**FØRESEGNER**

**REGULERINGSPLAN FOR GEIRANGER SENTRUM**

**Arealplan ID 1525\_2017001**

**Føresegner datert 26.03.2017, revidert 10.11.2020, revidert 03.07.2024**

**Plankart , datert 26.03.2017, revidert 13.10.2020, revidert 03.07.2024**

**Eigengodkjend i kommunestyret: 21.6.2018**

1. **AREALBRUK**
   1. Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som **områderegulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

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

* Bustader, frittliggande småhusbebyggelse (sosikode 1111)
* Bustader, konsentrert småhusbebyggelse (sosikode 1112)
* Fritidsbustader, frittliggande (sosikode 1121)
* Sentrumsformål (sosikode 1130)
* Offentleg eller privat tenesteyting (sosikode 1160)
* Undervisning (sosikode 1162)
* Kyrkje (sosikode 1164)
* Forsamlingslokale (sosikode 1165)
* Utleigehytter (sosikode 1171)
* Campingplass (sosikode 1173)
* Hotell/ overnatting (sosikode 1320)
* Lager/ garasje (sosikode 1350)
* Avløpsanlegg (sosikode 1542)
* Øvrige kommunaltekniske anlegg (sosikode 1360)
* Leikeplass (sosikode 1610)

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

* Køyreveg (sosikode 2011)
* Fortau (sosikode 2012)
* Gangareal (sosikode 2016)
* Annan veggrunn, tekniske anlegg (sosikode 2018)
* Annan veggrunn, grøntareal (sosikode 2019)
* Kai (sosikode 2041)
* Hamneterminal (sosikode 2042)
* Kollektivholdeplass (sosikode 2073)
* Parkeringsplass (sosikode 2082)
* Parkeringstunnel (sosikode 2083)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

* Naturområde (sosikode 3020)
* Friområde (sosikode 3040)

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

* Landbruks-, natur- og friluftsområde (sosikode 5100)

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

* Ferdsel (sosikode 6100)
* Hamneområde i sjø (sosikode 6220)
* Småbåthamn (sosikode 6230)
* Naturområde i sjø og vassdrag (sosikode 6610)
* Badeområde (sosikode 6770)
* Kombinert formål i sjø og vassdrag, ferdsel/ friluftsområde (sosikode 6800)

Planen viser følgjande hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)

* Frisiktsone ved veg (sosikode 140)

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

* Raud støysone (sosikode 210)
* Gul støysone (sosikode 220)

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

* Ras- og skredfare (sosikode 310)
* Flomfare (sosikode 320)

Sone med særlege hensyn (pbl §12-6 pkt. a)

* Bevaring kulturmiljø (sosikode 570)
* Bevaring natur

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

* Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

1. **FELLES FØRESEGNER**

Alle materialval, skilt og fargesetting skal være i hendhold til «Geiranger designmanualen» basert på 3 primær soner nemnt i manualen. Det skal også implementerast prinsippa frå «lysplan» i alle lysarmaturane, både offentlege og privat samt ute møblement.

**2.1 Støy**

Plankartet viser soner for støy knytt til trafikk langs fylkesveg 63 og støy frå skipstrafikk.

Støysonene er vist som raud og gul sone, i samsvar med retningslinje T-1442 frå Miljøverndepartementet.

**2.2 Grad av utnytting og byggehøgder**

Maksimal grad av utnytting for dei einskilde områda er vist på plankartet. Utnyttingsgraden gjeld for heile området under eitt, dersom ikkje anna er presisert. Utandørs parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden med 18 m2 pr plass.

Utnyttingsgraden gjeld for kvar tomt dersom ikkje anna er presisert under formålet.

Byggehøgder er oppgitt for det enkelte byggeformålet for ny bebyggelse. Byggehøgder skal målast ut frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt bygget. For eksisterande bygg gjeld eksisterande møne- og gesimshøgd, dersom ikkje anna er oppgitt under det enkelte byggeområdet. Det skal vere rom for auka byggehøgd på eksisterande bygg som følgje av etterisolering og liknande tilpassing til byggteknisk regelverk.

**2.3 Utforming av bygningsmassen**

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form, farge og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe harmonerar.

Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i høve til omkringliggande bygningar. I sentrum av Geiranger er det krav med snitt av området, og fasade med fargeval i samsvar med «Geiranger designmanualen» og prinsippa for belysning og lysarmatur ihht. «lysplan for Geiranger» for rammeløyve kan gis. ~~Fargesetting av hus skal gjerast med avdempa fargar som harmonerar med omgjevnadane. Dette gjeld også farge på taktekking.~~

Bygningar kan oppførast med kjellar, dersom ikkje anna er presisert under byggeformåla.

**2.4 Bygging på utfylte masser**

Ved bygging på utfylte masser, eller ved vidare utfylling, skal grunnen si bæreevne dokumenterast i høve omsøkt tiltak.

**2.5 Bygging nær sjøen**

Bygningar skal ha min. golvnivå kote NGO 2,5, dersom ikkje anna er presisert under det aktuelle byggeformålet. Avvik frå dette skal behandlast som dispensasjonssøknad, der konsekvensar må vere utgreidde og kompenserande tiltak innarbeidde. Avvik er i utgangspunktet mest aktuelt for tiltak på eller tilbygg til eksisterande bygg med lavare golvnivå, der funksjonelle krav gjer det vanskeleg å oppnå tilstrekkeleg høgde.

Byggegrense ligg i formålsgrense mot sjø, dersom ikkje anna er vist for byggeområda som ligg i 100-metersbeltet.

**2.6 Trafostasjonar mm**

Innanfor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske

innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike formål skal ha dimensjon,

form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

Før kritisk infrastruktur som trafokioskar, pumpestasjonar, basestasjonar og liknande kan byggast innanfor fareområde for skred og flodbølgje, skal kommunen vurdere om forsvarlege løysingar utanfor fareområde kan nyttast. Kommunen kan i vurderinga også legge vekt på driftemessige og økonomiske forhold.

Farger og materiellbruk skal i hht «desigmanualen».

**2.7 Reklameskilt mm**

Skilt, transparentar, reklameinnretningar o.l. skal utformast i samsvar med «designmanualen for Geiranger» ~~slik at dei stettar estetiske omsyn både i høve til tiltaket sjølv og i høve til bakgrunnen og omgivnadane. Skjemmande utforming er ikkje tillate og kan krevjast endra.~~

Skilt, flaggstenger, reklameinnretningar o.l. skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgivnadane på annan måte~~. Bevegelege og/eller blinkande skilt/reklameinnretningar er ikkje tillate. Storleiken på skilta bør ikkje overstige 1,5 m².~~

Skiltinga skal differensierast frå informasjonsskilt – historieforteljing og namn, informasjon og reklame.

* Skiltinga på naustbebyggelse
* Flaggskilting og ståande reklameskilt
* Prinsippa for bedriftslogo

**2.8 Universell utforming**

Ved detaljplanlegging og opparbeiding av planområdet skal omsynet til universell utforming vektleggast og dokumenterast, jfr. gjeldande regelverk.

**2.9 Spreiing av framande artar**

I samband med anleggsarbeid skal det leggast vekt på å unngå etablering og spreiing av framande artar fram til ein meir stabil vegetasjon er etablert. Dette gjeld særleg artane kjempebjørnekjeks og platanlønn.

Framande artar, særleg platanlønn, bør systematisk fjernast frå planområdet. Det er ikkje tillate med nyplanting av denne arten innanfor planområdet.

**2.10 Riggområde og anleggsfase**

Ved behov for riggområde i ein anleggsfase, skal det leggast vekt på å nytte allereie er sterkt endra naturområde eller asfaltert/grusa areal. Bruk av naturområde til dette området skal avgrensast. Verdifulle naturområde, jfr hensynssone H560, skal ikkje nyttast til slik bruk.

**2.11 Grøne område i planen**

På alle nyetablerte vegkantar, skjeringar og fyllingar bør det reetablerast stadeigen vegetasjon tilpassa lokalt kantsonemiljø. Jfr rapport MU2017-13 frå Miljøfaglig Utredning.

Kantsoner bør ryddast og haldast opne, særleg i soleksponerte område, for å motverke gjengroing.

**2.12 Krav om detaljplan for tiltak knytt til fylkesveg 63 og ferjekaia**

For alle tiltak knytt til fylkesveg 63 og ferjekaia med tilhøyrande løysingar for mjuke trafikkantar (SF1, SF11) skal det utarbeidast detaljplan før utbygging kan skje.

**2.13 Kulturminne**

Dersom det i samband med utbygging, enten i sjø eller på land, blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stoppast og funnet meldast til fylkeskommunen si kulturavdeling som rette kulturvernmynde, jf. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

**2.14 Møblement i Geiranger**

All møblering i Geiranger sentrum skal vere ihht. til designmanualen for Geiranger.

**3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**3.1 Bustader, frittliggande småhusbebyggelse BFS**

Områda merka BFS1 – BFS22 omfattar eksisterande bustadområde med bebyggelse av ulike typar. Områda kan byggast ut med frittliggande bustadar med inntil 2 bueiningar, som tradisjonelle einebustader med eller utan utleigedel, tomannsbustadar og generasjons­bustadar.

Krav til parkering er 2 plassar pr bueining. For hybel/ utleigeleilegheit er kravet 1 plass pr bueining. Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m², og skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

Ny bebyggelse skal utformast slik at den visuelt blir tilpassa eksisterande bebyggelse og

landskap, og der det blir tatt særleg hensyn dei overordna kulturlandskapselementa

(steingjerder, eksisterande vegetasjon og landskapselement). Bustaden skal ha ei harmonisk utforming når det gjeld materialbruk, takvinkel, takform og fargar. Det skal utarbeidast plan for den ubygde delen av tomta. Utforming, høgde og farge på gjerder og støttemurar skal godkjennast. Støttemurar skal i hovudsak utførast av naturstein.

**BFS1 - BFS4** inngår i bevaringsområdet H570\_6, og skal bevarast slik dei ligg i dag. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**BFS5** kan byggast ut med 3 nye bustadar. Bustadane skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Maksimale byggehøgder er 6,5 m for gesims og 9 for møne. Arkar og oppløft kan ha gesimshøgde inntil 8 m. Hus må byggast utan kjellar.

**BFS6** er ferdig utbygd. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**BFS7** inngår i bevaringsområdet H570\_12, og skal bevarast slik det ligg i dag. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**BFS8 – BFS12** er ferdig utbygd. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**BFS13** kan byggast ut med 1 ny bustad i inntil 2 etasjar pluss loft. Bustaden skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Maksimale byggehøgder er 6,5 m for gesims og 9 for møne. Arkar og oppløft kan ha gesimshøgde inntil 8 m. Bygget skal vere tilpassa skrått terreng, med delvis nedgravd underetasje. Terrengmessige konsekvensar av utbygginga skal dokumenterast i samband med byggemelding.

**BFS14 – BFS16** er ferdig utbygd. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**BFS17** kan byggast ut med 2 ny bustadar i inntil 2 etasjar pluss loft. Det skal leggast vekt på god terrengtilpassing. Avtrappa bebyggelse bør vurderast. Terrengmessige konsekvensar av utbygginga skal dokumenterast i samband med byggemelding.

Tilfredsstillande tilkomstveg til begge bustadane må dokumenterast før utbygging. Maksimale byggehøgder er 6,5 m for gesims og 9 for møne. Arkar og oppløft kan ha gesimshøgde inntil 8 m.

**BFS18** er ferdig utbygd. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**BSF19** kan byggast ut med 1 ny bustad i inntil 2 etasjar pluss loft. Bustaden skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Maksimale byggehøgder er 6,5 m for gesims og 9 for møne. Arkar og oppløft kan ha gesimshøgde inntil 8 m. Bygget skal vere tilpassa skrått terreng, med delvis nedgravd underetasje.

**BSF20** kan byggast ut med 1 ny bustad i inntil 2 etasjar pluss loft. Bustaden skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Maksimale byggehøgder er 6,5 m for gesims og 9 for møne. Arkar og oppløft kan ha gesimshøgde inntil 8 m. Bygget skal vere tilpassa skrått terreng, med delvis nedgravd underetasje.

**BFS21 – BFS22** er ferdig utbygd. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

**3.2 Bustader, konsentrert småhusbebyggelse BKS**

Området merka BKS1 omfattar eit eksisterande bustadbygg med tilhøyrande løe lengst nord på Grande. Bustadhuset er i bruk som bustad i sommarhalvåret når hotell og campingplass er open.

Det er krav om detaljregulering av BKS1 før utbygging. Detaljregulering skal avklare om tilstrekkelege sikringstiltak mot skred kan etablerast, jfr krava i TEK17.

Forutsett at tilstrekkeleg sikring kan etablerast, gjeld følgjande krav til utbygging:

Løa kan byggast om til hybelhus for tilsette innanfor same form og storleik som dagens bygg. Utnyttingsgraden er sett til BYA=40%.

Krav til parkering er 1 plass pr bueining.

**3.3 Fritidsbustadar, frittliggande BFF**

Områda merka BFF1 – BFF4 omfattar eksisterande fritidsbustadar.

Områda er ferdig utbygd. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande byggehøgder.

Maksimal utnyttingsgrad er sett slik:

BFF1: Maks BYA=25%

BFF2: Maks BYA=35%

BFF3: Maks BYA=15%

BFF4: Maks BYA=30%

**3.4 Sentrumsformål**

Områda merka BS1 – BS11 på plankartet er sett av til sentrumsformål. Områda omfattar allereie utbygde areal, med unntak av BS7, BS8 og BS9.

Områda kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og servering, samt mindre verksemder knytt til kunst og handverk. For dei områda som i tillegg kan nyttast til bustadar og overnatting, er det presisert under det enkelte delområde.

Som byggjegrense gjeld formålsgrense mot gate/offentleg køyreveg med mindre dette er avgrensa ved særskilt vist byggegrense.

For bebygd eigedom er maksimal utnyttingsgrad BYA som hovudregel avgrensa ved bygning som inngår i plan, med tillegg av parkering. Ved ombygging kan auka BYA godkjennast for å gi tilfredsstillande bruksfunksjonar. Bygning som inngår i plan kan førast opp igjen som følgje av brann eller annan skade.

Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld pbl sine generelle reglar, dersom ikkje anna er presisert under det enkelte byggeområdet.

Krav til parkering er sett slik:

Bustad: 1,5 plass pr bueining, 1 plass pr hybel

Forretning/ kontor/ servering/ overnatting: 1 plass pr 50 m2 brutto golvflate

**BS1:** Omfattar ei etablert bygningsrekke mellom ferjekaia og Kaiplassen, med bensinstasjon og forretningar. Etablert bensinstasjon kan vidareførast, men potensialet for forureining kan ikkje blir større enn i dag. Verksemda skal ha ein beredskapsplan for fjerning av lager med forureinande materiale og væsker.

**BS2:** Omfattar eit eldre trehus inn mot fylkesvegen. Bygget er verneverdig, og inngår i hensynssone H570\_5.

**BS3:** Eksisterande kontorbygg med turistinformasjon på Kaiplassen. Det kan etablerast mindre tilbygg innanfor formålet.

**BS4:** Omfattar eit eksisterande kafebygg på Kaiplassen.

**BS5:** Omfattar den verneverdige naustrekka i sentrum. Inngår i hensynssone H570\_6.

**BS6:** Eksisterande næringsbygg på oppsida av Naustgata. Delar er av området er verneverdig, og inngår i hensynssone H570\_6. Kan nyttast til overnatting og bustad for areal over gatenivå.

**BS7:** Omfattar ei ubygd tomt. Ny bebyggelse skal i volum og hovudform tilpasse seg den etablerte småhusbebyggelsen. Bebyggelsen skal ha mønetak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Mindre delar av bebyggelsen kan ha flatt tak. Maks mønehøgd er sett til 9 m.

Første etasje skal etablerast på kote 2,5 av omsyn til havnivåstigning/ flaumfare.

**BS8:** Omfattar område der daglegvarebutikken ligg, og er delvis utbygd. Området kan nyttast til overnatting og bustad for areal over gatenivå.

Ny bebyggelse skal i volum og hovudform tilpasse seg den etablerte småhusbebyggelsen. Bebyggelsen skal ha mønetak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Mindre delar av bebyggelsen kan ha flatt tak.

For eksisterande daglegvarebutikk er maksimal byggehøgd 11 m, i samsvar med etablert bygg Maksimal mønehøgd for ny bebyggelse er 10 m. Hensikten med å fastsette lavare mønehøgd for ny bebyggelse, er å oppnå ei nedtrapping mot den verneverdige bebyggelsen i Naustgata.

Første etasje skal etablerast på kote 2,5 av omsyn til havnivåstigning/ flaumfare.

**BS9:** Nytt byggeareal som er i bruk til parkering i dag. Fram til området blir bygd ut kan det nyttast til parkering, og opparbeidast med parkeringsplassar som vist på plankartet.

For tomta gjeld eit rekkefølgjekrav om at parkeringstunnel må vere etablert før tomta kan byggast ut, for å erstatte parkeringsplassane som blir fjerna. Området kan nyttast til forret­ning, kontor, servering, overnatting og bustad. Overnatting og bustad skal lokaliserast over gatenivå. Første etasje skal etablerast på kote 2,5 av omsyn til havnivåstigning/ flaumfare.

Det er høve til å etablere parkeringskjellar i bygget. Ved etablering av parkeringskjellar er det ein føresetnad at underetasjen og nedkøyringa må sikrast mot overfløyming ved stormflo.

Det er krav om detaljregulering før utbygging. Området bør underdelast i fleire bygnings­kroppar for å få ei skala som harmonerar med omgivnadane, og skal i volum tilpasse seg den etablerte småhusbebyggelsen. Detaljreguleringa skal avklare arealbruk, utforming av bygningsmassen, inngangssituasjon og løysingar for gåande, samt løysing for nærleikeplass dersom det blir etablert bustadar.

**BS10:** Omfattar gamleskulen, og er i bruk som galleri. Bygget er verneverdig og inngår i hensynssone H570\_7.

**BS11:** Omfattar to eldre løer, der den eine er i bruk som kafe. Området inngår i hensynssone H570\_7.

**3.5 Offentleg eller privat tenesteyting**

Området merka BOP1 er sett av til offentleg eller privat tenesteyting, og omfattar etablerte omsorgsbustadar. Området kan nyttast til omsorgsbustadar, i samsvar med dagens bruk, eller annan offentleg eller privat tenesteyting.

I området kan det førast opp bygg og anlegg som er nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningen sin funksjon. Institusjonen kan ikkje utbyggast med sikte på å opprette fleire omsorgs- eller sjukeheimsplassar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=45%.

**3.6 Undervisning BU**

Geiranger skule og barnehage er merka BU1 på plankartet, og kan nyttast til barnehagedrift og undervisningsformål.

Innan området kan det førast opp nødvendige bygningsmessige tiltak knytt til undervisning og drift av skule og barnehage, innanfor omfanget av dagens bruk. Tilbygg og oppgraderingar for å kunne oppretthalde funksjonen ved eventuelle nye krav kan utførast.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=35%.

**3.7 Kyrkje BR**

Område BR1 omfattar Geiranger kyrkje med tilhøyrande gravplass og kyrkjelydshus. Området er verneverdig, og inngår i hensynssone H570\_11.

Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande bygde høgder.

**3.8 Forsamlingslokale BFL**

Område BFL1 omfattar bedehuset. Området er sett av til forsamlingslokale.

Bygget er verneverdig, og inngår i hensynssone H570\_8.

Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande bygde høgder.

**3.9 Utleigehytter BUH**

Område for utleigehytter er merka BUH1 – BUH7 på plankartet.

Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande bygde høgder.

Maksimal utnyttingsgrad BYA er som hovudregel avgrensa ved bygning som inngår i plan, med tillegg av parkering. Ved ombygging kan auka BYA godkjennast for å gi tilfredsstillande bruksfunksjonar.

**3.10 Campingplass BC**

Område merka BC1 – BC5 på plankartet omfattar etablerte campingplassar på Grande, Homlung og i sentrum.

**BC1 og BC2**: Områda ligg på Grande. Områda kan nyttast til servicebygg, kiosk/administrasjonsbygg, lagerbygg knytt til campingverksemda, oppstilling av campingvogner med tradisjonelle fortelt (tekstilduk), telt og bobilar. Spikartelt er ikkje tillate.

**BC3:** Området ligg i sentrum, på nordaustsida av Geirangerelva. Området kan nyttast til servicebygg, kiosk/administrasjonsbygg, lagerbygg knytt til campingverksemda, oppstilling av campingvogner med tradisjonelle fortelt (tekstilduk), telt og bobilar. Spikartelt er ikkje tillate.

**BC4:** Området ligg i sentrum, på sørvestsida av Geirangerelva. Området kan nyttast til oppstilling av campingvogner med tradisjonelle fortelt (tekstilduk), telt og bobilar. Spikartelt er ikkje tillate. Det kan etablerast internt gangsamband mellom BC3 og BC4 i form av ei bru over elva.

**BC5:** Området ligg på Homlung. Området kan nyttast til oppstilling av campingvogner med tradisjonelle fortelt (tekstilduk), telt og bobilar. Spikartelt er ikkje tillate.

**3.11 Hotell/ overnatting BH**

Område BH1 – BH3 omfattar eksisterande hotell på Grande og i Geiranger sentrum.

Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld 1 etasje over noverande byggehøgder. For å unngå eit massivt uttrykk, må eventuelle toppetasjar trekkast tilbake, og bør utformast som ein lett konstruksjon.

Maksimal utnyttingsgrad er sett slik:

BYA=60% for BH1

BYA=60 % for BH2

BYA=60 % for BH3

**3.12 Lager/ garasje BL**

**BL1** omfattar eit eksisterande bygg, som skal nyttast til lager/ garasje.

**BL2** omfattar tomt for eit nytt lagerbygg knytt til hamneverksemda i småbåthamna VS2. Bygget skal utførast i 1 etasje med maksimal byggehøgd 3,5 m rekna frå innvendig golv. Retningsgivande, men ikkje bindande plassering av bygget, er vist på plankartet.

Lagerbygget skal ha tilkomst frå parkeringsplass SPP7.

Bygget må utformast slik at det toler påkjenning av snø- og steinskred.

Bygget skal ha ein av­dempa, naturlik farge. Portar og andre bygningsdelar skal ikkje ha kontrastfargar.

Det må etablerast rekkverk som sikrar mot utforkøyring frå Homlungvegen over takflata på bygget.

**3.13 Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT**

**BKT1** kan nyttast til avløpsanlegg, renovasjonsfunksjonar og offentleg toalett. Ved etablering av eit returpunkt for avfall må dette utførast på ein slik måte at det framstår ryddig og ikkje er sjenerande for omgivnadane.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=40%. Som maksimal gesims- og mønehøgd gjeld noverande bygde høgder.

**BKT2** er sett av til offentleg toalett. Bygget skal oppførast i 1 etasje. Maksimal byggehøgd er sett til 3 m.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=60%.

Golvnivå må tilpassast krav til universelt utforma tilkomst frå ferjekaia. Materialbruk og utforming av bygget skal tole overfløyming ved stormflo.

**3.14 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB**

Område BSB1 – BSB3 omfattar etablerte flytebrygger i sjø. Område BSB4 omfattar eit etablert område for opptrekk og sjøsetting av småbåtar. Områda skal ikkje utvidast.

**3.15 Naust BUN**

Område BUN1 – BUN3 omfattar etablerte naustområde. Områda skal nyttast til naust med tilhøyrande båtopptrekk.

Nausta i BUN1 og BUN3 er verneverdige, og inngår hhv i hensynssone H570\_1 og H570\_15.

**3.16 Leikeplass BLK**

Område BLK1 omfattar ein etablert offentleg leikeplass på Gjørvahaugane.

**4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**4.1 Køyreveg SKV**

Vegane innanfor planen er regulert til køyreveg, og er merka **SKV1 – SKV15** på plankartet. Alle vegane er etablerte.

Køyrevegar som skal vere offentlege er merka med prefiksen o\_ og private vegar er merka med p\_.

**o\_SKV1 - o\_SKV3** omfattar fylkesveg 63. o\_SVK3 Geirangervegen er ein del av eit freda veganlegg. Bandleggingsområdet er merka H730\_2 på plankartet.

Tiltak på og langs fylkesveg 63 skal godkjennast av vegvesenet/ vegeigar.

Det er ikkje tillatt å bygge om vegen eller å utføre andre tiltak innanfor bandleggingssonen som kan verke inn på det freda kulturminnet.

**o\_SKV4** omfattar den kommunale Maråkvegen frå Hotell Geiranger til og med brua over Geirangerelva, inklusive avkøyrselen til butikken BS7.

**o\_SKV5 – o\_SKV7** omfattar den kommunale Homlungsvegen vidare til Homlung.

**o\_SKV8** omfattar den kommunale internvegen Mjelkesletta i byggefeltet nord for kyrkja.

**o\_SKV9 – o\_SKV10** omfattar dei kommunale internvegane Haugen og Gjørvahaugane. Eksisterande bru over elva i o\_SKV9 Haugen kan utvidast.

**p\_SKV11 – p\_SKV12** omfattar internvegar på Grande.

**p\_SKV13** omfattar ein internveg på Maråkgardane.

**p\_SKV14** omfattar veg til bustadarealet BFS5.

**p\_SKV15** omfattar ein internveg på Homlung.

**4.2 Fortau SF**

Areala skal nyttast til fortau.

Fortau kan kryssast av køyrety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

**SF1** omfattar gangvegen mellom sentrum og turveg til Grande. **SF11** omfattar fortau på strekninga turveg til Grande til innkøyring ved Grande. SF1 og SF11 skal ikkje brøytast. Dei må skiljast fysisk frå vegbana.

Før SF1 og SF11 kan byggast ut, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for kvar av dei respektive strekningane. I samband med detaljregulering må området målast opp, slik at meir detaljert kart kan leggast til grunn for planlegginga.

Detaljreguleringa skal avklare byggemåte og utforming av gangvegen. Det skal leggast vekt på å oppnå løysingar som er skånsame mot terrenget. Delar av strekningane bør utførast som ein gangsti med natursteins­forblendingar som ligg tungt i terrenget, medan andre delar vil måtte utformast som ein lettare, flytande konstruksjon, som vil ta omsyn til bratte svaberg langs fjorden. Anlegget må få ei utforming og ei bygningsmessig detaljering som har høg kvalitet. Gangflater må vere sklisikre. Lyssetting og materialbruk skal omtalast særskilt i detaljreguleringsplanen. Traseen for gangvegen kan justerast i samband med detaljregulering, dersom dette gir betre terrengmessige løysingar. Breidda på gangarealet kan aukast, dersom det gir tilfredsstillande terrengmessige løysingar.

**~~SF8~~** ~~omfattar siste del gangsambandet opp til Fossevandringa. Fortauet skal utførast med grusa opparbeiding, som eksisterande veg, og det skal takast omsyn til tilgrensande verneverdig bygning.~~

**4.3 Gangareal SGG**

Områda merka SGG1 – SGG8 på plankartet er regulert som gangareal. Innanfor gangareala kan det etablerast utemøblering som benkar, avfallsbøtter, belysning og linkande, så lenge det ikkje er til hinder for ferdselen.

**SGG1** omfattar gangareal knytt til opphavleg planlagt kai og parkeringsanlegg i Grandevika. Etter vedtak i KMD 1.7.2020 blir SSG1 i justert plankart og føresegner slik det blir ein del av gangveg SF1.

**SGG2 og SGG3**: Omfattar gangarealet langs sjøkanten frå ferjekaia til Kaiplassen, og er regulert inn slik det er opparbeidd.

**SGG4:** Omfattar Naustgata, og er regulert inn slik den ligg. Området er verneverdig, og inngår i hensynssona H570\_6 Bevaring kulturmiljø.

**SGG5:** Omfattar plassen framfor Hotell Geiranger.

**SGG6:** Omfattar langs sjøfronten ved daglegvarebutikken. Er i hovudsak opparbeidd slik det er regulert.

**SGG7:** Omfattar eksisterande gangveg frå enden av vegen o\_SKV8 Melkesletta til fylkesvegen.

**SGG8:** Omfattar eksisterande gangveg frå o\_SKV9 Haugen til o\_SKV10 Gjørvahaugane.

**4.4 Annan veggrunn, tekniske anlegg SVT**

Områda merka SVT1 og SVT2 er sett av til påslag for tunnelopning til parkeringstunnelen.

**SVT1** skal nyttast til innkøyring og utkøyring frå tunnelen.

**SVT2** skal nyttast til påslag for ein separat gangtunnel til parkeringstunnelen.

Det er krav om detaljregulering før utbygging av parkeringstunnel.

**4.5 Annan veggrunn, grøntareal**

Områda regulert til annan veggrunn, grøntareal, inngår i tilgrensande vegareal som ein del av veganlegget.

**~~SF8~~ o\_TS Tursti (3031)** Startar frå Kaia og går opp til og omfattar siste del av gangsambandet til Fossevandringa. Turstien skal utførast med grusa opparbeiding, som eksisterande veg, og det skal takast omsyn til tilgrensande verneverdig bygning. Stien skal være for heilårs bruk, og den skal ha belysning i hhht «Lysplan for Geiranger».

**4.6 Kai SK**

Område merka SK1 – SK2 er sett av til kai.

**SK1** Omfatta planlagd djupvasskai i Grandevika. Etter vedtak i KMD 1.7.2020 er djupvasskaia tatt ut av plankartet og føresegner.

**SK2** skal nyttast til ferjekai, i samsvar med etablert bruk.

**4.7 Hamneterminal SHT**

Området merka SHT1 skal nyttast til tenderbrygger og flytande ilandstigningsanlegg, i samsvar med dagens bruk.

Alle tiltak området skal skje i samråd med Kystverket og hamnevesenet.

**4.8 Kollektivhaldeplass**

SKH1 omfattar eksisterande kollektivhaldeplass med tilhøyrande busskur.

**4.9 Parkeringsplass**

Parkeringsplassane er merka SPP1 – SPP7. Parkeringsplassar som skal vere offentlege er merka o\_ framfor den øvrige tekstmerkinga.

Områda kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

**o\_SPP1** Planlagd buss- og personbilparkering i Grandevika. Etter vedtak i KMD 1.7.2020 er parkeringa tatt ut av plankart og føresegner.

**o\_SPP2 og o\_SPP3** ved fylkesvegen nær sentrum er regulert til bussparkering (6+6 plassar).

**o\_SPP4** ligg ved fylkesvegen og Hotell Geiranger, og omfattar etablert personbilparkering.

**o\_SPP5** omfattar etablert personbilparkering ved inngangen til daglegvarebutikken.

**o\_SPP6** omfattar etablert parkeringsareal vest for BS8. Ein del av dagens parkeringsareal er sett av til framtidig byggeareal BS9. Det er sett som rekkefølgjekrav at BS9 ikkje kan byggast ut før parkeringstunnel er etablert. Inntil den tid kan arealet nyttast til parkering, og inngå i eit samla parkeringsareal med o\_SSP6, med oppmerking som vist på plankartet.

**SPP7** ligg på Homlung, ved småbåthamna VS2. Området skal fungere som parkeringsareal og landareal for småbåthamna, i samsvar med etablert bruk. SSP7 skal gi tilkomst til område BL2.

**4.10 Parkeringstunnel**

Område merka SPH1 i plankart for areal under bakkenivå er sett av til parkeringstunnel i fjell.

Innkøyring og utkøyring (SVT1) er planlagt mellom ferjekaia og bensinstasjonen. I tillegg er det planlagt ein eigen utgang for fotgjengarar (SVT2) vis a vis starten på Naustgata. Anlegget er planlagt med ei parkeringssone for privatbilar og ei for bussar, og er dimensjonert for 75 personbilar og 15 bussar.

Det er krav om detaljregulering før utbygging. Detaljreguleringa skal avklare endeleg utforming av anlegget. Trafikkflyt og geotekniske forhold skal vurderast særskilt. Ved detaljregulering skal det takast omsyn til det verneverdige i BS2 bygget ved planlegging av opninga til gangtunnelen.

Skredfaren i dette området er vurdert til å vere større enn 1/100. Sikringstiltak ved tunnelopningane må vurderast i samband med detaljplanlegging og prosjektering av anlegget.

**5 GRØNNSTRUKTUR**

**5.1 Naturområde GN**

Områda merka GN1 – GN4 er sett av til naturområde. Områda skal bevarast som grøne naturområde, slik dei ligg i dag. Områda må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall.

Det skal utarbeidast forvaltningsplanar for naturområda, jfr rapport MU2017 frå Miljøfaglig Utredning.

**GN1 og GN2** omfattar areal på kvar side av Grandeelva. Innanfor GN1 kan det etablerast sikringstiltak mot flaum og skred.

**GN3** omfattar strandlinja frå snuplassen til ferjekaia.

**GN4** omfattar eit mindre område mellom elva og Hotell Union.

**5.2 Friområde GF**

Områda merka GF1 – GF4 omfattar areal langs Geirangerelva. Område GF5 – GF6 omfattar gamle stiar.

**GF1** ligg ved campingplassen BC3, ogomfattar strandsona mot sjøen og elvebreidda mot Geirangerelva.

**GF2** ligg ved campingplassen BC4, ogomfattar strandsona mot sjøen og elvebreidda mot Geirangerelva opp til brua. Området skal fungere som tilkomst og landareal for badeplassen.

Mindre tiltak som legg til rette for bruken av området, som sti, benkar, avfallsdunkar og liknande kan etablerast. Det kan ikkje førast opp bygningar innanfor området.

Det kan etablerast ei gangbru mellom GF1 og GF2. Gangbrua skal binde saman dei to delane av campingplassen, og legge til rette for ferdsel til badeplassen.

**GF3** omfattar elvebreidda til Geirangerelva mellom Maråkvegen/brua og Fossevandringa.

**GF4** omfattar gangstien Fossevandringa og tilgrensande elvebreidde. Området kan nyttast til friluftsaktivitetar.

Gangstien skal nyttast som eit ope gangsamband mellom Fjordsenteret og sentrum, og skal være allment tilgjengeleg. Stien skal ikkje brøytast.

Eksisterande vegetasjon skal så langt mogleg bevarast. Det skal ikkje gjerast inngrep i naturen som forringar området, verken ved utsiktsplatå eller sti. Eksisterande kulturlandskap som steinmurar og demningar i vassdrag skal takast vare på.

**GF5** omfattar ein gamal sti mellom Naustgata og Maråkvegen. Stien skal leggast til rette for allmenn ferdsel.

**GF6** omfattar ein gamal sti mellom Geirangervegen ved Hotell Geiranger og bustadvegen Melkesletta. Stien skal leggast til rette for allmenn ferdsel.

**6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

**6.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde L**

Områda merka L1 – L15 er sett av til landbruks-, natur og friluftsområde.

Område L6, L8 og L10 (sentrum) og L14 (Homlung) omfattar gardstun, og er brukt til bustader.

Område L8 ligg inn mot mellomalderkyrkjestaden Geiranger. Det er ikkje høve til oppføring av bygg eller anlegg på den frådelte eigedomen 115/24, eller etablering av andre tiltak som kan verke utilbørleg skjemmande på mellomalderkyrkjegarden.

**7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

**7.1 Ferdsel VFE**

Områda merka VFE1 – VFE2 er sett av til ferdsel. Innanfor områda for ferdsel kan det plasserast fortøyingspunkt/bøyer. Eksisterande fortøyningspunkt er markert på plankartet. Alle tiltak i desse områda skal skje i samråd med Kystverket og hamnevesenet.

**7.2 Hamneområde i sjø VHS**

Områda merka **VHS1 – VHS3** er sett av til hamneområde i sjø. Innanfor hamneområda kan det plasserast fortøyingspunkt/bøyer. Eksisterande fortøyningspunkt og pullertar er markert på plankartet. Alle tiltak i desse områda skal skje i samråd med Kystverket og hamnevesenet.

**VHS1**: Området omfattar eksisterande ankringsområde i fjorden, med avgrensinga i samsvar med kystverket sine kart.

**VHS2**: Omfattar planlagd hamneområde utanfor Grandevika. Etter vedtak i KMD 1.7.2020 er VHS2 tatt ut av plankart og føresegner.

**VHS3**: Omfattar sjøområdet utanfor eksisterande ferjekai.

**7.3 Småbåthamn VS**

Områda merka VS1 – VS2 er sett av til småbåthamn.

**VS1** omfattar småbåthamna i sentrum.

**VS2** omfattar ei småbåthamn på Homlung.

Områda kan nyttast til småbåthamn med tilhøyrande anlegg.

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

**7.4 Naturområde i sjø og vassdrag VNV**

Grandeelva og Geirangerelva er sett av til naturområde i sjø og vassdrag.

**VNV1** omfattar Grandeelva.

**VNV2 og VNV3** omfattar Geirangerelva. Vassdraget er verna.

Det kan etablerast gangbru over Grandeelva mellom naturområda GN1 og GN2, og over Geirangerelva mellom friområda GF1 og GF2. Byggesøknad for gangbru skal leggast fram for NVE for uttale. Ut over gangbruene kan det ikkje gjerast inngrep i elvene eller elvebreiddene, ut over naudsynte tiltak knytt til oppretthalding av vassdraget sin kapasitet.

**7.5 Badeområde VB**

Område VB1 er regulert til badeområde, omfattar ein etablert badeplass ved utløpet av Geirangerelva. Området skal tilretteleggast for allmenn tilgang og bruk.

Motorferdsel innan området er forbode.

**7.6 Kombinert formål i sjø og vassdrag, ferdsel/ friluftsområde**

Områda merka VKA1 – VKA4 er sett av til kombinert formål ferdsel/ friluftsområde.

**VKA1** omfattar sjøområdet utanfor Grande.

**VKA2** omfattar sjøområdet utanfor naustrekka i sentrum.

**VKA3** omfattar sjøområdet utanfor Gjørvastranda og Gjørvavika.

**VKA4** omfattar sjøområdet utanfor Homlungsvegen og Homlung.

**8 SIKRINGSSONER**

**8.1 Frisikt**

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt.

**9 STØYSONER**

**9.1 Støysone, raud sone**

Raud støysone langs fylkesvegen er merka **H210\_1** på plankartet.

**9.2 Støysone, gul sone**

Gul støysone langs fylkesvegen er merka **H220\_2** **- H220\_5** på plankartet.

Støysonene omfattar støy frå fylkesvegen og frå ferje/ skipstrafikk.

**10 FARESONE**

**10.1 Ras- og skredfare**

**Hensynssone H310\_1 – flodbølgjefare 1/1000**

Hensynssone H310\_1 er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølgjer frå Åkneset i Storfjorden, med største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

**Hensynssone H310\_2 – flodbølgjefare 1/5000**

Hensynssone H310\_1 er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølgjer frå Åkneset i Storfjorden, med største nominelle årlege sannsyn 1/5000.

I områda med flodbølgjefare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntids­overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK § 7–4, høvesvis 72 og 12 timar.

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.

Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging av næringsareal dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine.

Verksemder, institusjonar og kaianlegg skal stenge dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt, samt nå ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.

**Hensynssone H310\_3, H310\_4 og H310\_5, ras- og skredfare 1/100**

Hensynssonene H310\_3 og H310\_4 er omfatta av fare for ras og skred på Grandesida av fjorden, med største nominelle årlege sannsyn 1/100.

Hensynssone H310\_5 er omfatta av fare for ras og skred på Homlungsida av fjorden, med største nominelle årlege sannsyn 1/100.

Innanfor hensynssonene er det forbod mot nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S1, S2 og S3, med mindre tilfredsstillande sikringstiltak kan gjennomføras, slik at tiltaka oppfyller gjeldande tryggleikskrav mot skred.

**Hensynssone H310\_6, H310\_7 og H310\_8, ras- og skredfare 1/1000**

Hensynssonene H310\_6 og H310\_7 er omfatta av fare for ras og skred på Grandesida av fjorden, med største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

Hensynssonene H310\_8 er omfatta av fare for ras og skred på Homlungsida av fjorden, med største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

Innanfor hensynssonene er det forbod mot nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 og S3, med mindre tilfredsstillande sikringstiltak kan gjennomførast, slik at tiltaka oppfyller gjeldande tryggleikskrav mot skred.

**Hensynssone H310\_9, ras- og skredfare 1/5000**

Hensynssonene H310\_9 er omfatta av fare for ras og skred, med største nominelle årlege sannsyn 1/5000.

Innanfor hensynssona er det forbod mot nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S3, med mindre tilfredsstillande sikringstiltak kan gjennomførast, slik at tiltaka oppfyller gjeldande tryggleikskrav mot skred.

**10.2 Flaumfare**

**Hensynssone H320\_1 – flaumfare 1/200**

Hensynssone H310\_2 er omfatta areal utsett for fare for 200-årsflaum og 200-års stormflo.

Hensynssone H320\_1 omfattar aktsemdskart for flaum i øvre del av planområdet.

Innanfor flaumfaresonene kan det ikkje gjennomførast tiltak før området er tilstrekkeleg sikra mot flaum i samsvar med gjeldande tryggleikskrav.

**11 SONER MED SÆRLEGE HENSYN**

**11.1 Bevaring landskap**

Hensikten med hensynssonene er å ta vare på og vidareføre landskapskvalitetane i områda.

**Hensynssone H550\_1 – H550\_3**

Inngår i Geiranger og Herdalen landskapsvernområde. For bruk av desse områda gjeld forvaltningsplanen for landskapsvernområdet.

**11.2 Bevaring naturmiljø**

Hensikten med hensynssonene er å ta vare på og vidareføre naturkvalitetane i områda.

Det skal utarbeidast forvaltningsplanar for hensynssonene, jfr rapport MU2017 frå Miljøfaglig Utredning.

**Hensynssone H560\_1, Grande**

Omfattar eit område med rik edellauvskog på Grande.

**Hensynssone H560\_2, Grandestranda**

Omfattar eit område med naturbeitemark på Grandestranda.

**Hensynssone H560\_3, nord for sentrum**

Omfattar eit område med sørvende berg og rasmarker i fjellsida nord for sentrum.

**Hensynssone H560\_4, Maråk**

Omfattar eit område med naturbeitemark på Maråk.

**Hensynssone H560\_5, Geirangerelva**

Omfattar ei fossesprøytsone ved Geirangerelva.

**Hensynssone H560\_6 og H560\_7, Gjørva**

Omfattar eit område med naturbeitemark på Gjørva.

**Hensynssone H560\_8, Gjørvavika**

Omfattar eit område med naturbeitemark i Gjørvavika.

**Hensynssone H560\_9, Hjellhola**

Omfattar eit område med naturbeitemark i Hjellhola ved Fonnaneset.

**Hensynssone H560\_10, Fonnaneset**

Omfattar eit område med naturbeitemark på Fonnaneset.

**Hensynssone H560\_11, Røstaneset**

Omfattar eit område med naturbeitemark på Røstaneset sør for Homlung.

**Hensynssone H560\_12, Gjørvavika**

Omfattar våtmarksområde og sjøområde i Gjørvavika.

**11.3 Bevaring kulturmiljø**

Hensikten med hensynssonene er å ta vare på og vidareføre verneverdiane og miljø­kvalitetane i områda. Tiltak på desse hensynssonene krev godkjenning av kulturmyndig­heitene.

Hensynssonene H570\_5, \_6, \_7, \_10, \_13, \_14 og \_15 grensar inn mot det freda kulturminnet Geirangervegen. For desse gjeld at det ikkje er tillatt å utføre tiltak som kan skjemme Geirangervegen som eit freda kulturminne.

**Hensynssone H570\_1 - H570\_3, Grande**

Omfattar eldre naustbebyggelse på Grande. H570\_1 har framleis ei intakt strandlinje framfor seg, og denne inngår også i hensynssona. For nausta i H570\_2 og H570\_3 har det blitt fylt opp mot sjøen i nyare tid. Her er det berre naustbygga som er verneverdige.

**Hensynssone H570\_1 - H570\_3, Gamlevegen**

Omfattar restar etter den gamle vegen mellom sentrum og Grande. Det kan gjennomførast ei forsiktig istandsetting av dei gjenverande delane av vegen, og rekonstruksjon av øvrig trase, slik at den kan nyttast som tursti.

**Hensynssone H570\_5, bygg ved fylkesvegen**

Omfattar eit eldre bygg inn mot fylkesvegen.

Bygget skal vedlikehaldast og bevarast med mest mogleg av opphavlege materialar og detaljering. Skadde delar kan skiftast ut med nye som ein nøyaktig kopi. Moderniserte delar bør førast tilbake til opphavleg utforming dersom det ligg føre god dokumentasjon av dette.

Gravplassen med avgrensande murar skal vedlikehaldast og stellast slik den ligg.

Før kommunen behandlar søknad om bygningsmessig endring av eksteriør, skal søknaden leggast fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

**Hensynssone H570\_6, Naustgata og Posthuset**

Omfattar det verneverdige bygningsmiljøet knytt til Naustgata i sentrum, med naustrekka og tilhøyrande strandsone, og annan eldre bebyggelse.

Bygningar innanfor området skal ikkje rivast. Bygningar kan settast i stand under føresetnad av at eksteriøret blir halde uendra når det gjeld hovudform, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

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

Strandsona framfor naustrekka kan tilretteleggast for ferdsel gjennom opparbeiding av ein enkel grusa sti, under føresetnad av at båtstøene ikkje blir skada.

Skilting og gatemøblering skal vere ~~tilpassa det verneverdige bygningsmiljøet sitt særpreg.~~i samsvar med «designmanualen for Geiranger» og «Lysplan for Geiranger».

Før kommunen behandlar søknad om bygningsmessig endring av eksteriør, skal søknaden leggast fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

**Hensynssone H570\_7, Maråkgardane, gamleskulen og frukthagen i sentrum**

Omfattar bygningane på Maråkgardane i sentrum, med tilhøyrande frukthage, samt gamleskulen.

Bygningar innanfor området skal ikkje rivast. Bygningar kan settast i stand under føresetnad av at eksteriøret blir halde uendra når det gjeld hovudform, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

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

Skadde delar kan skiftast ut med nye som nøyaktig kopi.

**Hensynssone H570\_8, bedehuset**

Omfattar bedehuset i sentrum.

Bygget skal vedlikehaldast og bevarast med mest mogleg av opphavlege materialar og detaljering. Skadde delar kan skiftast ut med nye som ein nøyaktig kopi. Moderniserte delar bør førast tilbake til opphavleg utforming dersom det ligg føre god dokumentasjon av dette.

Gravplassen med avgrensande murar skal vedlikehaldast og stellast slik den ligg.

Før kommunen behandlar søknad om bygningsmessig endring av eksteriør, skal søknaden leggast fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

**Hensynssone H570\_9, Kløvvegen**

Omfattar restar av den gamle kløvvegen frå sentrumfrå Hotell Union til Melkesletta.

Området skal bevarast som eit vegminne. Det skal istandsettast og tilretteleggast for gangtrafikk.

Istandsetting av same tradisjonelle materialar og detaljar som tidlegare.

**Hensynssone H570\_10, kyrkja**

Omfattar Geiranger kyrkje og gravplass.

Geiranger kyrkje er ei listeført kyrkje. Ved vedlikehald og utbetringar skal fasadeuttrykk og konstruksjon takast vare på. Fasadeelement som vindauge, dører, kledning, taktekking, og overflatehandsaming skal så langt som mogleg takast vare på i sin opphavlege tilstand. Ved naudsynt utskifting brukast same type materialar som originalt. Alle tiltak skal leggast fram for kulturminnestyresmaktene, jf. rundskriv T- 3 /2000 (kyrkjerundskrivet).

Gravplassen med avgrensande murar skal vedlikehaldast og stellast slik den ligg.

All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21, femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnadar skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet. Alle saker som gjeld kyrkjer skal handsamast av kyrkjeleg styresmakt etter kyrkjelova. Saker som fører til inngrep i den listeførte kyrkja skal handsamast av Riksantikvaren. Sakar som gjeld omgjevnadane til den listeførte kyrkja skal sendast fylkeskommunen for rådgjeving.

**Hensynssone H570\_11, klyngeturnet på Gjørva**

Omfattar klyngetunet på Gjørva med tilhøyrande kulturlandskap.

Bygningar innanfor området skal ikkje rivast. Bygningar kan settast i stand under føresetnad av at eksteriøret blir halde uendra når det gjeld hovudform, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

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

Skadde delar kan skiftast ut med nye som nøyaktig kopi.

Før kommunen behandlar søknad om bygningsmessig endring av eksteriør, skal søknaden leggast fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

**Hensynssone H570\_12, gamal kløvveg**

Omfattar delar av den gamle vegen frå Gjørva til Vinje.

Området skal bevarast som eit vegminne. Det kan istandsettast og tilretteleggast for gangtrafikk.

Istandsetting av same tradisjonelle materialar og detaljar som tidlegare.

**Hensynssone H570\_13, gamal kraftstasjon med inntaksdam**

Bygget skal ikkje rivast. Det kan settast i stand under føresetnad av at eksteriøret blir halde uendra når det gjeld hovudform, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

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

Skadde delar kan skiftast ut med nye som nøyaktig kopi.

Før kommunen behandlar søknad om bygningsmessig endring av eksteriør, skal søknaden leggast fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

**Hensynssone H570\_14, gamal rørgate**

Omfattar delar av ei gamal rørgate. Området skal bevarast som eit industriminne.

**Hensynssone H570\_15, naustområde Homlung**

Omfattar eldre naustbebyggelse på Homlung. Strandlinja framfor nausta inngår i hensynssona.

Bygningar innanfor området skal ikkje rivast. Bygningar kan settast i stand under føresetnad av at eksteriøret blir halde uendra når det gjeld hovudform, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

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

Skadde delar kan skiftast ut med nye som nøyaktig kopi.

Før kommunen behandlar søknad om bygningsmessig endring av eksteriør, skal søknaden leggast fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttale.

**Hensynssone H570\_15, gamal bensinstasjon**

Omfattar restar av ein gamal bensinstasjon. Området skal bevarast som eit vegminne.

**12 BANDLEGGINGSSONER**

**12.1 Bandlegging etter lov om kulturminne**

Eit område med dyrkingsspor frå jernalder aust for kyrkja er bandlagt etter lov om kulturminne. Området er merka **H730\_1** på plankartet. I områda kan det ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av rette kulturvernmynde.

**Bandleggingssone H730\_2, Geirangervegen, freda veganlegg**

Omfattar det freda veganlegget Geirangervegen.

Geirangervegen har nasjonal verdi som veghistorisk kulturminne. Formålet med fredinga er å bevare eit kulturminne som, då det vart bygd, var eit av Noregs største veganlegg. Fredinga omfattar vegens linjeføring, tverrprofil og vegutstyr. Inkludert i fredinga er vegens konstruksjon, hovuddelar, alle ytre og indre flater, sideterreng som murar, stikkrenner, rekkverk med alle detaljar med den overflatehandsaminga og det preg dei har.

Det er ikkje tillatt å bygge om vegen eller å utføre andre tiltak innanfor bandleggingssona som kan verke inn på det freda kulturminnet.

**Bandlegging etter lov om kulturminne**

Eit område med dyrkingsflate frå bronse-/ jernalder på Gjørva er bandlagt etter lov om kulturminne. Området er merka **H730\_3** på plankartet. I områda kan det ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av rette kulturvernmynde.

**Bandlegging etter lov om kulturminne**

Geiranger mellomalderkyrkjestad er merka **H730\_4** på plankartet, og er bandlagt etter lov om kulturminne. Mellomalderkyrkjestaden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre tiltak som fører med seg tiltak i grunnen.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate, utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar blir belasta tiltakshavar.

**Bandlegging etter lov om kulturminne**

Eit område med dyrkingsspor på Homlong er bandlagt etter lov om kulturminne. Området er merka **H730\_5** på plankartet. I områda kan det ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av rette kulturvernmynde.

**13 REKKEFØLGJEKRAV**

**13.1 Opparbeiding av tilgrensande fortausareal**

Ved utbygging er det krav om samtidig opparbeiding av tilgrensande fortausareal.

**13.2 Utbygging BS9**

Område BS9 kan ikkje byggast ut før parkeringstunnel er etablert.