



Førde kommune



Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030
Føresegner og retningslinjer

Revidert etter Bystyrevedtak 26.09.2019

www.forde.kommune.no

Førde kommune – Ei drivkraft med menneska i sentrum



Innhald:

1	GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER UAVHENGIG AV AREALFØREMÅL	4
1.1	KRAV OM REGULERING MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 1	4
1.2	INNHALD I UTBYGGINGSAVTALAR MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 2	4
1.3	KRAV OM LØYSINGAR FOR VASSFORSYNING, AVLAUP, VEG OG ANNAN TRANSPORT MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 3.....	5
1.4	REKKJEFØLGJEKRAV MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 4.....	5
1.5	BYGGEGRENSE, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 5.	5
1.6	KRAV OM MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNSTRUKTUR MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 6.	6
1.7	OMSYN SOM SKAL TAKAST TIL EKSISTERANDE BYGNINGAR OG ANNA KULTURMILJØ MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 7.....	7
1.8	KRAV TIL FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST I VIDARE REGULERINGSARBEID MED HEIMEL I PBL § 11-9 NR 8.	7
2	OMRÅDEINNDDELING OG DEFINERTE SENTRA MED KRAV TIL FUNKSJONAR	8
2.1	OMRÅDEINNDDELING	8
2.2	DEFINERTE SENTRA MED FUNKSJONSKRAV.....	8
2.2.1	<i>Førde sentrum</i>	8
2.2.2	<i>Sentrum Pluss</i>	9
2.2.3	<i>Sanderplassen - Brulandsvollene storhandelspark</i>	10
2.2.4	<i>Ytre Øyrane næringspark</i>	11
2.2.5	<i>Vie campus og helsepark</i>	11
3	FORHOLDET TIL KRAV OM REGULERINGSPLAN	12
3.1.1	<i>Krav om områderegulering og felles planlegging</i>	12
3.1.2	<i>Krav om detaljregulering</i>	12
3.1.3	<i>Unntak frå krav om regulering</i>	12
3.1.4	<i>Tilhøve til gjeldande reguleringsplanar</i>	12
3.1.5	<i>Tidlegare planar som framleis skal gjelde</i>	12
4	DEFINISJONAR I HØVE TIL AREALFØREMÅL	13
4.1.1	<i>Handel</i>	13
5	FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFØREMÅL	14
5.1	BYGNINGAR OG ANLEGG - PBL § 11-7 NR. 1	14
5.1.1	<i>Bustad</i>	14
5.1.2	<i>Unntak frå plankravet/føresegner i eksisterande bustadområde</i>	17
5.1.3	<i>Fritidsbustad</i>	18
5.1.4	<i>Sentrumsføremål</i>	18
5.1.5	<i>Forretning</i>	19
5.1.6	<i>Offentleg og privat tenesteyting</i>	19
5.1.7	<i>Råstoffutvinning</i>	20
5.1.8	<i>Næringsbygningar</i>	20
5.1.9	<i>Idrettsanlegg</i>	21
5.1.10	<i>Uteopphaldsareal</i>	21
5.1.11	<i>Grav og urnelund</i>	21
5.1.12	<i>Anna type bygningar og anlegg</i>	21
5.1.13	<i>Kombinert bygningar og anlegg</i>	22
5.2	SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - PBL § 11-7 NR. 2	22
5.2.1	<i>Vegar og avkøyrslar</i>	22
5.2.2	<i>Hamn</i>	23
5.2.3	<i>Parkeringsplassar</i>	23
5.2.4	<i>Framtidige vegar</i>	23
5.3	GRØNSTRUKTUR - PBL § 11-7 NR. 3.....	23
5.3.1	<i>Grønstruktur</i>	23
5.3.2	<i>Turdrag</i>	23
5.3.3	<i>Friområde</i>	23
5.3.4	<i>Park</i>	23
5.4	FORSVARET - PBL § 11-7 NR. 4	23
5.4.1	<i>Skytefelt/øvingsområde</i>	23

5.5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL - PBL § 11-7 NR. 5	24
5.5.1	<i>Landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF)</i>	24
5.5.2	<i>Byggegrense i strandsona for tiltak i landbruket - PBL § 11-11 nr. 4</i>	24
5.5.3	<i>Stølsområda</i>	24
5.5.4	<i>LNF-areal for spreidd bustad-, fritidsbustad- og næringsføremål - PBL § 11-11 nr. 2</i>	25
5.5.5	<i>Retningslinjer for dispensasjonar i LNF-områda:</i>	26
5.6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - PBL § 11-7 NR. 6	27
5.6.1	<i>Friluftsområde i strandsona/ sjø - PBL § 11-11 nr. 3 og 6</i>	27
5.6.2	<i>Byggegrense langs vassdrag - PBL § 11-11 nr. 5</i>	27
5.6.3	<i>Ferdslø og farleier</i>	27
5.6.4	<i>Småbåthamn</i>	27
5.6.5	<i>Fiske</i>	28
5.6.6	<i>Drikkevatt</i>	28
5.7	OMSYNSSONER – PBL § 11-8	28
5.7.1	<i>Sikringsone, støysone, faresone med heimel i PBL § 11-8 a.</i>	28
5.7.2	<i>Infrastruktursoner med heimel i PBL § 11-8 b.</i>	29
5.7.3	<i>Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c.</i>	30
5.7.4	<i>Soner for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover, eller bandlagde område etter PBL eller anna lovverk med heimel i PBL § 11-8 d.</i>	32
5.7.5	<i>Soner med krav om felles planlegging med heimel i PBL § 11-8 e.</i>	33
5.7.6	<i>Føresegnsområder</i>	34

Juridisk bindande føresegner i dette dokumentet er trykte med normal font, *retningslinjer for sakshandsaming er trykte med liten font i kursiv og lilla farge.* Føresegnene vert lagde til grunn for kommunen sin handsaming av framlegg til reguleringsplanar og søknader om tiltak. *Retningslinjene utfyller føresegnene og peikar på viktige omsyn og vurderingstema for sakshandsaminga.*

1 Generelle føresegner og retningslinjer uavhengig av arealføremål

1.1 Krav om regulering med heimel i PBL § 11-9 nr 1

Areal sett av til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2 skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1 og 20-2 er tillate. Krav til regulering og unntaksreglar er fastsett i § 3.

Ved regulering i sentrum bør bruk av urbant jordskifte vere eit viktig prinsipp for å sikre heilskaplege og gode løysingar

1.2 Innhald i utbyggingsavtalar med heimel i PBL § 11-9 nr 2

1. *Utbyggingsavtale kan nyttast i heile kommunen når partane ser dette som tenleg for utbygging av regulerte område.*
2. *Utbyggingsavtalar kan gjelde tiltak og forhold, i og utanfor planområdet, som er naudsynpte å løyse for gjennomføring av planvedtak.*
3. *Moment i avtalen kan m.a. vere:*
 - a) *teknisk infrastruktur, som vatn, avlaup, renovasjon og energiløysningar*
 - b) *vegar, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikktryggleiksstiltak osb.*
 - c) *grønstruktur, friområde, fellesareal, uteareal med tilhøyrande møblering og utstyr, parkar og plassar, turvegar og stiar, anlegg for lek, idrett og friluftsliv*
 - d) *kulturanlegg, kulturminne og kulturmiljø*
 - e) *krav til utforming av tiltak*
 - f) *kvaliteter og detaljutforming av bygg og anlegg*
 - g) *arkitektur og estetikk*
 - h) *tal einingar, største og minste bustadstorleik*
 - i) *livsløysstandard og universell utforming*
 - j) *miljøtiltak som støyttiltak, inneklimate, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon osb.*
 - k) *overføring, kjøp og makeskifte av grunn*
 - l) *forkjøpsrett til bustader til marknadspris*
 - m) *kommunal tilvisingsrett for bustader*
 - n) *forskotering av kommunale tiltak*
 - o) *utbyggingstakt*
 - p) *organisatoriske tiltak som etablering av velforeiningar, drift og vedlikehald av private anlegg osb.*
 - q) *kommunalt vedtak*
 - r) *økonomiske bidrag, herunder bidrag til å dekke ein forholdsmessig del av etablert infrastruktur som nye utbyggingsområde får direkte nytte av.*
 - s) *refusjon av meirverdiavgift*

1.3 Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, veg og annan transport med heimel i PBL § 11-9 nr 3

1. Offentlege anlegg for vatn og avlaup skal dimensjonerast og byggast etter gjeldande reglar for vatn og avlaup.
2. Nye offentlege vegar og gater skal opparbeidast etter reglar for veg og gate, jf. § 5.2.1.
3. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss skal trafikkområde byggast etter gatedelen i reglane for veg og gate.
4. Anlegg for vatn og avlaup i område som er planlagt for 5 eller fleire bustader/fritidsbustader eller verksemder, skal byggast som fellesanlegg og dimensjonerast etter gjeldande reglar for vatn og avlaup.
5. Det er generelt forbod mot bruk av kunstig infiltrasjon for reinsing av sanitæravlaup.
6. Nye byggeområde innanfor konsesjonsområdet skal opparbeidast for forsyning av og knytast til vassboren varme (jf. § 5.7.1 og § 5.7.2).

1.4 Rekkjefølgjekrav med heimel i PBL § 11-9 nr 4

1. Areal sett av til bygg og anlegg jf. PBL § 11-7 nr. 1 kan ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur og grønstruktur er etablert.
2. For tiltak i område med omsynssone, skal tilhøvet til omsynssona avklarast før vedtak av plan eller byggeløyve vert gjeve.
3. Krav om rekkjefølgje skal innarbeidast i reguleringsplanar for å sikre at tiltaka vert gjennomført og ev. overordna mål vert nådd.

1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav med heimel i PBL § 11-9 nr 5.

1. Byggegrense mot sjø er i samsvar med PBL § 1-8 om ikkje anna er fastsett i reguleringsplan eller unntaksreglane i § 5.5.2.
2. Byggegrense mot vatn og vassdrag er differensiert og fastsett i § 5.6.2.
3. Byggegrenser langs høgspenteleidningar samsvarar med omsynssona i plankartet.
4. Ved fortetting i eksisterande bustadområde er det fastsett fortettingsgrad, jamfør § 5.1.2e) og f).
5. Omdanning av bustader til annan bruk, eller samanslåing av bustader og oppdeling av bustad til hyblar, kan ikkje skje utan særskilt løyve frå kommunen (PBL § 31-6).
6. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke (PBL § 1-1).
 - a) I sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss skal 50 % av alle nye bustader utformast som tilgjengelig bustad etter kvar tid gjeldande TEK.
 - b) For områda elles skal minst 30 % av nye bustader utformast som tilgjengelig bustad.
 - c) Bygg med arbeidsplassar, handel og allmenn tilkomst skal ha tilkomst frå gateplan utan særskild tilpassing (ramper og liknande).
7. Byggehøgde i Førde Sentrum skal som hovudregel ikkje overstige 5 etasjar og byggehøgde på 19 meter. For sona Sentrum Pluss skal retningslinjene til kvartal, grønstruktur, parkering, fortetting og byggehøgde gjelde som i § 5.1.4.
8. Det skal leggast vekt på arkitektonisk kvalitet i vurderinga av byggehøgde. Nye bygg skal ha minimum to etasjar for sonene Sentrum og Sentrum Pluss.
9. Skilt og reklameinnretningar kan oppførast i samsvar med gjeldande reglar.

10. Krav til parkering er fastsett i gjeldande norm for parkering.
11. Krav til opparbeiding av parkeringsplassar kan løysast gjennom frikjøp i samsvar med gjeldande frikjøpsordning.
12. Krav til uteopphaldsareal for bustader i nye og eksisterande bustadområde kjem fram av gjeldande norm for uteopphaldsareal.

1.6 Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur med heimel i PBL § 11-9 nr 6.

1. I detaljregulering av byggeprosjekt i Førde sentrum og for prosjekt større enn BRA=1000 m², skal det leggast fram riggplan som syner arealdisponering i bygge- og anleggsfasen. Planen skal også vise korleis eventuell støy, støv eller ureining i grunnen vert handtert.
2. For Sentrum og Sentrum Pluss skal det i detaljreguleringsplanar sikrast areal for nedgravne løysingar for hushald- og næringsavfall i ein omkrins på 100m. I nye bustadfelt med over 15 bueiningar innanfor tettstadgrensa, vert det krav om å legge til rette for nedgravde avfallsløysingar. Tal bustader som utløyser krav til nedgravde løysingar, vil kunne endre seg gjennom revidert renovasjonsteknisk forskrift. Då vil reglane i renovasjonsteknisk forskrift gjelde føre reglane i denne KPA-føresegna.
3. Ved utbygging av areal med matjord skal jorda takast vare på og flyttast til ein høveleg stad der den kan nyttast til vekstmedium for jordbruksproduksjon. Før det vert gjeve løyve til oppstart skal det føreligge plan/avtale på korleis jordmassane skal handterast. Matjord bør handterast slik som skildra i rettleiaren frå NIBIO og Norsk Landbruksrådgeving (2018) [Jordmassar - praktisk og fagleg rettleiar](#)
4. Landskapsarkitektur og arkitektur:
 - a) Alle tiltak, også mellombelse og flyttbare installasjonar, skal underordne seg landskapet på ein slik måte at dei ikkje bryt med horisontlinje (åsprofil, bakkekant, m.m.) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk. Bygg skal planleggast ut frå terreng og infrastruktur.
 - b) Dersom terrenget i gjennomsnitt er brattare enn 1:3 vert det krav om terrengtilpassing allereie ved oppstart og ei vurdering av spesialtilpassa bygg.
 - c) Kommunen krev illustrasjonsplan i 3D med skildring som viser tiltaket i høve eksisterande omgjevnader i samband med regulering og byggesak.
 - Kommunen har høve til å utdjupe eller fråvike kravet ut i frå tiltaket sitt omfang.
 - I bratt og krevjande terreng skal illustrasjonsplan vise plassering av bygg i høve til veg både enkeltvis og ved full utbygging.
 - d) Kommunen krev soldigram for vår- og haustjamdøger som viser tiltaket i høve eksisterande omgjevnader i samband med regulering og byggesak.
 - e) Det skal ikkje etablerast murar over 2,5 m. Ved avtrapping kan samla høgde overstige 2,5 m.
 - f) Det er krav om å visualisere byggeprosjekt i Sentrum og i Sentrum Pluss i høve lyssetting, som del av planomtalen.
 - g) Lengderetninga til bygg skal som hovudregel vere parallell med høgdekoter.
5. Det er ikkje høve til å føre opp trafostasjonar, mobilmaster og -sendarar ved skular, barnehagar, friområde og i område der barn og unge oppheld seg.

6. For tiltak i nærleiken av sjø skal tilhøve til stormflo og havnivåstigning avklarast før det vert gjeve løyve.
7. I samband med regulering av nye utbyggingsområde skal det sikrast tilkomst til grøntområda/LNF-områda.
8. I Førde sentrum skal det i størst mogleg grad leggest til rette for tørrskodd og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Det kan tillatast maks 2,5 m utspring frå veggliv, men ikkje nærare fortauskant enn 50 cm.
9. Plassering av nye høgspente nettstasjonar i større bygningskompleks i Sentrum og Sentrum Pluss skal integrerast i bygningane.

I regulerte område bør det som hovudregel ikkje vere synlege bosscontainerar og anna utandørs lagring.

Byggesaker i Førde sentrum og Sentrum Pluss, bør i hovudsak handsamast i Planutvalet.

1.7 Omsyn som skal takast til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø med heimel i PBL § 11-9 nr 7

1. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, formast i samspel med omgjevnaden sin karakter, naturgjevne forhold på staden, og kulturlandskapet. Bygg skal ha ein heilskapleg form-, farge- og volumoppbygging i høve omgjevnadane, og fremje gode uteareal.
2. Nye bygg i etablerte område skal innordne seg i høve volum, høgde, og materialbruk i området. Avvik frå dette kan godkjennast etter vurdering av ein detaljert utgreiing og synleggjering kvifor dette er rett (3D perspektivteikning av miljøet kring tiltaket).

1.8 Krav til forhold som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid med heimel i PBL § 11-9 nr 8.

1. Forholdet til naturfare, framtidig klimaendring og folkehelse skal avklarast i reguleringsplan. Nye og reviderte reguleringsplanar skal vise areal for gjennomgåande flaumvegar som sikrar skadefri avrenning under ekstremver.
2. Reguleringsplan skal vise løysing for handtering av overvatn, med gjennomgåande flaumvegar på overflata og eventuelt løysing for fordrøyingsanlegg. Kartlegging skal ta omsyn til heile nedbørsfeltet, også utanfor sjølve planområdet.
3. Ved oppstart av reguleringsplan skal behov for rammeplan for vatn, avløp og overvatn (VAO-rammeplan) vurderast. Det skal også kartleggast om det er private drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Dette for å sikre at private anlegg ikkje vert øydelagde.
4. Reguleringsplanen skal vise situasjonsplan for bossløysingar ved lagring og framsetjing for tømning.
5. Alle nye bustadfelt må ha krav om trygg skuleveg og at det blir teke omsyn til gode løysingar for bil, gåande, syklende og kollektivbrukarar. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalyser og rekkjefølgjekrav.

6. Alle nye næringsområder må ha krav om trygge og gode løysingar for trafikkavvikling. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalyser og rekkjefølgjekrav.
7. Særskilde krav til regulering av utbyggingsområde er sett krav om i §§ 5.1.1 t.o.m. 5.1.13.
8. Reguleringsplanane og arealplanar skal sikre at omsynet til m.a. naturmiljø (biologisk mangfald), landskap og friluftsliv vert ivareteke, og at avbøtande tiltak og tilrådingar i konsekvensutgreiingane vert vidareført. Reguleringsplanar skal også omfatte rigg- og eventuelle deponiområder.
9. I alle plan- og byggesaker under marin grense, må det avklarast om fare for kvikkleire skal dokumnerast.
10. For å sikre samarbeid må det vurderast om planar skal innehalde føresegner som gir heimel til urbant jordskifte og/eller fordeling av planskapte verdier (jf.pbl §12-7 nr.13).

Grunnundersøkingar i samband med regulering og byggeprosjekt skal leverast til NADAG (<http://geo.ngu.no/kart/nadag/>)

2 Områdeinndeling og definerte sentra med krav til funksjonar

2.1 Områdeinndeling

1. Kommunen er inndelt i områda Førde sentrum, Sentrum Pluss, Førde tettstad og området utanfor Førde tettstad.
2. Områdeinndelinga gir heimel til å differensiere krav til føremål, utforming, parkeringskrav osv., og er vist på illustrasjonsvedlegg Senterstrukturen i Førde datert 16.10.2018.

2.2 Definerte sentra med funksjonskrav

Innanfor Førde tettstad er det definert følgjande sentra med tilhøyrande funksjonskrav:

- Førde sentrum
 - Sentrum Pluss
 - Sanderplassen - Brulandsvollene storhandelspark
 - Ytre Øyrane næringspark
 - Vie campus og helsepark
1. Dei enkelte områda er avgrensa som vist på illustrasjonsvedlegget 04n Senterstrukturen i Førde.
 2. I samsvar med PBL § 11-8 e) er det sett krav til utarbeiding av områdeplanar, endeleg fastsetjing av plangrense skal vurderast i høve til skissering i planomtalen, jf. § 3.1.1.

2.2.1 Førde sentrum

Førde sentrum er regulert til sentrumsføremål og grønstruktur med høve til følgjande funksjonar/ aktivitetar:

- Kjøpesenter, jf. definisjon § 4.1.1.

- Eventuelle utvidingar og nye kjøpesenter skal ha inngangar på nivå med omkring liggande gater og byrom.
- Større kjøpesentra med innvendige handlegater utviklast primært i sentrum nordvest omkring rv. 5 og eventuelt austover frå rv. 5.
- I sentrum sør skal kjøpesenter utviklast i form av samankopling av butikkar der Hafstadvegen er den primære handlegata.
- Strøksgatehandel, jf. definisjon § 4.1.1.
 - Utviklast primært i sentrum sør langs Hafstadvegen
- Varehandel som naturleg høyrer heime i sentrum, inklusiv daglegvare
- Kontor, bank, finans, forsikring.
 - Primært i området Langebruvegen – Naustdalsvegen (Storehagen)
- Kultur og utdanning.
- Tenesteyting, inklusiv servering og overnatting.
- Helse, omsorg, trening.
- Kollektivknutepunkt.
- Bustader
 - Leilegheiter
- Grønstrukturar, torg, plassar og anna uteoppfallsareal

Det bør i eit framtidig Førde sentrum ikkje vere:

- *Bensinstasjonar.*
- *Lager, godsterminal og liknande.*
- *Bilbutikkar, bilverksstadar eller tilsvarande.*
- *Støyande aktivitetar og anna ureining som er i konflikt med bustader.*
- *Storhandelskonsept og liknande plasskrevjande varer som baserer seg på «billig-bygg» og stor trafikk også med tyngre køyrety.*
 - *Store flater som skaper lite trafikk*
- *Store parkeringsflater på bakkeplan.*

2.2.2 Sentrum Pluss

Sentrum Pluss er regulert til kombinert føremål med høve til følgjande funksjonar:

- Bustader
 - Bustader i blokk
 - Tett/ låg bustader
 - Eksisterande einestader
- Varehandel inklusiv daglegvare
 - Varehandelen som naturleg høyrer heime i sentrum skal primært leggest til Sentrum.
 - Daglegvarehandelen, skal primært knytast til Sentrum og reine bustadområde.
- Bensinstasjonar
- Kontor
- Kultur, idrett og utdanning
- Offentleg tenesteyting.
- Lett industri/ montering/ innandørs lager
- Grønstrukturar, torg, plassar og anna uteoppfallsareal

Det bør i eit framtidig Sentrum Pluss ikkje vere:

- *Kjøpesenter*

- *Kjøpesenter kan vere med i vurderingane i ein områdeplan avgrensa til den sørlege delen av Indre Øyrane, på det område som i dag er regulert til næringsareal (F/K).*
- *Storhandelskonsept og liknande som baserer seg på «billig-bygg» og stor biltrafikk også med tyngre køyretøy.*
- *Store flater som skaper lite trafikk*
- *Bilbutikkar og bilverkstad*
- *Støyande aktivitetar og anna ureining som er i konflikt med bustader*
- *Store parkeringsflater på bakkeplan*

2.2.3 Sanderplassen - Brulandsvellene storhandelspark

1. Sanderplassen - Brulandsvellene storhandelspark er synt som næringsføremål med følgjande høve til funksjonar/ aktivitetar:

- Storhandelspark, jf. definisjon § 4.1.1.
- Storhandelsvarer i denne samanhengen er varer som det primært vil vere trong for å transportere med bil:
 - Daglegvarer
 - Byggevarer
 - Møblar og interiør
 - Planter
 - Kvite-/ brunevarer
 - Landbruksutstyr, Fritidsbåtar
- Bensinstasjonar.
- Bilbutikkar, bilverksstadar og tilsvarande.
- Lett industri – t.d. bakeri, trevare osv.
- Lager på Sanderplassen.
- Camping.
- Eksisterande bustader.
- Grønstruktur

2. Brulandsvellene kan berre utvidast austover når fortettingspotensiale i eksisterande Brulandsvellene er avklara i områderegulering.

På område BN2 (jf. § 5.1.8) skal det ikkje vere:

- Kjøpesenter, jf. definisjon § 4.1.1.
- Strøksgatehandel, jf. definisjon § 4.1.1.
- Eigne kontor-, bank-, finans-, forsikring-, og postlokale.
- Kultur og utdanning.
- Tenesteyting, inklusiv servering og anna overnatting enn camping.
- Helse, omsorg, trening.
- Bustader.
- Tung industri.
- Lager

På eksisterande næringsområde på Sanderplassen – Brulandsvellene bør det ikkje vere:

- *Kjøpesenter, jf. definisjon § 4.1.1.*
- *Strøksgatehandel, jf. definisjon § 4.1.1.*
- *Eigne kontor-, bank-, finans-, forsikring-, og postlokale.*
- *Kultur og utdanning.*
- *Tenesteyting, inklusiv servering og anna overnatting enn camping.*
- *Helse, omsorg, trening.*
- *Bustader.*
- *Tung industri.*
- *Lager med unntak av Sanderplassen.*

Tilkomst til Sanderplassen bør sikrast med ein 4. arm i eksisterande rundkøyning på Kronborg, og eit nytt kryss-/ rundkøyningssløysing ved eksisterande kryss aust i området (ved Farsund Bygg).

Nytt kryss aust på Sanderplassen bør som alternativ vurderast som 4-arma rundkøyning som også løyser ut Brulandsvellene i staden for eiga rundkøyning lengre aust.

2.2.4 Ytre Øyrane næringspark

Ytre Øyrane næringspark er synt som næringsføremål. Prinsippet er at eksisterande arealbruk vert vidareført og skal avklarast i områderegulering. Følgjande funksjonar skal leggest til grunn:

- Industri
- Kontor knytt til aktivitet som høyrer til i området
- Forretning, som ikkje naturleg høyrer heime i sentrum
- Lager
- Tenesteyting, som ikkje naturleg høyrer heime i sentrum
- Utdanning, inklusiv forskning som er knytt til industriell aktivitet i området.
- Hamneområde og kai
- Tilhøyrande nødvendig grønstruktur og anna uteoppfallsareal

Det bør i planperioden ikkje vere høve til å etablere følgjande nye funksjonar:

- *Kjøpesenter.*
- *Storhandelskonsept og liknande som baserer seg på «billig-bygg». Varehandel og tenesteyting som naturleg høyrer heime i sentrum.*
- *Støyande aktivitetar og anna ureining som kan komme i konflikt med kringliggande bustadareal.*

Prinsippa for eit framtidig vegsystem tek utgangspunkt i illustrasjonen «Nye og utbetra vegar på Ytre Øyrane» i Planomtalen. Fleire vegar, endeleg plasseringar og utforming vil måtte løysast på reguleringsplan nivå.

Vedteke utfylt sjøområde vest for eksisterande fylling skal nyttast som deponiområde for eigna massar, innanfor dei retningslinjene som er sett i samband med områdereguleringsplanen.

2.2.5 Vie campus og helsepark

Vie campus og helsepark er regulert til offentleg og privat tenesteyting med følgjande høve til funksjonar:

- Sjukehus og relevante funksjonar knytt til dette.
- Høgskule og relevante funksjonar knytt til dette.

All utbygging i området krev detaljreguleringsplan.

Det bør i eit framtidig Vie campus og helsepark ikkje vere:

- *Varehandel inklusiv daglegvarer.*
- *Kontor-, bank-, finans-, forsikring-, og postlokale.*
- *Kultur utover det som er knytt til høgskulen og sjukehuset.*
- *Tenesteyting, inklusiv servering og anna overnatting utover det som er knytt til høgskulen og sjukehuset.*
- *Trening som tilbod til andre enn det som naturleg høyrer til høgskule og sjukehus.*

3 Forholdet til krav om reguleringsplan

3.1.1 Krav om områderegulering og felles planlegging

1. I følgjande område er det krav om områderegulering før detaljregulering, jf. omsynssoner på plankartet:

- Indre Øyrane	- Brulandsvellene
- Halbrendøyra	- Ulvedalane næringsområde (Moskog)
- Sanderplassen	

Områda er knytt til omsynssone H810-krav om felles planlegging (jf. § 5.7.5).

2. For Indre Øyrane er det sett slike krav til områderegulering;
 - a) Området kan regulerast til park, offentleg tenesteyting, samferdsel, forretning, kontor, bustad og naturområde
3. Endeleg avgrensing av føremålsgrenser og tilhøva til Løken skal fastsetjast i områderegulering.
4. Det kan vere aktuelt å krevje områderegulering for fleire område enn det som er nemnt her.
5. Der det er sett krav om felles planlegging innanfor kvartal med omsynssone H810_6 t.o.m H810_14, er det snakk om ein felles detaljreguleringsplan (jf. § 5.7.5).

3.1.2 Krav om detaljregulering

1. Arbeid og tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova § 20-1, samt deling av eigedom til slike føremål, kan ikkje finne stad før området inngår i ein detaljreguleringsplan, med unntak slik dette er fastsett i § 3.1.3.

I samband med regulering av nye område, bør det vurderast om det er tenleg å opprette ny grunneigedom på heile planområdet før deling til enkelttomter vert starta.

3.1.3 Unntak frå krav om regulering

1. Tiltak lista opp i § 5.1.2.
2. Tiltak etter PBL § 20-1 bokstav c, f, h, i. Dette gjeld også mindre tiltak som inngår i PBL § 20-4.
3. Tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplassar innafør friluftsområde eller i område sett av til føremål grønstruktur.

3.1.4 Tilhøve til gjeldande reguleringsplanar

1. Dersom arealdelen omtalar tilhøve som ikkje er nemnt i reguleringsføresegner til gjeldande reguleringsplanar og utbyggingsplanar, skal føresegner til arealdelen gjelde.

3.1.5 Tidlegare planar som framleis skal gjelde

1. Kommunedelplanane E39 Langeland – Moskog (2013), Trafikk - Førde sentrum (2013), Kommunedelplan for planmessig sentrumsutvikling» (2005), Forvaltningsplan for elva Jølstra (1997), Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget (1996).

2. Vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar gjeld i den utstrekning arealbruken er i samsvar med arealdelen. Dersom føremål og føresegnene til regulerings-/utbyggingsplanar strir mot føresegner i arealdelen, vil arealdelen gjelde framfor reguleringsføresegnene og føremålet. Dette gjeld likevel ikkje for utnyttingsgrad til byggeformål som er større i reguleringsplanen enn det er sett i § 5.1.2. i arealdelen.
3. Alle regulerings- og utbyggingsplanar som skal gjelde må i forkant av tiltak vurderast i høve gjeldande sentrale krav, føresegner og retningslinjer.

4 Definisjonar i høve til arealføremål

4.1.1 Handel

Det er i denne arealdelen og for framtidig handel i Førde lagt til grunn følgjande definisjonar:

1. Strøksgatehandel
 - a) Mindre butikkar og tenesteyting langs ei gate med aktiv fasade (vindauge som del av salet).
 - b) Inngang direkte utanfrå frå gate, torg eller anna urbant byrom.
 - c) Tett mellom butikkar og inngangar - optimal avstand mellom inngangar er ca. 10m
2. Kjøpesenter
 - a) Felles samling og organisering av butikkar og anna tenesteyting i sentrum.
 - b) Organisert omkring innvendige handlegatar, og der dei utvendige byromma omkring skal løysast i ein heilskap
 - c) Skal vende seg både innover og like mykje utover mot dei urbane byromma gjennom rikeleg med inngangar på gateplan frå urbane byrom med god kvalitet.
 - d) Aktive fasadar tilpassa dei gode byromma på utsida.
 - e) Godt tilrettelagt for sosiale opplevingar både ute og inne.
3. Storhandelspark
 - a) Samling av større enkelt butikkar anten kvar for seg eller kjeda saman.
 - b) Minimum storleik på butikkar er 1 500 m²
 - c) Store volum i enkle bygg og skild kundetilkomst utan frå.
 - d) Ingen direkte innvendig tilkomst/ samankopling mellom dei enkelte butikkane.
 - e) Funksjonar og vareslag, jf. 2.2.3.
 - f) Ingen tenesteyting.

5 Føresegner og retningslinjer til arealføremål

5.1 Bygningar og anlegg - PBL § 11-7 nr. 1

5.1.1 Bustad

1. Framtidige bustadområde (ikkje vedtekne reguleringsplanar) med krav til bustadtype og særskilde plankrav er lista i tabell:

		<i>Tal bustader (eine og to- mannsbustad)</i>	Krav til regulering, jf § 1.8 etter PBL § 11-9 nr 8.
B1	Skei/Toene	70 (10)	<ul style="list-style-type: none">- Krav om geologisk vurdering- Omfang av utbygging må avgjerast i reguleringsplan og trafikkanalyse.
B2	Bingsa/ Vieåsen aust	20 (20)	<ul style="list-style-type: none">- Friområdet kring skøytedammen bør regulerast samstundes som framtidig bustadområde. Det bør setjast av ein buffer på min 20m mot ev. framtidig byggeområde.- Dersom området B2 skal takast i bruk før massetaket i sør vert avslutta, må ev. støy- og støvplager greiast ut.
B3	Vieåsen (under regulering)	50	<ul style="list-style-type: none">- Reguleringsplan for området skal setje av felt til studentbustader med ein kapasitet på 20-30 hyblar- Bygginga skal vere lågblokker som er tilpassa landskapet- Krav om ny tilkomstveg med fortau/gang- og sykkelveg
B4	Slåtten	24	<ul style="list-style-type: none">- Krav om avklaring i høve skred og støy
B5	Viebøen (under regulering)	60	<ul style="list-style-type: none">- Krav om samla regulering av heile område
B6	Brattebergkvia	150 (20)	<ul style="list-style-type: none">- Krav om sikring av grønstruktur- Krav om geologisk vurdering- Krav om etablering av rett dimensjonerte trafikkløysingar til området- Føreset analyse av VA-nettet Fossheim - Halbrendesøyra.
B7	Ulltang	30 (30)	<ul style="list-style-type: none">- Frittliggande småhus- Krav om felles VA-anlegg med eksisterande felt som vert dimensjonert i samsvar med reglar for Vatn og avlaup- Krav om nytt utsleppsløyve- Krav om basseng for sløkkevatn
B8	Sunde	45 (5)	<ul style="list-style-type: none">- Krav om gangvegtilkomst til skule- Krav om 10% einbustader- Regulering må avklare omsyn til vassvegar i området
B9	Einevegen nord (under regulering)	10 (7)	<ul style="list-style-type: none">- Det må setjast krav om ROS i samband med reguleringsplan for dette området.
B10	Ramstad	20 (20)	<ul style="list-style-type: none">- Krav om geologisk vurdering

			<ul style="list-style-type: none"> - Einebustader - VA-anlegg må/bør dimensjonerast for framtidig redundant samankopling med eksisterande VA-nett, i Eplehagen og i Runnen. VA-anlegga skal dimensjonerast og byggast i samsvar med kommunen sine VA-reglar.
B11	Kvamme (under regulering)	12 (12)	<ul style="list-style-type: none"> - Tilhøvet til vassdrag og stabil byggegrunn skal avklarast i reguleringsplan - Krav om omsyn til landskap/vassdrag - Einebustader - VA-anlegg må/bør dimensjonerast for framtidig redundant samankopling med eksisterande VA-nett, i Eplehagen og i Runnen. VA-anlegga skal dimensjonerast og byggast i samsvar med kommunen sine VA-reglar.
B12	Vettreiene	35 (35)	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om riving av kraftlinje før realisering - Einebustader - Krav om felles VA-anlegg med eksisterande felt som vert dimensjonert i samsvar med reglar for Vatn og avlaup - Krav om tilfredstillande løysingar for sløkkevatn - Krav om biologisk registrering og vurdering før regulering
B13	Hornnes søraust	28 (28)	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om flaum- og skredvurdering - Utbetring av eksisterande tilkomstveg og gang- og sykkel må vurderast. - Det kan påreknast § 9-undersøingar etter lov om kulturminne. - Utbygging krev oppdimensjonering av ca 200 m av eksisterande vassleidning, av omsyn til brannvassforsyning, frå KP 234, Hornnesbøen 15 til Hornnesvegen 97. - Ureining må avklarast.
B14	Vie senter	10	<ul style="list-style-type: none"> - Konsentrert busetnad - Gangaksen må vidareførast i området. - Det bør settast krav om sentralt plassert leikeplass som erstatning for avgang friområde. - Forhold til støy frå daglegvarebutikk og vegstøy må vurderast ved utforming av området.
B16	Falkenstein	18	<ul style="list-style-type: none"> - konsentrert utbygging - tilpasse utbygginga til nærområdet og landskapsmessige kvalitetar.
B17	Vie-Løland	60 (10)	<ul style="list-style-type: none"> - Rekkjefølgjekrav om bygging av g/s-veg.

			<ul style="list-style-type: none"> - Sandmassane må takast ut og området må avsluttast før området kan nyttast til bustadføremål. - Ved regulering skal heile sanduttaket inkluderast for å sikre slutføring, med mål om å nytte arealet til bustad. - Det kan påreknast § 9-undersøkingar etter lov om kulturminne på delar av området. - Vurdering av vatn som kjem inn i område samt undersøkingar knytt til ev. ustabile massar. - Støv- og støyproblematikk må vurderast med tanke på at området i søraust er avsett til massetak.
B18	Delar av gbnr.43/17	15	<ul style="list-style-type: none"> - Konsentrert utbygging - Tunet vert sett av som eksisterande bustad med plass til bygging av garasje mot ny konsentrert busetnad i vest. - Føreset tilkomst frå gamle Vieveg i nord. - Forholdet til vegstøy må avklarast.

Tal bustader i tabellen er å rekne som førebelse tal, og kan endrast som følgje av vurderingar i samband med reguleringsplan.

2. I prosjekt for konsentrerte bustader skal det sikrast ein brei variasjon i type og storleik av husvære.
3. Innanfor Førde tettstad skal tomter til einebustader vere mellom 600-800 m².
4. Utanfor Førde tettstad skal tomter til einebustader ikkje vere større enn 2000 m².
5. Det må liggje føre løyve frå kommunen for å slå saman eller dele opp bustader eller husvære til hyblar.
6. Påbygg inkludert balkong i kjeda-, rekkjehus og blokk skal planleggast og visast i heilskap for heile bygningen og området.
7. Areal til felles uteopphald, sykkelparkering og parkering skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve.
8. I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og uteopphaldsarealet knytt til desse bueiningane skal vere universelt utforma.
9. Det skal ikkje setjast i gong regulering av nye bustadområde før det er avklart trafikksikker skuleveg.

1. *Med småhus meinast einebustader, to - til firemannsbustader, rekkjehus og kjeda-hus. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, soverom, bad og toalett, jf. Veileder for Grad av utnytting*
2. *Einebustader kan innehalde eitt sekundærhusvære, ev. to hyblar. Sekundærhusvære kan vere halvparten av hovudhusværet, maks. 55m².*
3. *Det er viktig at det vert tilført bustader av ulike kategoriar i sentrum. Sentrumsstrategien foreslår 35% familieleilegheiter og 10% studentleilegheiter i sentrum.*

5.1.2 Unntak frå plankravet/føresegner i eksisterande bustadområde

1. Ved oppføring av ny bustad, på/tilbygg, garasjar/uthus eller deling av enkelttomt som fortetting i eksisterande bustadområde, gjeld ikkje krav om regulering når følgjande er oppfylt:
 - a) Det skal ikkje opprettast nye tomter for einebustader under 600 m² eller over 800 m² innanfor Førde tettstad, med unntak av «restareal» frå eksisterande tomt som er for liten eller er ueigna som bustadtomt. Restareal skal leggest til ny(e) eller eksisterande tomter.
 - b) Opphavleg terreng til tomta skal ikkje vere brattare enn gjennomsnittleg 1:3.
 - c) Det kan førast opp maksimalt 3 nye einebustader i same prosjekt. Fortetting kan skje under føresetnad om at dei andre krava vert stetta, m.a. tomtstorleik, uteopphaldareal, parkering m.m.
 - d) Alle tiltak i etablerte område skal innordne seg i høve volum, høgde, og materialbruk i området. Avvik frå dette kan godkjennast etter vurdering av ein detaljert utgreiing og synleggjering av kvifor dette er rett (3D perspektivteikning av miljøet kring tiltaket). For spesielt krevjande tomter, kan kommunen krevje arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 2.
 - e) I område med frittliggande småhus skal maksimal grad av utnytting vere %BRA=35 % og %BYA=30 % for kvar eigedom, inkludert garasje og utvendig bilparkering. Arealet reknast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Bruksareal reknast 50 % for underetasjar og kjellaretasjar der himling ligg mellom 0,5 og 1,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå. For tomter over 800 m² innanfor tettstadgrensa skal m²-BYA ikkje overstige 240 m² og heller ikkje overstige m²-BRA på 350 m².
 - f) I område med konsentrert småhus (rekke-/kjeda hus) kan området fortettast med mindre tilbygg/påbygg innafor maksimal grad av utnytting på %BRA=50 % og %BYA=40 % for kvar eigedom inkludert garasje og utvendig bilparkering. Arealet reknast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Bruksareal reknast 50 % for underetasjar og kjellaretasjar der himling ligg mellom 0,5 og 1,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå.
 - g) Tiltaket er plassert i samsvar med regulert byggegrense, eller i samsvar med veglova § 29 i område utan regulert byggegrense.
 - h) Tiltaket stettar krav til parkering og uteopphaldsareal, jf § 1.5 punkt 10.
 - i) I område med regulert byggegrense kan frittliggande garasjar under 50 m² plasserast inntil 1,5 m frå føremålsgrense mot kommunal eller privat veg dersom innkøyring er parallelt med vegen.
 - j) Situasjonsplan som ligg ved søknad om tiltak, skal vise terrenginngrep, planering, uteopphaldsareal, oppstillingsplass for køyretøy, avkøyrsløse til offentleg veg, tilkomst for utrykkingskøyretøy, tilgang til sløkkevatn og andre relevante forhold.
 - k) Tiltaket skal ikkje vere i konflikt med byggegrense mot elv/vassdrag, grønstruktur, kulturminner, naturtilhøve, landskapselement, biologisk mangfald, ev. andre særtrekk.
 - l) Tiltak skal stette krav i høve ROS-analyse (ras, flaum, støy m.m.) før det kan gjevast løyve.
2. Unntak frå plankrav gjeld ikkje innanfor bevaringsområde kulturmiljø (jf. § 5.7.3)
3. Unntak frå plankrav gjeld ikkje for område innanfor grensa for byggeforbod langs sjø, jf. § 1.5 punkt 1.
4. Føresegna gjeld ikkje i regulerte bustadområde med gjeldande reguleringsplan vedteke etter 2010. Føresegna gjeld for areal som er sett av som bustadområde i kommuneplanen sin arealdel.

5.1.3 Fritidsbustad

1. Framtidige område for fritidsbustad med særskilde plankrav er lista i tabell:

		<i>Maksimalt tal fritidsbustader</i>	Krav til regulering, jf § 1.8 etter PBL § 11-9 nr 8.
BFR3	Digernes-Bruland	20	<ul style="list-style-type: none">- Krav om regulering av BFR3- Regulering må avklarast i høve verneforskrift for Digernesvatnet naturreservat
BFR 4	Holmevikja	30	<ul style="list-style-type: none">- Krav om geologisk vurdering
BFR 5	Vettreiene	20	<ul style="list-style-type: none">- Krav om riving av kraftlinje før realisering- Krav om felles VA-anlegg med eksisterande felt som vert dimensjonert i samsvar med reglar for Vatn og avlaup- Krav om tilfredstillande løysing for sløkkevatn- Krav om biologisk registrering og vurdering før regulering

Tal fritidsbustader i tabellen er å rekne som førebelse tal, og kan endrast som følgje av vurderingar i samband med reguleringsplan.

2. Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maksimalt BYA=100 m², og mønehøgde 5,5 m.
3. Hytter skal generelt ha god tilpassing til terreng og landskap, med særleg vekt på omsyn til Digernesvatnet naturreservat.
4. Plan for vatn og avlaupsløysing skal leggjast fram for handsaming samtidig med reguleringsplan. Inntil godkjent kloakkløysing ligg føre vert det ikkje tillate å leggje inn vatn i hytte.
5. Eventuell vegframføring til hyttefelt skal avklarast i reguleringsplan. Vegar skal leggjast mest mogleg tilpassa terrenget. Vegskråning skal ha vegetasjonsdekke av stadbunden vegetasjon.
6. Ferdslar skal kanaliseras til mindre sårbare område ved opparbeiding og merking av stiar. Det skal ikkje etablerast badeplassar og bålplassar nær Digernesvatnet naturreservat

1. *Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.*
2. *Reguleringsplan for større utbyggingsområde bør greie ut konsekvensane for nærliggjande utfartsareal til planområdet. På grunnlag av utgreiinga bør det utarbeidast plan for stiar og løyper slik at utfarten vert styrt på best mogleg måte for omliggjande naturområde.*

5.1.4 Sentrumsføremål

1. Arealkategorien sentrumsformål omfattar funksjonar/ aktivitetar som kan utviklast og etablerast i eit framtidig Førde sentrum jf. lista i § 2.2.1.
2. Byggehøgda skal tilpassast det lokale særpreget i kvartalet, ta vare på gode kvalitetar i omkringliggande byrom og viktige siktlinjer. Det skal takast omsyn til lokalklimatiske forhold og fjernverknad av tiltaket. Det skal leggast vekt på arkitektonisk kvalitet i vurderinga av byggehøgde. Nye bygg skal ha minimum to etasjar.
3. Byggehøgde skal som hovudregel ikkje overstige 5 etasjar og byggehøgde på 19 meter.

4. Kollektivknutepunkt (rutebilstasjon) skal vere på og ved eigedomane gbnr 21/175, 177 og 185 i Storehagen. Endeleg avgrensing vert fastslått ved regulering. Det skal etablerast gode og effektive tilkomsttar til området for mjuke trafikkantar.
5. I bygningar med fasade mot gaterom skal første høgda vere tilrettelagd for publikumsretta verksemd med tilstrekkeleg etasjehøgde, open fasade mot og tilkomst direkte frå gata.
6. Det skal leggast spesiell vekt på tørrskodd og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Det kan tillatast maks 2,5 m utspring frå veggiv, men ikkje nærare fortauskant enn 50 cm.
7. KDP Trafikk Førde sentrum skal gjelde og er innarbeid i arealdelen, jf. illustrasjon «Forslag nye og utbetra vegar i sentrum».
8. Avstanden mellom kvartal skal ikkje overstige 70m.
9. Tekniske rom og tekniske anlegg skal plasserast i bygning eller i grunnen. Det er ikkje tillate med tekniske rom/anlegg på tak. Gjeld ikkje delar av tekniske anlegg som treng tilgang på uteluft og som det er naturleg å plassere på tak, som til dømes varmpumpe, inntak/avkast for ventilasjonsanlegg og liknande.

1. *Infrastruktur og gatestruktur*

- *Kvartalsstruktur – bør gjelde slik denne er illustrert og omtalt i planomtalen til denne arealdelen. Gater og kvartalsstruktur i «Forslag nye og utbetra vegar i sentrum» bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.*

2. *Grønstruktur – møteplassar- torg – uteopphaldsareal*

- *Forslag til hovudaksar, torg/ plassar, felles uteopphaldsareal og parkar i sentrum, omtala i kap. 6 i planomtalen, bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.*
- *Parkering*
- *«Forslag til plassering av parkeringsløyser i sentrum» bør innarbeidast i alle reguleringsplanar, og bør i hovudsak vere lagt til underjordisk anlegg eller i bygning som ikkje har fasade mot byrom.*

3. *Fortetting og byggehøgder*

- *Fortetting bør følgje «Illustrasjon tomter for fortetting» omtala i kap. 6 i planomtalen.*
- *Ved regulering kan lågare eller høgare byggehøgde vurderast i samråd med Volumstudie 3. Som grunnlag for vurderinga skal det ligge føre ei analyse av staden sin karakter, sol/skugge og omsyn til overordna aksar og byrom.*

5.1.5 Forretning

1. Områda som er sett av til forretning skal nyttast til daglegvare og detaljhandel, og omfattar mindre område i Sentrum Pluss og spreidde forretningsverksemdar i kommunen.
2. Forretningsverksemda kan kombinerast med tilhøyrande kontor eller andre underføremål.
3. I områda skal det ikkje vere kjøpesenter eller storhandel, jf. § 4.1.1.

5.1.6 Offentleg og privat tenesteyting

1. Områda som er regulert til offentleg og privat tenesteyting skal nyttast til anlegg som barnehagar, skular, kulturformidling, idrett, forsamlingslokale og verksemd knytt til helse og velferd.
2. Framtidige område for offentleg tenesteyting er vist med i plankartet og er regulert til følgjande føremål:

BOP 1	Skei	Utviding ved Førde barneskule
BOP 2	Skei	Utviding ved Øyrane Vidaregåande skule
BOP 3	Slåtten	Utviding ved Slåtten skule

BOP 4	Sunde	Utviding ved Sunde oppvekstsenter
BOP 5	Frøysland	Utviding ved Frøysland skule

Barnehagar: Utearealet bør som minstemål vere seks gongar så stort som inneareala (det vil seie ca. 24 m² for born over 3 år og 33 m² under 3 år). Dette i samsvar med forskrift om miljøretta helsevern i barnehage og skule.

Barne- og ungdomsskule: Det bør setjast av minimum 50 m² uteopphaldsareal per elev. Områda skal vere godt eigna for leik og opphald, vere samanhengande og ligge i direkte tilknytning til skuletomta. Delar av areala kan vere regulert som offentlege friområde og inngå som ein del av tilgrensande grønstruktur.

5.1.7 Råstoffutvinning

1. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 1-6 og deling til slike føremål ikkje skje før området inngår i reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr.1.
2. Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.
3. Ved regulering til råstoffutvinning skal det m.a. takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø, jf. PBL § 11-10, nr. 2.
4. Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng, jf. PBL § 11-9, nr. 6.
5. Etterbruken av område sett av til råstoffutvinning kan med naudsynte konsekvensvurderingar regulerast utan avklaring i overordna plan.
6. Behov for deponi av tunellmassar skal vurderast i nye reguleringsplanar og driftsplanar for sandtak på Bruland og Vie.
7. Utviding av området sett av til råstoffutvinning på Halbrend (Førde Granitt) krev ny regulering med krav om å synleggjere plan for stegvis utbygging og etterbruk av området.
8. Vidare drift av masseuttak på Hafstad krev reguleringsplan.

5.1.8 Næringsbygningar

1. Framtidige område for næringsareal med særskilde plankrav er lista i tabell:

		Krav til regulering jf § 1.8 etter PBL § 11-9 nr 8.
BN 1	Sanderplassen	- Området skal inngå i heilskapleg områderegulering som syner framtidige trafikale løysingar
BN 2	Brulandsvellene	- Området kan ikkje takast i bruk før fortettingspotensiale i eksisterande Brulandsvellene er avklara i områderegulering. - <i>Området bør ikkje takast i bruk før 80 % av fortettingspotensiale er utbygd.</i> - Minimum storleik på butikkar er 1 500 m ² - Funksjonar og vareslag, jf. §2.2.3. - <i>Det bør ikkje vere tenesteyting, kjøpesenter eller strøgsgatehandel i området, jf. § 4.1.1.</i>
BN 3	Reset	- Krav om felles regulering med område for råstoffutvinning

		<ul style="list-style-type: none"> - Skal knytast til eksisterande kommunalt VA-nett på Reset. - Tilknytning føreset regulert påslepp, eller omlegging av avlaupsnett fra Slåttekanskane via Brattebergkvia. - Krav om utgreiing av miljøkrav til utslepp frå industriområdet, inkl steinbrotet
BN4	Ulvedalane	<ul style="list-style-type: none"> - Regulering av området kan starte når 60 % av arealet i Sunnfjord Næringspark er utbygd. - Krav om biologisk registrering og vurdering før regulering

2. Næringsverksemd skal primært lokalisert i arealføremåla næringsområde eller sentrumsføremål ut ifrå ein vurdering om kva som er rett verksemd på rett stad.
3. Næring inneheld føremåla kontor, lager, industri og forretning, og kombinasjonar av desse.
4. For næringsareal i områda Sentrum Pluss, Sanderplassen-Brulandsvellene og Ytre Øyrane er det klart definert kva funksjonar som kan og ikkje bør etablerast, jf. § 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4.
5. Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgjevnadane, tilgjenge til området og type verksemd. Alle planforslag skal vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomta.

- *Det bør i størst mogleg grad planleggast for bransjevis samlokalisering*
- *Arbeids- og/eller besøksintensive verksemdar bør lokalisert i område med god tilgjenge for fotgjengarar og sykkistar og ha god kollektivdekning. Kontor kan også vere plassert i desse områda.*
- *Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd, bør det setjast av areal til uterom for tilsette og andre.*
- *Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.*

5.1.9 Idrettsanlegg

1. Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om tiltak som ikkje er i samsvar med gjeldande plan skal det utarbeidast ny reguleringsplan.
2. Utviding eller nye aktivitetar som set spor i terreng eller kan vere i konflikt med omgjevnadane, skal innarbeidast i reguleringsplan.

5.1.10 Uteopphaldsareal

Områda omfattar i hovudsak friområde og leikeplassar i bustadområda. Krav til utforming er fastsett i norm for uteopphaldsareal, jf. § 1.5 pt. 12 med heimel i PBL § 11-9 nr 5.

5.1.11 Grav og urnelund

Området er regulert til kyrkjegard med høve til å føre opp bygningar og anlegg som har tilknytning til drifta av anlegget.

5.1.12 Anna type bygningar og anlegg

BAB 1	Ytre Øyrane	Kommunaltekniske anlegg
BAB 2	Hesjedalen	Avfallsanlegg med tilhøyrande funksjonar

BAB 3	Gravdal	Tankanlegg med tilhøyrande funksjonar
BAB 4	Erdal	Tankanlegg med tilhøyrande funksjonar
BAB 5	Tefre	Transformatorstasjon med tilhøyrande funksjonar
BAB 6	Brulandsfossen	Kraftstasjon med tilhøyrande anlegg
BAB 7	Ytre Øyrane	Naust i tilknytning til småbåtanlegg
BAB 8	Ytre Øyrane	Naust i tilknytning til småbåtanlegg

5.1.13 Kombinert bygningar og anlegg

1. Område for kombinert bygging og anlegg er ein samlekategori for fleire typar arealbruk, med særskilde plankrav for følgjande område:

		Krav til regulering jf § 1.8 etter PBL § 11-9 nr 8.
BKB 1	Indre Øyrane	<ul style="list-style-type: none"> - Området kan regulerast til park, offentleg tenesteyting, samferdsel, forretning, kontor, bustad og naturområde - Areal skal setjast av til offentleg tenesteyting - Områderegulering må ta særskilde omsyn til natur- og kulturverdiar knytt til Løken og Sjøahola. - Tilhøve knytt til høgspontanlegg (transformatorstasjon) skal vurderast i områderegulering, medrekna vurdering av alternativ plassering og krav omsynssone.

2. For eksisterande BKB- område utan særskilde plankrav i arealdelen, er arealbruken fastsett i reguleringsplan.

5.2 Samferdsle og teknisk infrastruktur - PBL § 11-7 nr. 2

5.2.1 Vegar og avkøyrslar

1. Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrslar skal utformast i samsvar med kommunal veg og gate-norm.
2. Utforming og avstandar mellom busstopp skal følgje Statens vegvesen sin handbok V123 «Kollektivhandboka».
3. For bustadområde og større utbyggingar skal reguleringsplan vise både interne løysingar og løysingar ut mot eit overordna vegnett for kollektivtilbod, sykkel og gåande.
4. Det er generelt forbod mot plassering av bygningar over leidningsanlegg i grunnen
5. Det er sett av areal for to vegløyser for framtidig byggeområde i Førdsli, markert med omsynssone i plankartet. Det må i reguleringsplan sikrast at gode og viktige ferdssstiar som kryssar ny veg, skal kryssast planfritt.
I samband med reguleringsarbeidet for veg opp til Førdsli, må det vurderast ein samla plan for området der vegen og området Solvang blir sett i ein samanheng. Vegstandard gjennom Falkenstein skal gjelde for vegen vidare til Førdsli. Frå Falkenstein til Førdsli skal vegen ha funksjon som «naudveg», og primært fungere som veg for gåande og syklande
6. Framtidige vegar er fastlagt med krav til standard i KDP Trafikk Førde sentrum og KDP E39 Langeland-Moskog. Vegane er vist med arealbruksføre mål etter PBL § 11-7 nr 2 i plankartet.

5.2.2 Hamn

Område hamn på Ytre Øyrane er vist i plankartet.

5.2.3 Parkeringsplassar

Område for felles parkering er vist som illustrasjon i kap.6.7 i planomtalen. Areal til felles parkeringsløyser skal sikrast ved reguleringsplanlegging.

5.2.4 Framtidige vegar

1. Framtidige vegar er vist med linjer i plankartet.
2. Tiltak som kan kome i konflikt med traseane krev avklaring i høve vegtrase i reguleringsplan. Justeringar av veglinjer kan vurderast i reguleringsplan.

5.3 Grønstruktur - PBL § 11-7 nr. 3

1. Føremålet omfattar grønstruktur, friområde, park og turdrag i regulerte område som er tilgjengeleg for ålmenta
2. Det skal førast opp gjerde, maksimalt 1 m høgt, eller anna synleg markering mellom grønstruktur og eigedomsgrensa til privat eigedom.
3. Omdisponering av grønstruktur krev ny regulering av området, og prosjektet må dokumentere at området vert tilførd kvalitetar eller erstattar området som gjev grunnlag for omdisponeringa.

5.3.1 Grønstruktur

1. Føremålet omfattar buffersone mellom utbyggingsområde og inngrepsfrie område for å sikre viktige landskapstrekk, vassdrag m.m.
2. Føremålet omfattar grøntareal langs vegar.

5.3.2 Turdrag

1. Områda kan opparbeidast med turveg/sti/løyper som er open for ålmenta. Dette gjeld turvegar som ikkje utløyser søknadsplikt.

5.3.3 Friområde

1. Områda kan opparbeidast og leggest til rette for almen bruk og ferdsel, så langt råd med universell utforming.
2. Tiltak ut over enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid skal vera avklara i reguleringsplan.

5.3.4 Park

1. Område skal vere offentlege og kan opparbeidast for leik og fritidsaktivitet, opphald og ferdsel.

5.4 Forsvaret - PBL § 11-7 nr. 4

5.4.1 Skytefelt/øvingsområde

1. Eit område i Kråkenesmarka er sett av til skyte- og øvingsfelt for Forsvaret.
2. Mindre tiltak som enkle vegar og tiltak som kjem øvingsføremålet til nytte kan gjennomførast utan regulering etter PBL § 12-1.

5.5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål - PBL § 11-7 nr. 5

5.5.1 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF)

Føremålet gjeld landbruks- natur- og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a.

1. Det kan førast opp bustadbygg og ervervsbygg som er knytt til stadbunden næring. Før det vert gitt løyve til tiltak i potensielle fareområder for skred, flaum eller mogleg ustabil grunn, skal det innhentast sakkunnig uttale.

5.5.2 Byggegrense i strandsona for tiltak i landbruket - PBL § 11-11 nr. 4

1. Søknadspliktige tiltak knytt til eksisterande bygningar og anlegg, samt nye naudsynte bygningar og anlegg knytt til aktiv landbruksdrift kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg.
2. Unntak frå byggegrensa gjeld ikkje for oppføring av ekstra bustadhus (kårhus el.l.).

5.5.3 Stølsområda

Stølane er LNF-område. Før det vert gjeve byggeløyve på stølane, skal landbruksnyttan vurderast etter rettleiar Garden som ressurs (LMD 07/2017). For stølane til landbrukseigedomar i drift gjeld følgjande føresegrer:

1. Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar skal form, storleik, materialbruk, vindauge, dører og farge vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for stølane i distriktet vårt. Tal sel/ bygningar skal samsvare med det tal bygningar den einkilde landbrukseigedom har/har hatt på stølen.
2. Grunnmuren skal vere av gråstein. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 34 – 38 grader som skal tekkast med torv eller skifer. Ein skal unngå bruk av falska kledning og såkalla villmarkskledning. Stølsbygningen skal ikkje ha veranda/altan/ balkong/terrasse.
3. I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med ei grunnflate på inntil 40 m². Bredda skal ikkje overstige 4 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 5 m.
4. Fritidsbustader og andre byggetiltak nær stølsområde skal normalt halde ein avstand på minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Denne grensa kan fråvikast både oppover og nedover dersom topografien tilseier det.
5. Nye naudsynte landbruksveggar skal avsluttast minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Denne grensa kan fråvikast dersom monalege næringsinteresser krev at vegtrasé blir lagd nærmare stølen.

1. *Det kan gjevast løyve til å omdisponere uthus til sel.*
2. *Eventuell bygging på eldre tufter, skal til ein kvar tid vurderast opp mot kulturminneverdien tufta har.*
3. *Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus/bod på inntil 6 m² grunflate .*
4. *Utviding av stølsbygningar skal normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Bredde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare. Ein stølsbygning bør ikkje ha vinkelbygg*
5. *I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det vil vere betre å auke bruksarealet med å setje opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.*
6. *Det bør ikkje gjevast løyve til deling eller punktfeste på stølen.*
7. *For tiltak på stølane Viestølen, Brulandsstølen, Ullebuststølen, Masdalsstølen, Kvannaldsstølen og Hagestølen skal tidlegare kommunedelplan for hytter – Bekkjavatnet, Digenesvatnet og Kvannaldsvatnet nyttast som rettleiing for sakshandsaminga.*

5.5.4 LNF-areal for spreidd bustad-, fritidsbustad- og næringsføremål - PBL § 11-11 nr. 2

Følgjande område er sett av til føremålet i planperioden;

		<i>Eksisterande bustader</i>	<i>Eksisterande tomter utan bustad</i>	<i>Nye tomter i planperioden</i>	<i>Totalt potensiale for nye bustader</i>
LSB1	Karstad	6	3	8	11
LSB2	Frøysland	0	0	8	8
LSB3	Grimeland	3	0	10	10
LSB4	Brunene	6	1	4	5
LSB5	Slåtten	3	1	4	5
LSB6	Fauske	0	0	3	3
LS1	Heilevang	9	2	0	2
LS2	Fengestad	3	0	0	0
LS3	Fauske	6	7	0	7
LS4	Ulltang	13	0	0	0
LS5	Gravdal	6	0	0	0
LS6	Kvieneset	3	0	0	0
LS7	Erdal	6	0	0	0
LS8	Hornnes	6	0	0	0
LS9	Hjelle	5	1	0	1
LS10	Bruket	8	0	0	0
LS11	Sunde	10	3	0	3
LS12	Masdal	22	7	0	7
LS13	Høgset	9	1	0	1
LS14	Nydal	3	1	0	1
LS15	Gjerland	7	2	0	2
LS16	Gjerland indre	10	0	0	0
LS17	Grøneng	3	1	0	1
LS18	Løland	0	0	0	0
	Totalt	147	30	37	67

I områda med formål LSB og LS, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med følgjande føresegner:

1. Nye tomter/bustader (inkl. vegtilkomst) skal ikkje vere i konflikt med § 1-8 i pbl., dyrka mark eller naturmangfald.

2. Det er ikkje tillate å bygge i strid med omsynssone eller byggegrense, å bygge eller gjere tiltak som har verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet, å hindre allmenn ferdsel, å føre til større endringar i terreng og landskap eller som er skjemmaende i naturen eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk.
3. Byggetiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at dei ikkje bryt med horisontlinje (åsprofil, bakkekant, m.m.) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.
4. Storleik på tomter kan vere inntil 2 daa
5. Samla bruksareal på bustadtomter skal ikkje overstige 350 m² BRA.
6. Storleik på fritidsbustad sjå § 5.1.3 pkt. 2 (BYA=100 m² og mønehøgde 5,5 m)
7. Byggehøgde følgjer krava i PBL (§ 29-4), avvik skal handsamast som dispensasjon
8. Det skal i størst mogeleg grad leggast til rette for fellesanlegg for teknisk infrastruktur (VVA) innanfor området. Ved etablering av separat VA-anlegg, skal det føreligge dokumentasjon på at resipienten har tilstrekkeleg kapasitet, jf. § 1.3.
9. Krav til grense for støynivå skal følgje rettleiar T-1442.
10. Innvendig arbeid/riving og fasadeendring.
11. Tilbygg som kan vere underbygd av kjellar når terrengtilhøva ligg til rette for det
12. Uthus/garasje knytt til bustad eller uthus knytt til fritidsbustad. Det skal ikkje vere for å bu i og må vere i direkte tilknytning til eksisterande bygningar, ikkje over 15 m frå eksisterande bustad eller fritidsbustad.
13. Det kan ikkje byggjast høgare enn eksisterande bygg.
14. Det er ikkje tillate med bruksendring eller fleire bustader.
15. Alle nye tiltak skal vurderast i høve til konsekvens for naboar.
16. Område LS18 kan nyttast til spreidd næring, knytt til skog og hagetenester. I området kan aktivitet/bruk i 2018 vidareførast. Aktiviteten i 2018 femnar om mellomlagring av tømmer, produksjon og lagring av ved, mellomlagring og sortering/solding av massar, samt oppstillingsplass for, og lettare/dagleg vedlikehald av verksemda sine maskiner og utstyr. Aktiviteten som er skildra i denne føresegna skal berre skje innafor føremålsgrensene til LS18. Areal som ligg utanfor føremålsgrensene, t.d. veg, skal ikkje nyttast.
17. Før det kan gjevast løyve til utviding/endra bruk i område LS18 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

1. *Det bør i størst mogeleg grad leggast opp til bruk av eksisterande avkøyrslar frå offentleg veg.*
2. *I områda LSB 1-5, vil Kommunen normalt krevje reguleringsplan ved oppføring av meir enn 4 nye bustader.*

5.5.5 Retningslinjer for dispensasjonar i LNF-områda:

1. *Storleik på tomter kan vere inntil 2 daa*
2. *Tomter (inkl. vegtilkomst) skal ikkje vere i konflikt med § 1-8 i pbl., dyrka mark eller naturmangfald.*
3. *Nye tilkomstvegar bør ikkje gå gjennom gardstun.*
4. *Tilkopling til privat eller offentleg fellesanlegg vert kravd der dette er tilgjengeleg i området. Ved etablering av separat anlegg gjeld § 1.3.*
5. *Tomter/bustadar bør lokaliserast nær eksisterande busetnad og ikkje lenger frå offentleg veg enn 100 m.*
6. *Det er fastsett byggjegranser langs vatn og vassdrag som er vist i plankartet. I område med eksisterande infrastruktur og bygging, kan unntak frå byggegrensa vurderast.*
7. *Det bør ikkje byggjast i områder med spesielle naturkvalitetar eller i og inntil områder som er mykje nytta til ålment friluftsliv. Bygging skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel langs sjø/vassdrag eller nytta stiar i utmark.*

8. Det skal ikkje gjevast løyve til bygging som kjem i konflikt med verdfulle kulturminner eller som bryt med heilskapen i verdfulle kulturlandskap. Minste avstand til kjende kulturminne bør normalt vere minst 50 m.
9. For tiltak som er omfatta av omsynssone for ulike farar, vert det kravd fagkunnige vurdering. Dette er tiltakshavar sitt ansvar.
10. Naust skal oppførast i tradisjonell stil, tilpassast terreng og eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Naust skal førast opp i ei høgd med BYA maks 40 m², ha saltak med ein takvinkel på mellom 34° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater. Største gesimshøgde bør ikkje overstige 3 m.
11. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan at området vert regulert til føremål fritidsbustad, jf. PBL § 11-9 nr. 1.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag - PBL § 11-7 nr. 6

5.6.1 Friluftsområde i strandsona/ sjø - PBL § 11-11 nr. 3 og 6

1. Gjeld område for friluftsliv i strandsona: bading, fritidsfiske, utfart og liknande. Mindre tiltak for naturvenleg tilrettelegging for allmenne friluftssinteresser er tillate. Større tiltak krev reguleringsplan.
2. Tiltak som kan redusera verdien av området for friluftsliv er ikkje tillate.

5.6.2 Byggegrense langs vassdrag - PBL § 11-11 nr. 5

1. Langs vassdraga i Haukedalen, Holsen, frå Jølster grense, Angedalen, Massdalen og Solheimsdalen, er byggegrensa 50 m frå strandlinja målt horisontalt ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
2. I 50- metersona kan det ikkje setjast i verk bygge- og anleggstiltak for bustader, næringsbygg, landbruksbygg, fritidsbygg, utfylling og massetak.
3. For tiltak etter plan- og bygningslova er det sett ei byggegrense på 20 m målt horisontalt ved gjennomsnittleg flaumvasstand langs mindre bekkar og elver for å sikre tiltak i høve flaumfare og å ta i vare naturleg kantvegetasjon.
4. For eksisterande bygningar og anlegg i 20-meterssona kan det gjevast løyve etter PBL § 20- 1, med unntak av oppføring av nytt bygg, plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, og vesentleg endring eller vesentleg reperasjon av tiltak.
5. Annan byggegrense kan fastsetjast i reguleringsplan
6. Regulerte område langs Jølstra og Anga i og nær sentrum skal ha fastsett byggegrense til vassdrag.
7. For mindre bekkar og vassdrag innafor Førde tettstad er byggegrensa 20 m.
8. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftssinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsoner er tillate, jf. PBL §11-11, nr. 5 andre punktum.

5.6.3 Ferdslø og farleier

1. Områda er i bruk til ferdsle på sjø og ankringsplass. Tiltak og aktivitetar som kan vere til hinder for ferdsle vert ikkje tillate.
2. Søknad om tiltak som er planlagt i nærleiken av skipslei må leggjast fram for Kystverket før det vert gjeve løyve til tiltaket, jf. hamne- og farvasslova.

5.6.4 Småbåthamn

1. Følgjande områder er det sett av areal til småbåthamn i plankartet:

VS 1	Ytre Øyrane	- Tillate med båttopplag på land, tilhøyrande bygningar, gjestebrygge/servicebygg, kai, og flytebrygger i sjøen.
VS 2	Hornnes	- Flytebrygge med inntil 13 båt plassar

VS 3	Friborgneset	- Flytebrygge med inntil 10 båtplassar
------	--------------	----------------------------------------

2. Tiltak som kai og moloar krev detaljregulering og skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

5.6.5 Fiske

Områda er nytta til fiske, eller er registrert som viktige gyteområde og liknande. Aktivitetar og tiltak som er i strid med føremålet eller som kan føre til endring av økologiske tilhøve i fjorden vert ikkje tillaten utan godkjenning av Fiskeridirektoratet.

5.6.6 Drikkevatn

Områda er nytta som drikkevasskjelde for Førde kommune. Det er ikkje tillate med tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

- Gravvatnet noverande drikkevasskjelde
- Litlevatnet utløp til Gravvatnet
- Movatnet reservevasskjelde

5.7 Omsynssoner – PBL § 11-8

Tiltak innanfor områda er søknadspliktig, og konsekvens i høve til aktuell sone må avklarast av fagkunnige før det vert gjeve løyve.

5.7.1 Sikringssone, støysone, faresone med heimel i PBL § 11-8 a.

I plankartet er det vist følgjande soner:

H110	Sikringssone for drikkevatn – jf. § 5.6.6
H190	Andre sikringssoner – Gaularvassdraget og fjernvarmetraseen
H210/H220	Støysone (raud og gul sone)
H310	Faresone for skred (omfattar aktsemdskart for Snø- og steinsprang, Flaum- og jordskred)
H320	Faresone for flaum med krav om flaumfarevurdering i plan- og byggesaker
H350	Faresone eksplosjonsfare
H360	Faresone skytebane
H370	Faresone høgspenning
H380	Faresone for militær verksemd

1. Faresone H370 for høgspenningsleidning frå Høyanger til Moskog vert oppheva når linja er riven.
2. Flaumsonkart er tufta på prognosar for 200 års flaum i år 2100 med klimapåslag.
3. I Førde kommune er forventna havnivåstigning, med bølgepåverknad og flaum, sett til kote 2,5m. Ved etablering av nye bygningar lågare enn nivået for ein 200 års stormflo, skal det byggast med vasstett konstruksjon eller ved bruk av material som tåler vassinntrenging. Ved plassering av tekniske anlegg under kote 2,5 må det plasserast i ein vasstett konstruksjon eller tole å stå under vatn.
4. Sikringssone H190 for fjernvarmetrasèen har ei breidd på 10m og dekkjer hovudrørtraseen og distribusjonsnettet for fjernvarme. Det er ikkje tillate å grave eller bygge over denne sona utan varsling av eigar av røyrnettet. Førdefjorden Energi AS skal godkjenne grave- og byggearbeid i sikringssona med dei ev. avbøtande tiltak som er naudsynte.
5. I omsynssone faresone, ras og skred [H310], skal det gjennomførast skredvurderingar og faresoner skal definerast. Krava til tryggleik i gjeldande TEK

skal sikrast ved gjennomføring av tiltak. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

6. I sone H320 skal det gjerast ei vurdering av flaum- og erosjonsfare. Det kan settast krav om nærare/fagkyndig vurdering.
7. Det kan ikkje etablerast bustader i raud støysone H210 med unnatak av sonene Sentrum og Sentrum Pluss. Uansett skal krav om tiltak innanfor støysonene vere i samsvar med rettleiar T-1442.

5.7.2 Infrastruktursoner med heimel i PBL § 11-8 b.

I plankartet er det vist følgjande soner, jf. § 5.2.1 pt. 5.:

H410	Infrastruktursone for framtidig vegar til Førdslia
H410	Konsesjonsområde for fjernvarme

1. Omsynssone H410 viser konsesjonsområde for fjernvarme. Avgrensing av konsesjonsområdet visast på temakart for konsesjonsområde for fjernvarme.
2. Det er tilknytingsplikt for fjernvarme innanfor område H410 i Førde kommune jf. pbl §§ 11-9 nr. 3 og 27-5. Bygningar som førast opp eller der det gjennomførast hovudombygging i samsvar med plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, skal knytast til fjernvarmeanlegget til Førdefjorden Energi AS.
3. Tilknytingsplikta inneber ei plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen kan få dekkja heile behovet til oppvarming ved bruk av fjernvarme.
4. Krav om tilknytning skal gjelde for nybygg, tilbygg og hovudombygging for byggetiltak med oppvarma bruksareal over 1000m² eller eit energiforbruk til oppvarming på over 40 000 kwh/år.
5. Der det innanfor planområde for feltutbygging førast opp bygningar med samla oppvarma bruksareal over 1000 m² vil kvar av desse bygningane vere tilknytingspliktige. Med feltutbygging meiner ein rekkehus, fleirmannsbustader og tilsvarande bygningar innanfor eit geografisk avgrensa område.
6. Det skal ved rammesøknad utgreiast korleis varmebehovet skal dekkast med fjernvarme.
7. Ved utarbeiding av reguleringsplan som omfattar areal innanfor konsesjonsområdet skal det i planføresegnene takast med eit eige punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

1. Kommunen kan med grunnlag i dispensasjonssøknad gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta der det dokumenterast at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn eller like godt som tilknytning, i heile byggets livsløp. Ved vurdering om tiltaket er miljømessig betre skal byggets livsløp vurderast for materialbruk, bygging, drift og sanering.

2. Kommunens faste planutval kan etter grunngjeven søknad gje dispensasjon frå tilknytingsplikta. Det skal i slike tilfelle innhenta uttale frå fjernvarmeanleggets eigar, Førdefjorden Energi AS.

3. Tilknytingsplikta omfattar ikkje ei bruksplikt til fjernvarme, berre ei plikt til å knyte seg til fjernvarmenettet.

4. Ikkje-opvarma bygg fell utanfor tilknytingsplikta. Det kan heller ikkje krevjast at oppvarming av fortau, innkørsler m.m. skal skje med fjernvarme.

5. Midlertidige bygningar bør normalt ikkje påleggast fjernvarmetilknytning.

6. Kommunen kan pålegge utbygger å tilknytte seg fjernvarmeanlegget til oppvarming i byggeperioden (ved krav om fossilfrie byggeplassar).

5.7.3 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c.

I plankartet er det vist følgjande soner:

H510	Kjerneområde landbruk
------	-----------------------

1. Innanfor omsynssoner kjerneområde landbruk, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve aktiviteten det er lagt til rette for.

H530	Viktige friluftsområde
------	------------------------

1. Innanfor omsynssoner friluftsliv, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve aktiviteten det er lagt til rette for.
2. Enkel tilrettelegging for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av maskinar er søknadspliktig.
3. I plankartet er «Bymarka» sør for Førde sentrum vist med slik omsynssone i plankartet.

H560	Bevaring av naturmiljø
------	------------------------

1. Områda omfattar terrestriske og marine førekomstar av naturtypar som er vurdert som svært viktige, viktige og lokalt viktige for biologisk mangfald etter DN's håndbok 13 og 19, og basert på kommunal kartlegging av biologisk mangfald.
2. Tiltak innanfor område krev særskild vurdering i høve til naturverdiane

H570	Bevaring av kulturminne og kulturmiljø
------	----------------------------------------

Følgjande område er viktig å ta omsyn til i høve til arealbruk, jf. kap. 5.5 i planomtalen. I kap.5.5 vert det også referert til kvar ein kan finne ei nærmare skildring av kulturminne/ kulturmiljø i nyleg vedteken kulturminneplan for Førde.

	Namn	Skildring - Adresse - Gbnr
H570_1	Svidalshuset/Sjøahola	Gbnr. 21/238, 21/9/1 og delar av 21/68.
H570_2	Skei-Toene	Omfattar følgjande element; <ul style="list-style-type: none">- Prestegarden og prestekontor på Volden - Kyrkjevegen 18 A og B - 21/274.- Kapteinsgarden (Ytre Skei) - Kyrkjevegen 14 - 21/1.- Baroneigedomen medrekna fjøs og ekserserplass (Indre Skei) - Kyrkjevegen 16 - 21/25 og 21/286.- Bygningar på eigedom 21/9/1
H570_3	Steinen	- Kaianlegg m.m.

H570_4	Brulandstunet	Steinavegen 2 - 62/552
H570_5	Halbrendstunet	Halbrendslia 7 - 62/9
H570_6	Teigen	Hafstadvegen 5-13 - 62/3,4,24,25,38
H570_7	Kyrkjevegen og bygningsmiljøet i Feten	Kyrkjevegen 9 - 21/54
H570_8	Brulandsstova	Elvheim og Elvestad gbnr. 61/024 og 61/175 (Kristiansenhusa) og Pikant gbnr. 61/431. Omfattar også blodbøka ved Pikant.
H570_9	Hagebyen	Omfattar m.a.: Selmerhuset (1928), Eikesethuset (1948)
H570_10	Klakegg/ Flaten	Klagekkbygget, Flatenbygget, og Reiakvam, 61/17, 61/133, 61/87
H570_11	Løland	Omfattar bandlagde område på Løland
H570_12	Førde Vulk	Gjeld det gamle funkisbygget av verkstad/bensinstasjon.
H570_13	Administrasjonsbygget til Firda Billag	Storehagen 4 - 21/177
H570_14	Tuna i Vieåsen	Omfattar Hamretunet, Sildretunet, Tervatunet og Blåklokketunet.
H570_15	Brannstasjonen, Angedalsvegen.	Angedalsvegen 2 – bygn. Nr. 177921580
H570_16	Førdehuset med paradegata	Angedalsvegen 5
H570_17	Sandneshuset	Korsavegen 2 - 21/23
H570_18	Gjesdalshuset	Korsavegen 1A – 21/397
H570_19	Buffersone mot mellomalderkyrkjestaden på Vie	Mellom H730_8 og H730_10
H570_20	Solhaug	Gbnr. 21/558
H570_21	Haavetunet, Sunnfjord Folkehøgskule	Solvang 5 - 21/55
H570_22	Gamleheimen Grovene	Gbnr. 21/4
H570_23	Viking	Gbnr. 61/32
H570_24	Bettenhuset	Langebruvegen 18 - 21/74
H570_25	Rørvikfjellet	Omfattar gamlevegen til Rørvik og «Likhellar» ved vegen
H570_26	Øens Prent	Gbnr. 22/240
H570_27	Landabryggja, Hafstad	Naturvernområde på land
H570_28	Flytårnet Øyrane	Ytre Øyrane
H570_29	Forbygging i Førdeelva	450m langs Jølstra
H570_30	Byggeforbod 60m frå Holsen kyrkje	I samsvar med Kirkerundskrivet (T -3/00)
H570_31	Byggeforbod 60m frå Haukedalen kyrkje	I samsvar med Kirkerundskrivet (T -3/00)
H570_32	Buffer kring gravfeltet på Vie	Gbnr. 43/7 og 43/43

1. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-28) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak
2. Innanfor omsynssone H570_4 Løland ligg det automatisk freda kulturminne (id 13277, 151808, 64082, 180144 og 132169) i form av gravfelt og busetnadsspor frå jernalder. Det er ikkje lov til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje. Vegetasjonen skal haldast nede slik at området er ope. Plogdjupna må ikkje vere meir enn 30 cm.

1. *Det bør ikkje tillatast tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiane i områda.*
2. *Kulturmiljøa er skildra nærmare i vedteken kulturminneplan for Førde kommune.*

5.7.4 Soner for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover, eller bandlagde område etter PBL eller anna lovverk med heimel i PBL § 11-8 d.

I plankartet er det vist følgjande soner med heimel i PBL § 11-8 d):

H720	Bandlegging etter Naturmangfaldslova
------	--------------------------------------

Gjeld område i Førde kommune som er verna etter Naturmangfaldslova:

H720_1	Digernesvatnet naturreservat
H720_2	Gjerlandsøyane naturreservat
H720_3	Jostedalsbreen nasjonalpark
H720_4	Naustdal-Gjengedal landskapsvernområde

1. Tiltak i områda skal ikkje vera i strid med gjeldande føresegner for områda.

H730	Bandlegging etter Kulturminnelova
------	-----------------------------------

Gjeld område i Førde kommune som er freda , permanent eller mellombels, etter Kulturminnelova:

H730_1	Futegarden, Bruland
H730_2	Kirkevollen, Førde
H730_3	Østenstadstova, Sunnfjord museum
H730_4	Løsetloftet, Sunnfjord museum
H730_5	Sandnes - Klæbua, Sunnfjord museum
H730_6	Sentralsjukehuset med parkområde, Førde
H730_7	Gardstun, stabbur (Automatisk freda) Fleten - Holsen
H730_8	Kyrkjebakkreina / Mellomalderkyrkjestaden på Vie
H730_9	Bøen 1, dyrkingsspor.
H730_10	Vie Lok.4, dyrkingsflate.
H730_11	Vie Lok.1, aktivitetsområde.
H730_12	Førde kyrkjestad (listeført kyrkje)
H730_13	Holsen kyrkjestad (listeført kyrkje)
H730_14	Kyrkjestaden Gamle Holsen
H730_15	Haukedalen kyrkjestad (kyrka står på mellomalderkyrkjegrund)

1. Tiltak i områda skal ikkje vera i strid med gjeldande føresegner for områda.
2. Bandlegging omfattar også automatisk freda kulturminne som er registrert i Askeladden, og som er markert i plankartet med flate utan tekst.
3. Den mellomalderiske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden H730_12 og H730_15 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. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

4. Den mellomalderske kyrkjestaden er eit automatisk freda kulturminne. Kyrkjestaden er ikkje i bruk og gjeld H730_8 og H730_14. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

H740	Bandlegging etter Konesjonslova
------	---------------------------------

Gjeld statlege og regionale overføringslinjer for elektrisk straum.

H740	Høgspenningslinje Fardal – Ørskog
H740	Høspenningslinje Fardal – Ørskog (planlagt rive)

5.7.5 Soner med krav om felles planlegging med heimel i PBL § 11-8 e.

H810_1	Indre Øyrane	Områdereguleringsplan
H810_2	Halbrendøyra	Områdereguleringsplan
H810_3	Sanderplassen	Områdereguleringsplan
H810_4	Brulandsvellene	Områdereguleringsplan
H810_5	Ulvedalane næringsområde (Moskog)	Områdereguleringsplan
H810_6	Firdakvartalet (gbnr. 21/175, 21/567, 21/472 og del av 21/177).	Krav til felles detaljreguleringsplan. Rekkefølgekrav: Firda Billag må vere regulert samstundes/før Firdakvartalet.
H810_7	Storehagen (gbnr.21/221 og del av 21/342).	Krav til felles detaljreguleringsplan.
H810_8	Langebruvegen (gbnr. 21/438, 21/661, og del av 21/9)	Krav til felles detaljreguleringsplan.
H810_9	Rikken (gbnr. 21/25, 21/31, 21/46, 21/252)	Krav til felles detaljreguleringsplan..
H810_10	Domus (gbnr. 21/46, 21/197, 21/352, 21/565, 21/630)	Krav til felles detaljreguleringsplan..
H810_11	gml.Posten (gbnr.21/63, 21/80, 21/217)	Krav til felles detaljreguleringsplan.
H810_12	Hafstadvn_vest (gbnr. 61/102, 61/120, 61/122)	Krav til felles detaljreguleringsplan.
H810_13	Grillen (gbnr. 61/53, 61/113, 61/117, 61/156, 61/168)	Krav til felles detaljreguleringsplan.
H810_14	Hafstadvn_aust (gbnr. 61/19, 61/192, 61/10, 61/28, 61/183, 61/193)	Krav til felles detaljreguleringsplan.

Gjennomføringssoner med krav til områderegulering eller felles planlegging, jf. § 3.1.1 pt. 1. Illustrasjon av kvartal som får krav om felles planlegging i sentrum er vist i planomtalen kap.6.8.3.

1. Prosedyre for konsolidering av grunneigarstruktur:

- Avklara mogeleg samarbeid om utvikling av kvartal
- Forhandlingsmøte med Førde kommune
- Dersom samarbeid ikkje fører fram, krav om områderegulering og urbant jordskifte.

5.7.6 Føresegnsområder

Innanfor føresegnsområder i plankartet skal det setjast av areal til ei ålment tilgjengeleg byrom, tilrettelagt for at folk kan samlast. Det skal leggest vekt på opparbeiding med høg kvalitet.

Oversikt over føresegnsområder:

#1 Plassen framfor Firda Billag: Dette er eit føresegnsområde som skal organisere kollektivterminal med taxi og busshaldeplass. Utforming av haldeplass og eventuell plassering av terminalbygg må avklarast gjennom reguleringsplan. Plassen kan omkransast med serveringsstader, butikkar og bli møblert slik at dette kan bli eit meir variert og blanda byrom.

#2 Langebrutorget - Mjuke trafikantar skal vere prioritert innanfor området.

#3 Storehagen mellom kjøpesentra - Mjuke trafikantar skal vere prioritert innanfor området.

#4 Elvekanten-torg - Mjuke trafikantar skal vere prioritert innanfor området.

#5 Tangen-torg - Mjuke trafikantar skal vere prioritert innanfor området.