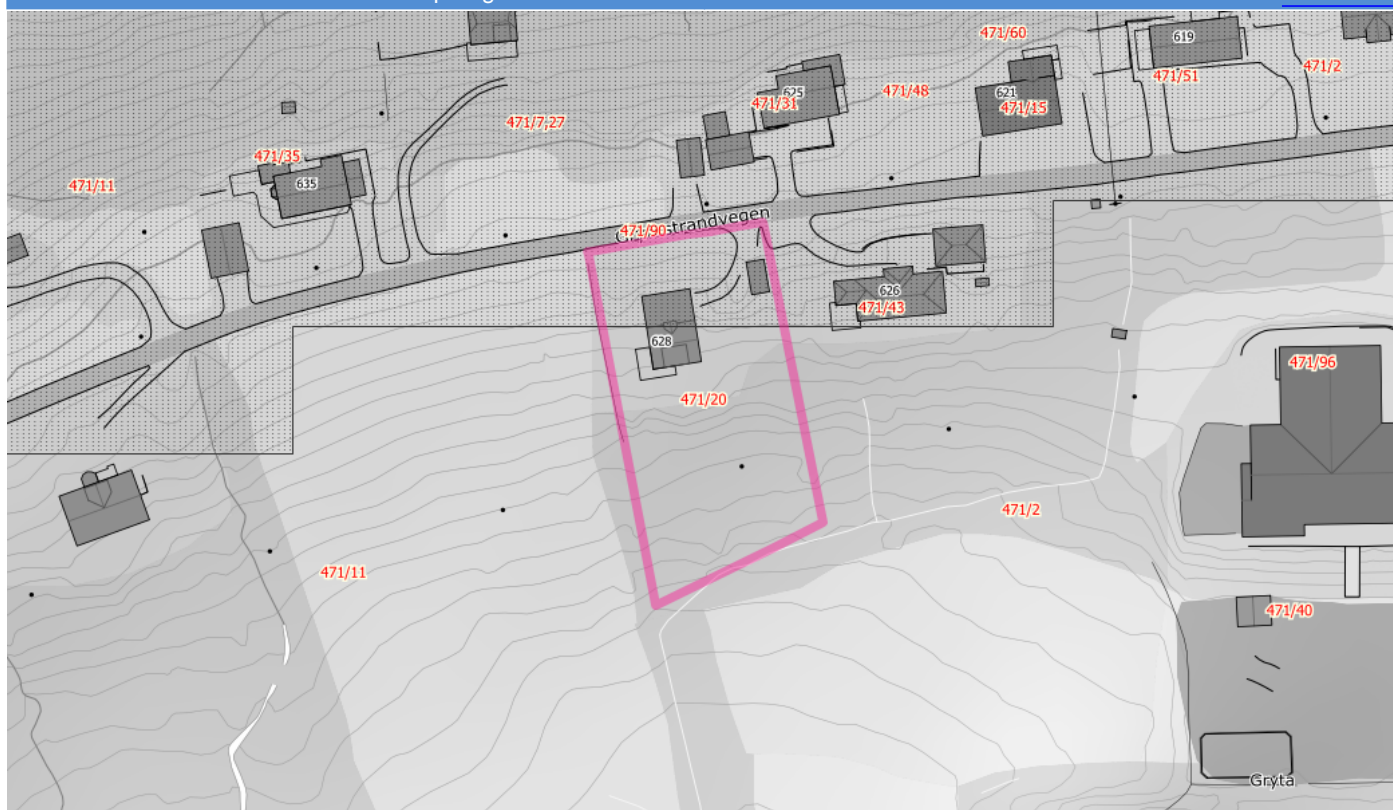
 S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		2313m ²



 S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde

Analasetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		2313m ²



 Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	1	x		633.66m ²

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	471	20	0	0	1	2313.00m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Enebolig		1	139.62m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig		1	23.05m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet			
Formål		Status	Areal
Boligbebyggelse		Framtidig	2195.21m ²
Veg		Nåværende	117.67m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Nåværende	0.12m ²

Dataseett uten treff/status ukjent (41)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan	Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere dataseett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysingsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

Eventuelle forbehold

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilser det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigeendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse

Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20 _____

Budgivers signatur