

FØRESEGNE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanen sin arealdel byggjer på Eid kommune sin vedteken Samfunnsdel for 2013-2025 og gjeldande arealdel vedteken i 2007. Kommunen har gjennom samfunnsdelen vedteke overordna mål og strategiar som skal vere gjeldande for kommunen sin arealplan. Arealdelen er førande for arealbruken i kommunen, og gjeld frå kommunestyret gjer vedtak i saka. Arealdelen gjeld for heile kommunen, og er sett saman av plankart, planomtale og føresegner med retningslinjer.

Der er eigen kommunedelplan for differensiert forvaltning av Hornindalsvassdraget vedteke av kommunane Stryn, Eid og Hornindal xxx.

PLANKART

Arealformål: Pbl. § 11-7

Planområdet er delt opp i følgjande hovudformål etter plan-og bygningslova (pbl) § 11-7:

1. Bygningar og anlegg
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønstruktur
4. Forsvaret
5. LNF
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Omsynssoner: Pbl. § 11-8 a-f

Omsyn og restriksjonar er vist som omsynssoner. Det kan vere fleire soner for same areal.

Følgjande omsynssoner inngår i planen (direkte eller som vedlegg)

- a) Sikrings-, støy- og faresoner
- b)
- c) Sone med særlege omsyn til Landbruk, friluftsliv...
- d) Bandlegging??
- e) Sone med krav om felles planlegging??
- f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde

FØRESEGNAR OG RETNINGSLINJER

Føresegnene/retningslinjene er delt inn etter heimel i plan-og bygningslova (pbl)

1. Generelle føresegner og retningslinjer: pbl. § 11-9
- 2-4 Føresegner og retningslinjer til arealformål 1,2,3 og 4: pbl. § 11-10
- 5-6 Føresegner og retningslinjer til arealformål 5 og 6: pbl. § 11-11
- 7 Føresegner til omsynssoner: pbl. § 11-8

Juridisk bindande føresegner er vist med blå tekstboksar. Retningslinjene utfyller føresegnene og viser til viktige omsyn og vurderingstema i sakshandsaminga.

DEL 1: Generelle føresegner til kommuneplanen sin arealdel, jf. plan- og bygningslova § 11-9

2. KRAV OM REGULERINGSPLAN

1.1 Tilhøve til gjeldande plan

Der det ikkje fins reguleringsplan eller er stilt krav om dette gjeld kommuneplanens arealdel. Gjeldande reguleringsplaner framgår av eiga liste vedlagt planen, jf. vedlegg nr. 1. Krav om framtidige reguleringsplaner følger av plankartet og vedlegg 2, sjå også pkt. 1.2 og 1.3.

Ved vesentleg utviding av gjeldande reguleringsplan krev utviding godkjent reguleringsplan.

1.2 Krav om reguleringsplan merka av i plankart

Krav om reguleringsplan for eit område er merka av i plankartet.

I område for bygg og anlegg merka med R på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i [§ 30-1 første ledd \(utviklingsplaner\)](#) og frådelling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend reguleringsplan.

1.3 Krav om reguleringsplan for visse tiltak

1.3.1 Bustad/fritidbustad

Oppføring av 3 eller fleire bustadar og/eller fritidsbustadar krev reguleringsplan. Mindre utbyggingsområde på inntil 3 fritidsbustader og/eller bustadar krev ikkje reguleringsplan under føresetnad om at naudsynte krav til utbyggingsvolum og uteareal, forhold til transportnett og anna lovverk er tilstrekkeleg avklart.

1.3.2 Råstoffutvinning

Masse uttak krev som hovudregel godkjent reguleringsplan. Uttak av mineralske råstoff til eige bruk, eller utvidelse av eksisterende massetak under 1 000 m² eller uttaksvolum 1 000 m³, krev ikkje reguleringsplan.

Masseuttak som skal handsamast etter landbruksforskrifta, det vil sei uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veganlegg krev ikkje reguleringsplan.

3. UTBYGGINGSAVTALAR

Før utbygging av eit område avsett til bebyggelse og anlegg kan kommuna krevje at det skal vere inngått utbyggingsavtale mellom kommuna og grunneigar eller utbygger, jf. plan- og bygningslova kap. 17.

Følgjande retningslinjer gjeld for utbyggingsavtalar:

1. Utbyggingsavtalar skal normalt nyttast for felt med 6 bueiningar eller meir. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtalar nyttast ved utbygging av nye næringsareal.

2. Utbyggingsavtalar kan innehalde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplan og tematiske kommunedelplanar
3. Teknisk infrastruktur skal byggast ut i samsvar med dei standardar og den kapasitet kommunen krev.
4. Utbyggar skal dekke dei interne kostnadene for utbygging av infrastruktur i feltet, og i tillegg ein høvesvis del av øvrig infrastruktur som må opparbeidast eller oppgraderast som følgje av utbygginga (veg, parkering, vatn- og avløp, energi, grøntstruktur, gang- og turløype mv.).
5. Utbyggingsavtalene skal ta omsyn til og sørgje for gjennomføring av bustadpolitiske tiltak, heimla i vedtekne kommuneplanar.

4. VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNAN TRANSPORT I SAMBAND MED NYE BYGGE- OG ANLEGGTILTAK

3.1 Privat vatn- og avløpsanlegg

3.1.1. Krav til søknad om utsleppsløyve

Utsleppsløyve er naudsynt ved utslepp av avløpsvatn frå bustad, fritidsbustad og andre bygningar med innlagt vatn, når utsleppet skal knytast til mindre avløpsanlegg.

Med avløpsvatn meinast avløp frå vassklosett, kjøken, bad, vaskerom og liknande.

Tiltakshavar er ansvarleg for at det vert utarbeidd ein skriftleg og fullstendig søknad, og denne skal innehalde nødvendige opplysningar i tråd med krava i forureiningsforskrifta § 12-4. Søknad skal leverast på fastsett søknadsskjema.

3.1.2. Retningslinje til sanitærteknisk standard i bygningar utan innlagt vatn

3.1.2.1 Utslepp av gråvatn

Følgjande reinseløysingar for utslepp av avløpsvatn frå vask, dusj, utslagsvask og liknande er godkjente:

- Slamavskilling og synkekum for infiltrasjon i grunnen: Slamavskilling kan skje anten ved installering av slamavskiller eller filterposekum. Slamavskiller tillatst berre der det er køyrbar tilkomst med tømebil. Gjeld ikkje i tette busetnad. Kommunen avgjer kva som er tett busetnad.
- Tett tank: Det skal vere alarm for høg vasstand. Det skal vere køyrbar tilkomst til tanken med tømebil heile året. Tankvolum skal minimum vere 3m³.
- Biologisk filter: Utførast i samsvar med krava i VA/Miljøblad nr.60.

3.1.2.2 Moglege toalettøysingar

Følgjande toalettøysingar er godkjente:

- Biologisk toalett: Det bør veljast eit toalett tildelt miljømerket "Svanemerket".
- Forbrenningstoalett
- Toalett med vasspyling: Type som er meint for hytter utan innlagt vatn. Denne typen toalett tillatst berre i kombinasjon med tett tank. Det skal vere alarm for høg vasstand. Det skal vere køyrbar tilkomst til tanken heile året. Tankvolum skal vere minimum 3 m³.
- Utedo: Utedo er som hovudregel akseptert ved spreidd busetnad. I område med tett busetnad akseptert ikkje utedo. Kommunen avgjer kva som er tett busetnad.

Alle kumlokk skal vere lett tilgjengeleg for inspeksjon og eventuelt tøming. Dette inneber at dei ikkje skal overbyggast.

3.1.3 Kommunal VA-forskrift

Tiltak skal gjennomførast i henhold til gjeldande kommunale VA-forskrift.

5. REKKEFØLGEKRAV FOR Å SIKRE ETABLERING AV SAMFUNNSSERVICE, TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNNSTRUKTUR

4.1 Tekniske anlegg og tenester, jf. pbl. § 20-4, 2. Ledd bokstav b

I byggeområda: generelle byggeområde, bustad og næringsområde merka med R på plankartet, kan ikkje utbygging skje før kommunaltekniske anlegg og samfunnsstenester som energiforsyning, kommunikasjon m.v., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet. **Særreglar går fram under kvar kategori (1.1, 1.2 og 1.3)**

6. BYGGEGRENSE, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV, HERUNDER OM UNIVERSELL UTFORMING, LEKE- UTE OG OPPHOLDPLASSER, SKILT OG REKLAME, PARKERING, FRIKJØP AV PARKERINGSPLASSER ETTER § 28-7 OG UTNYTTING AV BOLIGMASSEN ETTER § 31-6

5.1 Utforming av tiltak

5.1.1 Bustadar

Med mindre anna følgjer av reguleringsplan skal frittliggande bustad utanfor tettbygde strøk ha eit maksimalt BYA på 25%, i tettbygde strøk kan bustadens maksimale BYA vere på 30 %.

Bustaden skal tilpassast kringliggande bygg og ha gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i forhold til bustadens naturlege omgivelsar og plassering. Bustaden skal ha naudsynt tilkopling for veg, vatn og avløp.

5.1.2 Fritidsbustadar

Med mindre anna følgjer av reguleringsplan gjeld følgjande krav til utforming av fritidsbustadar:

1. Fritidsbustad i regulert område kan maksimalt ha 180 m² bebygd areal (BYA) medrekna frittliggande uthus. Fritidsbustad i LNFR-område med spreidt fritidsbygging eller i uregulert område kan maksimalt ha 110m² bebygd areal (BYA) medrekna frittliggjande uthus.
2. Mønehøgde skal vere maksimalt vere 6 meter.
3. Det kan førast opp inntil 2 frittliggjande uthus.
4. Vatn kan ikkje leggjast inn i hyttene utan godkjend avløpsordning.

5. Veg til området skal om den ikkje kan handsamast som landbruksveg, vere ein del av ein reguleringsplan.

Fritidsbustaden skal tilpassast kringliggande bygg og ha gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i forhold til bustadens naturlege omgivelser og plassering. Fritidsbustaden skal ha naudsynt tilkopling for veg, vatn og avløp.

5.2 Universell utforming

Universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av nye bustadområde. Alle bygg for servering, overnatting og allmenntytige formål skal gjevast universell utforming for det publikumsretta bruksarealet. Alle gaterom (plassar, almenningar, gater og parkar) skal gjevast universell utforming med vekt på tilgjenge for alle. Universell utforming skal i tillegg vektleggast så langt som mogleg ved utforming av turstiar. I tillegg gjeld krava i pbl. § .

Det skal dokumenterast i planar og byggesøknader korleis kravet til universell utforming er ivareteke.

Eid kommune kan i søknad om tiltak setje krav om automatisk døråpner for å sikre framkommelegheit til publikumsbygg..

5.3 Krav til uteareal

I tilknytning til kvar einskild bustad skal det setjast av tilfredsstillande uteareal til leik og opphald, jf. [pbl. § 28-7 andre ledd](#).

Ved utbygging av bustadgrupper med 4 einingar eller meir skal det vera sikra og opparbeidd felles leikeareal. Arealet skal ha skjerma plassering, ha tilfredsstillande støyforhold, ha solrik beliggenhet, ikkje ligge nær trafikkfarlege eller rasfarleg område og elles vera eigna til formålet .

5.4 Byggegrense

5.4.1 100 meters belte mot sjø og vassdrag

Det er forbod mot bygging i 100 meters-belte med mindre anna følgjer av plankart eller reguleringsplan for området.

I strandsona er det likevel høve til tilrettelegging og etablering av tursti for allmenta, i samsvar med naturmangfaldslova.

5.4.2 Bygging og frådeling i dei vassdragsnære områda

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag skal leggjast til grunn for frådeling og bygging i 100-metersbeltet langs Hornindalsvassdraget og Stigedalsvassdraget

Generelt er det ei byggegrense på 25 meter rekna frå nivået på høgaste vanlege flaumvasstand. Dersom det er mogleg at det er naudsynt med lengre avstand for at tiltaket skal kunne vere i flaumsikker avstand, skal det utførast særkilte vurderingar til avstand og leggast ved byggesøknad, jf. vassressurslova § 11.

5.4.3 Bygging på snaufjellet, jf. *pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav e*:

Det er forbode med oppføring av bygg og anlegg over kote 800.

5.5 Parkeringsføresegne, jf. *pbl. § 28-7*

5.5.1 *Følgjande føresegne for avkøyrslar og parkering av bilar, motorsyklar og sykklar gjeld mindre anna følgjer av reguleringsplan:*

5.5.1.1 *Utforming/opparbeiding av parkeringsareal*

Parkeringsplassar og gate skal opparbeidast i samsvar med retningsliner etter kommunal veg- og gatenorm og kommunedelplan for veg- og trafikktrygging.

5.5.1.2 *Bustadbygg*

Bustadbygg skal ha oppstillingsplass på eigen tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bustad, samt 0,25 bil pr. bustad for besøkande.

For hybelbygg krev ein tilsvarande for kvar andre hybel.

5.5.1.3 *Kontor- og forretningsverksemd*

Bygg eller del av bygg som skal nyttast til kontor- eller forretningsverksemd, skal ha oppstillingsplass på eigen tomt eller på fellesareal for fleire tomter, for minst 1 bil pr. 50 m² bruksareal. Forretningsverksemdar skal i tillegg ha areal for oppstilling av vare- og lastebilar.

5.5.1.4 *Andre bygg*

Institusjonar, hotell, restaurantar, forsamlingslokale, teater, skular, idrettsanlegg, sjukehus og andre bygningsanlegg der særlege forhold gjer seg gjeldande, skal ha tilstrekkeleg oppstillingsplass for bilar og tilfredsstillande ut- og innkøyringsforhold.

5.5.1.5 *Frikjøp av parkeringsplassar*

Kommunestyret kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på felles areal i sentrum blir innbetalt ein sum pr. manglande plass til kommunen for bygging

av parkeringsanlegg.

5.1.1.6 *Motstrid*

Ved motstrid mellom parkeringsføresegne i reguleringsplan eldre enn 10 år og ovanfor nemde parkeringsføresegne, vil nyare føresegne i kommuneplanens areal gjelde framfor eldre reguleringsføresegne, jf. pbl. § 1-5.

5.2 Skiltføresegne

5.2.1 Kapittel 1. Generelt

5.2.1.1 *Føremål:*

Føremålet med føresegnene er å få skilt- og reklameinnretningar til å bidra til eit estetisk godt, funksjonelt og trafikksikkert utemiljø.

6.2.1.2 *Dispensasjon*

Søknad om dispensasjon etter plan- og [bygningslova kapittel 19](#) kan handsamast administrativt. Dersom kommunen skal gje dispensasjon frå vedtektene, skal dette skje ut i frå ei heilskapsvurdering av skiltet sin utsjånad og tilpassing på den omsøkte staden.

5.3.1.3 *Vedlikehald og teknisk utføring*

Skilt og reklameinnretningar må tilfredsstillast krava til mekaniske påkjenningar, og dei skal haldast ved like. Lause plakatrestar skal snarast mogleg overklistrast eller fjernast. Belysningsarrangement som ikkje fungerer fullt ut, skal sløkkast inntil vedlikehald er utført.

Tavler som ikkje er i bruk skal reingjerast eller fjernast. Stativ som ikkje er i bruk skal fjernast.

5.2.1.4 *Fjerning*

Kommunen kan gje pålegg om å fjerne eller endre innretningar som er i strid med desse vedtektene, eller som er oppsette utan nødvendig løyve. Unntak frå denne regelen kan likevel gjerast dersom det er gjeve tidsavgrensa samtykke.

Innretning som kan medføre fare kan i alle høve krevjast fjerna.

5.2.2 Kapittel 2. Definisjonar

5.2.2.1 *Reklameinnretning:* Tekst, plakatar, plakatrammer, skilt, bilde, symbol, figurar,

ballongar, vimplar, flagg, lys, segl og transparentar eller anna medium for formidling av budskap om varer, tenester eller arrangement.

5.2.2.2 *Skilt*: Informasjons- og verksemdskilt som ikkje inneheld reklamebudskap. Logoar fell utanfor.

5.2.2.3 *Lysreklame*: Samleomgrep for alle typar skilt og reklameinnretningar som har lys eller er sjølvlysande.

5.2.2.4 *Vindaugsreklame*: Tekst, maling, folie eller tilsvarande som er påført vindaugsflate eller dørparti, eller så nær at det synest å vere som ein del av desse.

5.2.2.5 *Reklametavle*: Plate eller anna arrangement for montering av fast eller utskiftelig budskap.

5.2.2.6 *Gatebukkar*: Flyttbare innretningar for plakatar, vimplar, flagg, vippeskilt, vareeksponering og anna lausfotreklame.

5.2.2.7 *Tilfeldig reklame*: Reklameinnretning og plakatar som klistrast eller vert hengt på veggjar, stolpar, gjerder og liknande.

5.2.2.8 *Logo*: Landsdekkande kjeder sitt kjennemerke.

5.2.2.9 *Eidsgata*: Området frå Eidsgata nr. 1 til nr. 71, samt Rådhusvegen 1 og Sjøgata 2.

5.2.3. Kapittel 3. Skilt og reklame på og ved bygningar og faste innretningar

5.2.3.1 Utforming

Skilt og reklameinnretningar skal ha ei utforming som stettar estetiske omsyn både i høve til seg sjølv og det omkringliggande nærmiljø, og dei skal ikkje verke sjenerande.

Dominerande skilt og reklame er ikkje tillate. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vere eller verke samanhengande over heile eller store deler av fasaden.

Det er ynskjeleg at det vert nytta frittståande bokstavar og symbol. Dette skal særleg vurderast som utforming av skilt og reklameinnretningar på bygningar som inneheld fleire enn to verksemdar.

Dersom det av grafiske omsyn må nyttast bakgrunn, skal denne vere nøytral.

På samanhengande bygningsrekkje skal det leggjast opp til einsarta lyssetjing og ei mest mogleg einsarta utforming på skilta.

Det kan gjerast unntak for skilt som er naudsynte for funksjonar i bygget.

5.2.3.2 Skiltplan

Kommunen kan krevje utarbeidd ein samla skiltplan for eit bygg, ei bygningsgruppe eller ei verksemd.

Dette er særleg aktuelt:

- a) når omfanget og utsjånaden av eksisterande skilt og reklame på bygning/eigedom tilseier ei opprydding.
- b) ved nybygging eller ved endring av eksisterande fasade.

5.2.3.3. Skilt

For kvar verksemd er det tillate med eitt uthengsskilt og eitt veggskilt på kvar fasade langs fortau eller gate. For bygningar som inneheld fleire enn to verksemder, er uthengsskilt forbode. Dersom verksemda har både logo og namn, vert dette rekna som eitt skilt.

Uthengsskilt skal ha storleik og fargar som er tilpassa bygningen og anna skilting. Plassering av uthengsskilt frå ulike verksemder langs samanhengande fasadar skal samordnast.

Uthengsskilt kan ha ein storleik inntil 1,0 m². Fri høgd over fortau skal være minst 2,5 m. Avstand frå fortauskant skal ikkje være mindre enn 0,5 m.

Skiltet skal ikkje være til fare eller hinder for gåande. Det er opning for å nytte ein enkel vimpel som uthengsskilt, jf. punkt 3.10.

I Eidsgata med tilknyttande tverrgater, må storleiken på skilt ikkje overstige 1,5 m². I andre område skal storleiken ikkje overstige 3 m². Bygningsstyresmakta kan gjere andre vurderingar utifrå bygningen sin storleik.

Skilt eller reklameinnretningar må ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimsar utforma som lysande kasser er ikkje tillate.

5.2.3.4. Informasjons- og tilvisningsskilt

I bygning med fleire verksemder skal informasjons- og tilvisningsskilt så langt praktisk mogleg vere samla i ein felles presentasjon.

5.2.3.5. Plakatar

Plakatar på vegg som er større enn 0,5 m² er å rekne som skilt.

Det er ikkje tillate å setje opp tilfeldig reklame. Slike tiltak skal eventuelt setjast opp på særskilte tavler. Plakatar, transparentar og vimplar skal fjernast når dei er forelda.

5.2.3.6. Lyskasser

Lyskasser skal utformast med tett front, slik at berre bokstavane og logoen lyser. Lyskassa skal framstå som ein integrert del av fasaden. Bakgrunnsfargen på plateskilt og lyskasser skal være nøytral og neddempa.

5.2.3.7 Gatebukkar

For kvar verksemd er det tillate med to gatebukkar. For bygningar som inneheld fleire verksemdar vil det vere tillate med to gatebukkar på kvar side eller fasade. Det bør leggst opp til at gatebukkane har ein mest mogleg einsarta utsjånad i Eidsgata.

Ved plassering av gatebukkane, skal ein ta særleg omsyn til at ein ikkje skaper unødvendige hindringar for alminneleg ferdsel.

5.2.3.8 Vindaugsreklame

Vindaugsreklame skal ikkje dekkje meir enn 30 % av glasflata. Reklame som er ein naturleg del av ei skiftande vindaugsutstilling er unnateke.

Blending av vindauge er ikkje tillate.

5.2.3.9. Markiser

Markiser skal vere tilpassa bygningen sin arkitektoniske utforming og fargar. Reklame på markiser er ikkje tillate.

Det kan gjerast unntak for verksemda sin eigen logo eller firmanamn dersom den ikkje er dominerande, og utføringa elles er tilpasset bygningen sin form og farge.

5.2.3.10. Bannarar og liknande

Bannarar, vimplar og liknande er berre tillate å bruke i tilknytning til spesielle markeringar eller arrangement. Løyve vert gjeve berre for eit nærare avgrensa tidsrom.

5.2.4 Arenareklame

5.2.4.1. Arenareklame

Arenareklame som er orientert inn mot sjølve området er tillate dersom denne ikkje ved storleik, utforming eller belysning er skjemmande eller til sjenanse for miljøet omkring.

6. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

6.1 Miljøkvalitet

Passivhus

Fjordvarme

Vannboren golvvarme

6.2 Estetikk

6.2.1 Estetiske omsyn etter pbl. § 29-2

Nybygg og tilbygg/påbygg skal så langt råd er, tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Dvs. innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjeld volum, form, materialar og farge. Ved utbygging skal det så langt råd er, leggast vekt på å ta vare på overordna grøntdrag og kulturlandskapselement som td. steingardar og stølsvegar, verneverdige bygningar og kulturminne – både på land og ved sjø.

6.3 Natur og landskap

Eit kvart tiltak skal vurderast opp mot naturmangfaldslova.

7. BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG KULTURMILJØ

7.1. Bevaringsverdige og særprega miljø

Kommunen skal syte for at historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som knyter seg til ei bygning sitt ytre og omliggande miljø, så langt mogleg vert bevart, jf. pbl. § 31-1. Skilt og reklameinnretningar skal i grafisk utforming, materialbruk, utføring og fargar vere underordna desse omsyna.

7.2 SEFRAK

Ved handsaming av tiltak på SEFRAK-registrerte bygningar skal det gjerast ei særleg vurdering av verneverdien.

Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging, riving eller utvendige reparasjonar og oppussing skal leggast fram for Kulturseksjonen i fylkeskommunen til gjennomsyn og uttale før kommunen handsamar planane.

SEFRAK-registrerte bygningar kan istandsettast under føresetnad av at målestokk, takform, fasader, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming vert oppretthalden eller mest mogleg tilbakeført.

8. FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG BELYSAST I VIDARE REGULERINGSARBEID

8.1 Rassikring i områder for framtidig utbygging

Flom- og rasutsatte områder fremgår av tematisk kartutsnitt for fare- og risikosoner for flom og flomskred.

- a) For alle byggeområder skal det utarbeides en ROS-analyse.
- b) All virksomhet i flom- og rasutsatte områder skal ta hensyn til risiko for flom og ras.
- c) Nødvendige sikringstiltak må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt..

Naudsynte tiltak mot flom og ras skal være gjennomført før utbygging av

området.

8.2 Krav til vurdering av forureining

8.2.1 Støy

Gjeldande retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging skal leggest til grunn ved handsaming av tiltak nær støykilder, jf. forureiningslova og tilhøyrande forskrifter.

Støyømfintlege tiltak skal som hovudregel ikkje lokalisert innanfor kartlagt rød støysone, jf. gjeldande retningslinje.

Ved tiltak innanfor gul sone skal det foretas støymålingar. Det skal gjennomførast tiltak mot støy dersom grenseverdiane i gjeldande retningslinje blir overskrede.

Ved arealplanlegging i støyutsatte område skal det i ei tidlig planfase utarbeidast ei enkel analyse som avklarar kva slags plangrep som er naudsynte for å tilfredsstille støykrava.

Søknad om tiltak i regulert område skal følgjast opp med ny støyvurdering, og om naudsynt støyreducerande tiltak, dersom mangelfull planlegging eller endra føresetnadar tilseie at gjeldande kvalitetskrav ikkje er oppfylt.

8.3 Krav til handtering av overflatevatn

Ved ny bebyggelse og/eller større ombyggingar/rehabiliteringar (fortetting eller nye områder) gjelder følgjande retningslinje:

1. Overvann skal handterast lokalt, dvs. på eigen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annan måte.
2. Ved fortetting, planlegging av nye byggeområder, eller endring av eksisterande forhold skal overflatevatn visast ekstra merksemd. Bruk av vegar/parkeringsplassar/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredast. Det må i denne samanheng også vurderast evakueringsløp (vannvegar) på overflata slik at vatn i ekstreme situasjonar kan ledast vidare utan at skade oppstår.

8.4 Krav til risiko- og sårbarheitsanalyse

Der ROS-groanalysen, [jf. vedlegg 2](#), viser område som kan vere sårbart og/eller utsett for fare, skal det gjennomførast detaljanalyser av risiko og sårbarheit ved detaljplanlegging eller før det blir gjeve byggeløyve.

8.5 Retningslinje for utarbeiding av reguleringsplanar i bygg og anleggsområde

Reguleringsplaner bør, avhengig av planens form og innhald, gi opplysningar om: Arealbruk, utnyttingsgrad, byggegrenser, trafikkløysningar, vatn- og avløpsløysingar, møne- og gesimshøyde, takvinkel, materialbruk, fargeval, krav til ubebygd tomteareal – herunder fellesareal, parkering, lekeareal, beplanting og vegetasjon som skal bevarast. I tillegg skal det i tettbygde strøk setjast av felles oppstillingsplass for bossdunkar.

Det må i tillegg avklarast og belysast i reguleringsarbeidet tiltak for å sikre eit godt bomiljø. Leikeplassar, gang- og sykkelveg, trafikksikkerhet, nærleik til friluftsområder, omsyn til kulturlandskap og arkitektur skal vurderast.

8.6 Særlege krav til universell utforming

I reguleringsplanar for nye småhus skal minimum 30 % av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal. Med småhus reknast frittliggande einebustad, fleirmannsbustadar, rekkje- og kjedehus. Hovudfunksjonar inkluderer stove, kjøkken, soverom, bad og toalett.

I tillegg gjeld føresegnene i pkt. 5.2.

8.7 Krav om fortetting for visse område

Av omsyn til fortetting skal følgjande område ved endring av reguleringsplan eller ny reguleringsplan vurderast å ha eit maksimalt bebygd areal på inntil 100%:

I desse areala skal det vurderast felles handteringsløysingar for avfall under jorda.

DEL 2:

1. Føresegner til arealformål etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4, jf. § 11-10

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Generelt

Følgjandende områder kommer inn under bebyggelse og anlegg:

A = Bebyggelse og anlegg

BF = Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

B = Boligbebyggelse

F = Fritidsbebyggelse

SA = Samferdselsanlegg

FT = Fritids- og turistformål

RU = Råstoffutvinning

I = Næringsbebyggelse

1.2 Bustad

1.3 Fritidsbustad

1.4 Sentrumsformål

1.5 Kjøpesenter

1.6 Forretning

1.7 Offentleg eller privat tjenesteyting

1.8 Fritids- og turistformål

1.9 Råstoffutvinning

1.8 Næringsbygg

1.9 Idrettsanlegg

1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

1.11 Uteoppholdsareal

1.12 Grav- og urnelund

1.13 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

2.2 Veg

Midlertidige tiltak i samband med utbedring av veg og mindre tiltak for å fremje trafikktryggleik krev ikkje reguleringsplan innanfor eit avgrensa område på 100 m²

2.3 Bane

2.4 Lufthavn

2.5 Havn

2.6 Hovednett for sykkel

2.7 Kollektivnett

2.8 Kollektivknutepunkt

2.9 Parkering

2.10 Trasé for teknisk infrastruktur

2.11 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

2.12 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

3.2 Naturområde

3.3 Turdrag

3.4 Friområde

3.5 Park

3.6 Kombinerte grønnstrukturformål

3.7 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

4. FORSVARET

4.1 Forsvaret

4.2 Ulike typer militære formål

4.3 Kombinerte militærformål

4.4 Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

UTTKAST

Del 3: Føresegner til arealformål etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 og 6, jf. § 11-11

1. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

1.1 Felles føresegne

1.1.1 Forbod mot bygging

I LNFR-områda gjeld eit generelt forbod mot utbygging til anna formål enn landbruksformål. Unntak er område markert som LNFR med spreidd bustad, LNFR med spreidd fritid eller LNF med spreidd næring

1.1.2 100-metersbeltet langs sjø

Generelt er det forbod mot bygging og frådeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Mindre bygningar og anlegg knytt til landbruk kan unntakast frå forbodet. Unnateke er også område der slik utnytting er regulert gjennom vedteken reguleringsplan.

1.1.3 Frådeling

Frådelingssøknadar skal handsamast etter jordlova, jf. §§ 9 og 12. Vedtaket er gjort med heimel i §2 andre ledd i jordlova.

1.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknytt næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Innanfor 100 meters-belte er det tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknytt næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

1.3 LNFR areal for spredt bustad- fritids- eller næringsbebyggelse mv.

1.3.1 Felles

1.3.2 LNFR område med høve til spreidd bustadbygging

I desse områda kan det oppførast spreidd busetnad. I medhald av pbl. § 20-4 andre ledd, bokstav c, er det for tida 2014-2026, bestemt slik lokalisering og omfang:

- Kjølisdalen krins - 10
- Stårheim krins - 10
- Haugen krins - 10
- Nordfjordeid krins – 10
- Hjelle krins - 10

Tala står for tal bustadhus. (Ein tomannsbustad, tremannsbustad osv. tel i denne samanhengen 2, 3 bustader osv).

Det krevst godkjend reguleringsplan der det er naturleg med felles uteareal for 4 eller fleire bustadeiningar, jf. § 20-4 andre ledd bokstav c og d.

Det er stilt krav om samstundes ferdigstilling av bustad og felles uteareal der det er kravd reguleringsplan, jf. pbl. § 20-4 andre ledd bokstav d.

1.2.3 LNFR med høve til bygging av spreidd fritidsbustad

I desse områda kan det oppførast spreidd fritidsbusetnad. I medhald av pbl. § 20-4 andre ledd, bokstav c, er det for tida 2014-2026, bestemt slik lokalisering og omfang:

- Kjølisdalen krins - 10
- Stårheim krins - 10
- Haugen krins - 10
- Nordfjordeid krins – 10
- Hjelle krins - 10

Hytter kan berre oppførast i samsvar med godkjend reguleringsplan. Jf. §20-4 andre ledd bokstav c.

For hytter i Rotvika og Hjelvika gjeld i tillegg følgjande:

Vidare utbygging kan ikkje skje før det blir laga ein detaljreguleringsplan som omfattar heile området. Det skal leggast vekt på at det skal leggast til rette for ein gangveng eller sti for allmenta gjennom området. Ny hyttebygging kan bare skje utanfor 100 meters-belte frå sjø.

1.3 LNFR område med høve til spreidd næring

1.4 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål

1. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

a. Ferdsel

b. Farleder

c. Fiske

I område avsatt til fiske er det ikkje tillete med andre tiltak

Uttale til fiskeridirektoratet for tiltak i område avsatt til fiske.

I nasjonal laksefjord gjeld restriksjonar knytt til anadrom matfiskeproduksjon – jf. Stortingsvedtak av februar 2003.

d. Akvakultur

Akvakulturanlegg: område avsett i plankartet omfattar ikkje ankringspunkt/fortøyingar (i sjø). Fortøyingar i land skal liggje innanfor arealbruksområdet.

e. Drikkevann

I drikkevasskjelder gjeld restriksjonar etter forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevassforskrifta).

f. Naturområde

g. Friluftsområde

h. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Utbygging i strandsona utover småbåthamner/moloar/kaier og naustanlegg, kan berre skje i næringsssamanheng (sjøretta) og etter at det ligg føre godkjend reguleringsplan.

i. Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

DEL 4: Omsynssoner, jf. plan- og bygningslova § 11-8

1. SIKRINGS- STØY OG FARESONER

1.1 Støysone

Området omfattar støysona kring skytebana på Tua. Vidare utbygging av hytter kan ikkje tillatast i dette området, jf. kapittel 5 i forskrift om begrensning av forurensning.

1.2 Risiko- og sårbarheitsanalyse:

Der ROS-grovanalysen, jf. vedlegg 2, viser område som kan vere sårbart og/eller utsett for fare, skal det gjennomførast detaljanalyser av risiko og sårbarheit ved detaljplanlegging eller før det blir gjeve byggeløyve.

Fleire av LNF-områda, der det er høve til å bygge spreidd, ligg i område der rasfaren må vurderast nærare. Kommunen si oppgåve her er å syte for at søkjaren i frådelings- og byggesaker dokumenterer at der ikkje er reell rasfare eller gjer greie for kva tiltak som vert sett i verk for å trygge seg mot eventuelle ras. Dette gjeld også oppføring av våningshus/kårhus og liknande som er nødvendig for stadbunden næring. **Jf §68 i pbl.** Frådeling eller søknad om oppføring av bygning nær kraftleidningar må av same grunn avklarast med eigaren av kraftleidningane.

”2) Innenfor område angitt som hensynssone H310_x - Ras/Skred, (med mulig fare for ras/skred), skal det i forbindelse med område- og/ eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras – geologisk undersøkelse, jordras – løsmasseundersøkelse, snøras – skredundersøkelse).”

Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk utbyggingsformål.

”2) Innenfor område angitt som hensynssone H320_x - Flom, (med mulig fare for flom), skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.”

Eksempler

”Innenfor område angitt som hensynssone H30_x - kraftledning må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.”

2. SONE MED SÆRLEGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR MED ANGIVELSE AV TYPE INFRASTRUKTUR

Eksempel:

”I områder som ligger innenfor sone for felles vannforsynings- og avløpsanlegg, tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp før behovet for felles vannforsyning og avløpsanlegg er avklart og/eller det er etablert slike godkjente anlegg.”

Eksempel på bestemmelse

”Det skal sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering innefor sonen for fjernvarmeanlegg x1.”

Eksempel:

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal det (for å tilrettelegge for trafiksikker gang- og sykkeltrafikk) etableres gjennomgående gang- og sykkelforbindelse fra nord til syd og uten kryssing av kjørevei i plan.”

Eksempel på bestemmelse

”For nye masseuttak og industrianlegg som ligger innenfor kjøremønster NN er det bare tillatt å benytte veiene V og VV for kjøring i anleggs- og driftsfase.”

UTKAST

3. SONE MED SÆRLEGE OMSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ

3.1 Friluftsliv:

3.1.1 Generelt

Innenfor område angitt som hensynssone H530_x – Friluftsliv, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter) ikkje tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.”

3.2 Kulturmiljø:

3.2.1 Generelt

”Innenfor område angitt som hensynssone H570_x – Kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7, bør det (med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelses) ikke tillates riving av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering.”

3.2.2 Stølar/sætrar – retningslinjer for bygging på stølane

Stølane/sætrane er markerte på plankartet med arealbruksgrense og følgjande bokstavkodar: V: Stølar/sætrar der bygningsmiljøet har spesielt høg verdi som kulturlandskap og kulturminne.

På desse stølane er det berre tillate å føre opp att bygningar på eksisterande murar, til opprinneleg bruk og med tilnærma same utsjånad som den tidlegare bygningen hadde.

D: Stølar som framleis er i drift.

Arealforvaltninga på desse stølane skal skje etter same retningslinjer / føresegner som for vanlege LNF-område. Bygging av driftsbygningar og bygningar som er naudsynte for drift av stølen eller utviding av slike bygningar, skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande bygningar på stølen. Breidde, høgde og takvinkel bør følgje byggeskikken på stølen. Bygningane skal vere frittliggjande. Naust kan oppførast som fellesnaust.

Bruttoareal for bygningane skal ikkje overstige 50 m² (NS 3940), naust ikkje overstige 25 m².

F: Stølar som er nedlagde, der det er eit bygningsmiljø, men i hovudsakleg vert brukt til fritidsbustader/hytter

Det kan gjevast løyve til å føre opp nye bygningar under føresetnad av at bygningen vert plassert og utforma i samsvar med tradisjonen på stølen når det gjeld form, storleik, materialbruk og farge. Dokumentasjon skal følgje byggjemeldinga. Dersom det er mogleg, skal tidlegare grunnmurar eller tufter nyttast.

Det kan gjevast løyve til utviding av eksisterande bygningar. Utviding bør normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare. Vinkelbygg bør ikkje tillatast med mindre dette var vanleg på stølen.

Det kan berre oppførast enkle bygningar med grunnflate inntil 50 m². I staden for eitt stort sel, bør det vurderast om kan vere betre med eitt mindre nytt sel i nærleiken til det eksisterande.

3.2 LNF-område der friluftsliv er dominerande

I desse områda bør det ikkje gjerast tiltak som reduserer området sin verdi som rekreasjonsområde. Område merka med F er å finne i Fylkesmannen sin database over friluftsområde – FRIDA.

I desse områda gjeld restriksjonar etter Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevassforskrifta).

I dette område gjeld restriksjonar knytt til anadrom matfiskeproduksjon – jf. Stortingsvedtak av februar 2003.

3.3 Viktige landskaps-/turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikkje bør tillatast

Dette er område som ligg lenger enn 1km i luftlinje frå tyngre tekniske inngrep (merka med IN = Inngrepsfrie naturområde). Kommunen bør søke å ta vare på desse områda, gjennom å avgrense bygge- og anleggstiltak til område der slike tiltak eksisterer frå før.

3.4 Tiltak ved utløpet av Hjalma

Her skal det vektleggast særleg at bygningar på området vert tilpassa kulturlandskapet og dei verna bygningane på naboeigedommen.

4. SONE FOR BANDLEGGING

4.1 Edellauvskog

I desse områda kan det ikkje gjerast tiltak som ikkje er i tråd med forvaltningsplan for området.

5. SONE MED KRAV OM FELLESE PLANLEGGING FOR FLEIRE EIGEDOMAR

5.1 Småbåthammer/moloar/kaier/naustanlegg:

Desse skal samordnast for fleire brukarar.

Innenfor område angitt som hensynssone OF – Omforming og Fornyelse, jf. § 11-9 nr. 1, skal det (for å sikre helhetlige og kostnadseffektive løysningar) – om nødvendig – gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.”

6. SONE KOR GJELDANDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE