



Gaular kommune

# Kommunedelplan for forretning/industri

## Føresegner

Dato: 22.02.12



## Innholdsfortegnelse

1 Verknader av planen.....	3
2 Definisjonar.....	3
3 Generelle føresegner og retningsliner, pbl § 11.9.....	4
4 Tematiske føresegner.....	7
5 Byggjeområde – og Anlegg § 11- 7 nr 1.....	8
Bustadområde.....	8
Næringsområde.....	8
Næring er i denne samanheng, kontor, industri, lager, verkstad, tyngre varehandel, bensinstasjon og vegserviceanlegg eller liknande verksemd.....	8
Kombinert byggje- og anleggsføremål.....	9
Råstoffutvinning.....	9
Idrettsanlegg.....	9
6 Samferdsel og teknisk infrastruktur § 11-7 nr 2.....	9
7. Grønstruktur § 11-7 nr 3.....	9
8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone § 11- 7 nr 6.....	9
9 omsynssoner pbl §11-8.....	10

## 1 Verknader av planen

Kommunedelplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er:  
Plankart i målestokk 1:15 000, datert: 22.02.12  
Føresegner og retningslinjer, datert : 22.02.12

Føresegnene inneheld både generelle føringar for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegnar knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande.

Retningslinjene er rettingsgjevande og er merka med kursiv og farge raud.

## 2 Definisjonar

**Kommune(del)planen** sin arealdel skal syna hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga. I tillegg til å ha ein arealplan for heile kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplanar for delområde.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ei planbeskriving med konsekvensutgreiing, jf. § 4-2 andre ledd. Jamfør §1-5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og §11-6 om at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk.

**Konsekvensutgreiing** skal gjere greie for korleis nasjonale politikk mål, for eksempel at statlege planretningslinjer og arealretningslinjer i regionalplan er ivaretatt og følgt opp.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet.

**Områderegulering** er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommunedelplanen sin arealdel, eller at kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for område for å ivareta verneomsyn, eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

**Detaljregulering** vert nytta for å fylgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommunedelplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege kan utarbeide detaljregulering.

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunalarealplan.

**Universell utforming** medfører at hovudløyisinga er utforma slik at ho kan nyttast av flest mogleg på ein likeverdig måte.

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing og spreidd utbygging.

#### **Anna lovverk som vedkjem planlegginga:**

**Kulturminnelova** Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområda også i sjøen.

**Hamne – og farvannslova** Tiltak som bygging, graving og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkommelegheita i sjøområda krev løyve frå BOH, jf havn. §27, første ledd.

**Naturmangfaldslova** sett krav til kunnskapsgrunnlaget og undersøkingsplikta jmf §4, §5, §6, §7, §8 og § 12

**Lov om erverv og utvinning av mineralressursar ( mineralloven)** jmf blant anna §12 og § 43 og §48 i lova

### **3 Generelle føresegner og retningsliner, pbl § 11.9**

#### 3.1 Plankrav

For byggeområde etter § 11.7. nr 1, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11 – 7 nr. 2, og grønstruktur § 11.7. nr 3, skal inngå i ein reguleringsplan eller , før tiltak som nemnt i PBL § 20 – 1 og 20 - 2 vert tillate, med mindre anna er sagt under generelle retningsliner eller enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise planavgrensing, plassering av bygningar og anlegg, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: PBL § 11-9 nr 1.

#### **Område der det i kommunedelplanen stilles krav til reguleringsplan.**

1. Bjørvikstranda (område 2a)
2. Haugaberget (område 14)
3. Kviteneset (område 7)
7. Masseuttak på Birkeland 1 (område 18)

#### **Område der det i kommunedelplanen stilles krav til områderegulering §Pbl 12 -2**

4. Utviding av Lunde (område 13)
5. Sandeskogen (Område 16)
6. Sande Vest (område 17)

**Område der det ikkje setjast krav om reguleringsplan, men der det setjast krav til byggjegrense mot evt sjø og evt veg.**

**1. Bjørvika:**

Det kan innanfor framtidig næringsområde N1 leggjast til rette for næringsbygg med ei utnytting på inntil 50% BRA . I N2 kan det utførast mindre inngrep jmf unntaksregelen. Det er satt byggjegrense 15 m frå midtlinje veg til N1. Byggjegrense mot sjø fylgjer føremålsgrensa S1. Bygningar, kai og brygge skal så langt som mogleg ikkje være i konflikt med tilflot, friluftstinteresser, tilgjenge til sjø og teke omsyn til fjernverknaden.

**2. Bjørvikstranda (område 2b):**

Det kan i innanfor eksisterande føremåla S2 og N5 utførast mindre inngrep jmf unntaksregelen. Det er satt byggjegrense i N5 på 15 m frå midtlinjevog og 6 meter frå elva. Byggjegrensa mot sjø fylgjer område avgrensinga i S2. Bygningar, kai og brygge skal så langt som mogleg ikkje være i konflikt med tilflot, friluftstinteresser, tilgjenge til sjø og take omsyn til fjernverknaden.

**3. Bygstad nord.**

Det kan i eksisterande område K1 utførast mindre inngrep jmf unntaksregelen. Men ikkje nærmare 15 m midtlinje veg og 6 m nærmare elva.

**4. Kai Meieritomt Sveene,**

det kan innanfor framtidig næringsområde N7 leggjast til rette for næringsbygg med ei utnytting på inntil 50 % BRA. Det er satt byggjegrense 15 m frå midtlinje veg.

**5. For kombinert område Eidevik K2.**

Det kan i eksisterande område K2 utførast mindre inngrep jmf unntaksregelen. Det er satt byggjegrense 15 m frå midtlinje veg.

**6. For område Yndestad (eksisterande område)**

Det kan i eksisterande område N11 utførast mindre inngrep jmf unntaksregelen. Det er satt byggjegrense på 15 m frå midtlinje veg og 6 m frå elva.

**7. Yndestad (framtidig)**

det kan innanfor framtidig næringsområde N12 leggjast til rette for næringsbygg med ei utnytting på inntil 50 % BRA. Det er satt byggjegrense på 15 m frå midtlinje veg.

**8. Haugsbø (eksisterande område)**

Det kan i eksisterande område N13 utførast mindre inngrep jmf unntaksregelen. Det er satt byggjegrense på 15 m frå midtlinje veg.

**Unntak:**

Mindre terrenginngrep, mindre utbyggingstiltak på bebygd eigedom samt endringar av eksisterande bygg krev ikkje ytterlegare plan når dette ikkje fører endra eller vesentleg utvida bruk. Forhold til transportnett og anna lovverk må vera ivaretatt, jf pbl § 11- 10 nr 1.

Nye bygg i eksisterande byggjeområde inntil 2 etasjar når utnyttinga er lågare enn BYA 25%, når det førelegg situasjonsplan og trafikklysingane er godkjente av vegstyresmakt. Dei nye bygga må tilpassast ein beståande struktur, og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld bygningshøgde, uteareal, volum samt grad av utnytting m.m.

3.2 Kommune(del)planar som fortsatt skal gjelda, pbl § 11-6  
Kommunedelplan for Sande sentrum

3.3 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelda, pbl §§ 12-4.  
Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelda visast som horisontalskravur på plankartet.

Kapstad masseuttak

Reguleringsplan for stein/masseuttak på Kapstad i Bygstad

Kai og meieritomt Sveene

Reguleringsplan for industriområde Sveen

Eidevik

Reguleringsplan for Eidevik

Sunnfjord sag

Reguleringsplan Lervika

Førde lufthamn, Bringeland

Reguleringsplan Førde lufthamn-Bringeland

Kleiva

Reguleringsplan Kleiva

Lunde

Reguleringsplan for Kårstad transport AS

Nos

Reguleringsplan for masseuttak på Nos

Sande Vest

Reguleringsplan for ny EV 39, skal vera gjeldande. For delar av området N18 er reguleringsplanarbeid igangsett. .

Masseuttak, Birkeland 2

Detaljregulering masseuttak Årbergsdalen

3.5 Utbyggingsavtale pbl §11-9 nr 2 og §17-2

Utbyggingsavtale skal utformast i samsvar med kommunen sine retningslinjer. Kan brukast innanfor alle typar tiltak som lova gjer adgang til, jf b-sak 63-07.

3.6 Rekkjefølgjekrav pbl §11-9 nr 4

Areal sett av til "bygg og anlegg, pbl § 11-7. nr 1 kan ikkje takast i bruk før veg, vass- og avløpsanlegg, energiforsyning og trygge løysingar for køyrande og mjuke trafikantar er sikra etablert.

Utbygging skal ikkje ta til før områda er utløyste med teknisk anlegg (veg, vatn, kloakk, el-og telefonforsyning og renovasjon). Kommunen kan likevel tillate enkelttiltak om tiltakshavar stiller for at tekniske anlegg vert bygd ut.

## 4 Tematiske føresegner.

### 4.7 Risiko og sårbarheit pbl § 4-3

ROS- analyser skal i nødvendig utstrekning inngå i arealplanlegging, ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling.

Analysen skal vise alle risiko – og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som fylgje av planlagt utbygging.

### 4.8 Biologisk mangfald pbl 11-9 nr 6

Areal med registrerte verdiar for biologisk mangfald, områder med uthevet landskapsverdi og områder som på en annen måte inngår i grønstrukturen skal ivaretakast på lang sikt. Naturdatabasen EDNA og fylkesatlas gjer det faglege grunnlaget.

Biologisk mangfald skal ivaretakast med grunnlag i prinsippa i §4, §5, § 6, §7 §8 - §12 i Naturmangfoldsloven (NML).

### 4.9 Kulturminne og kulturmiljø pbl § 11-9 nr 7

Kulturminne og kulturmiljø skal vera integreert del av all planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljøet dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. I plan og byggesaker som kjem inn på kulturminnemiljø, skal merknad innhentast frå fylkeskommunen. Kulturminneloven §§ 4,8,9,10

### 4.10 Støy pbl §11-9 nr 6

Grenseverdiar for støy gitt i retningslinje T-1442 skal ikkje overskridast. Det skal utarbeidast støysonekart som leggast til grunn ved vidare reguleringsplanlegging. Tiltakshavar er ansvarleg for utarbeiding av støysonekart ved etablering av ny støyande verksemd.

### 4.11 Vann, avløp og overvasshandtering pbl § 11-9 nr 3

Krav om VA- rammeplan skal inngå i alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal syna prinsipløysingar for området, samheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og syna overvasshandtering.

### 4.12 Universell utforming/ tilgjenge for alle pbl §11-9, nr 5

Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområde. Det skal dokumenterast korleis universell utforming skal ivaretakast.

### 4.13 Utforming pbl § 11 – 9 nr 5 og 6.

Bygningar skal tilpassast tradisjonell byggjestil i form, farge og storleik med omgjevnadene. For nye byggjeområde skal ein nytta fargar som naturleg passar til omgjevnadene.

Reguleringsplan skal setja krav til utforming og omfang av skilt. Skilt kan gje informasjon om verksemder innanfor området. Reklameskilt er ikkje tillate.

### 4.14 Kantvegetasjon, lov om vassdrag og grunnvatn (vannressursloven) § 11.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motvirka avrenning og gir levestad for planter og dyr.

4.15 Masseuttak skal utformast med varsemd slik at skadane på det omkringliggende miljøet ikkje blir større enn nødvendig, og slik at arbeida ikkje fører til unødvendig forureining eller unødvendig skade på miljøet. ( Minerallova) § 48.

*Retningsliner.*

*Vegetasjonsskjerm med stadeigne plantar skal nyttast av omsyn til fjernverknad der det kjem store terrenginngrep og dominerande bygningar.*

*For byggjeområde som grensar til sjø gjeld at ein skal sikra allmenta tilgjenge når dette ikkje er til hinder for verksemda.*

*Fellesareal bør opparbeidast parallelt med byggjeområda. Avtale om dette bør innarbeidast i utbyggingsavtale for dei enkelte områda.*

*I utbyggingsområda skal ein spesielt ta vare på stiar/snarvegar i nærmiljøet, strandsone til bekkar og elvar, spesielle kulturlandskap og område med rikt dyreliv og biologisk mangfald.*

*Industri/næringsområde skal ikkje brukast som lagerplass for bilvrak eller anna avfall.*

2.14 Parkering pbl §11-9 nr 5, §§28-5 og 28-7

Parkeringsdekning må dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak etter §20-1 med bokstav a, b, c, g, j, og i.

## **5 Byggjeområde – og Anlegg § 11- 7 nr 1**

### **Bustadområde**

5.1 Føremålet gjeld byggjeområde B1 i Bjørevikestranda område 2a, og skal sikre eksisterande bustad. Nye bygg skal plasserast tilbaketrekt frå sjø. Heimel § 11 -9, nr 5,6 og 7.

5.2 Føremålet gjeld område O1, (offentlig eller privat tenesteyting), i Bjørevikastranda område 2a og skal sikre eksisterande forsamlingslokale. Heimel § 11 -9.

### **Næringsområde**

**Næring er i denne samanheng, kontor, industri, lager, verkstad, tyngre varehandel, bensinstasjon og vegserviceanlegg eller liknande verksemd.**

5.3 Føremålet gjeld område N1 –N19 for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf pbl § 11 – 7. nr 1 og § 11-9 nr 1. Område Bjørvikstranda 2a, Haugaberget, Kviteneset, utviding av Lunde, Sande Vest, Sandeskogen og masseuttaket på Birkeland 1 skal enten inngå i ein områdeplan eller reguleringsplan jmf. Generelle planrav 3.1, før tiltak nemt i Pbl § 20 – 1 og 20 -2 vert tillate.

5.4 I næringsområde skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon mot område med landbruk, busetnad og innsyn frå turområde. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsetjast i reguleringsplan. Heimel: pbl § 11-9 nr 6 og nr.8.

5.5 Reguleringsplanen skal ta stilling til tema, skiltreklame og parkering som ein del av reguleringsarbeidet. Heimel: pbl § 11 -9 nr 8



## **Kombinert byggje- og anleggsføre mål**

5.6 Føre målet gjeld kombinert byggje- og anleggsføre mål K1 og K2. Føre målet omfattar andre typar anlegg/ anna type byggjeområde med tilhøyrande teknisk anlegg. Heimel § 11-7 nr 1.

## **Råstoffutvinning**

5.7 Føre målet gjeld R1 –R4 råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak. Før utvinning /uttak startar i R3 i Birkeland 1 skal det liggje føre vedteken reguleringsplan som syner omfanget av uttaket og Heimel: Pbl §11-9 nr.1 og Minerallova § 12 og 48. Etter bruk skal massedeponi få ei fullgod terrengmessig handsaming. Heimel pbl § 11 – 10 nr 2.

*Drift av området skal ta omsyn til omgjevnadene når det gjeld støv og støy. Drifta skal være tilpassa lokal vegstandard.*

## **Idrettsanlegg**

5.8 Føre målet gjeld idrettsanlegg I1, når området Sande Vest regulerast skal Idrettsanlegg/skytebane takast med i planen. Heimel § 11-9 nr 1.

## **6 Samferdsel og teknisk infrastruktur § 11-7 nr 2**

6.1 Føre målet gjeld H1 og H2 hamn Pbl § 11 – 7 nr 2 og Hamnelova § 1,2, 9 og 26

6.2 Føre målet lufthamn L1 pbl § 11- 7 nr 2. Eksisterande reguleringsplan for Bringeland skal fortsett gjelde. Støysone må synast som omsynssone ved flyplassen.

## **7. Grønstruktur § 11-7 nr 3**

7.1 Føre målet gjeld G1 -G3 grønstruktur. Tiltak som inneberer arealbruksforandringar i området avsett til grønstruktur kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Heimel: § 11-9 nr 1.

Naturvennleg tiltak som gjennomførast med sikte på å verne om areala/ og eller gjera areala anvendelige for den fortsette bruk, herunder tilkomst til, ferdsel langs eller opphald i strandsona ved sjø og vassdrag kan gjennomførast. Heimel: pbl§ 11-10 nr 1

Areal avsett til grønstruktur skal ivareta grønkorridorar, naturområde, landskap og /eller områder for leik, friluftsliv og rekreasjon på lang sikt. Nærare føresegn om forvaltning av områda kan vere fastlagt i reguleringsplan.

## **8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone § 11- 7 nr 6**

8.1 Føre målet gjeld S1 til S4 byggjeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føre målet omfattar lagringsplass for båt, naudsyntparkering tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: Pbl § 11 – 9 nr 6 85 § 20-4,2 ledd,b.

8.2 Føre målet gjeld F1 og F2 farlei for skipstrafikk. Som ledd i utarbeiding av reguleringsplan skal det dokumenterast trygg hamn, og eventuelle naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn. Heimel: pbl 85 § 20 -4. ledd 2.

8.3 Planlegging og utbygging av området langs sjøen skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand. Det skal takast omsyn til mogleg stormflo på 2,6 moh. Heimel pbl 11 – 9 nr 5.

Tiltak innanfor formålet er søknadspликтig etter plan- og bygningslova og hamnlova, og får ikkje vera til hinder for tilflott.

## **9 omsynssoner pbl §11-8**

### **9.1 §11-8 ledd a støy Pbl 11-9 nr 6.**

Føremålet gjeld ST1 støysonen Bringeland. Byggeområde innanfor rød sone tillates ikkje oppføring av ny støyfølsom bebyggelse.

### **9.3 § 11-8 ledd f Gjeldande reguleringsplanar (SOSI kode 900)**

Føremålet visast med skravur og SOSI kode 900 som visar kor gjeld område kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde.

### **9.4 § 11-8 ledd c Bevaring av Naturmiljø (H560)**

For å sikre det biologiske mangfaldet på lang sikt skal areal avsett til bevaring av naturmiljø ivaretakast på best mogeleg måte. Det skal utøvast ei streng forvaltningspraksis der eit langsiktig vern av det biologiske mangfoldet skal vera eit svært tungtvegande omsyn, for eksempel ved handsaming av saker etter landbrukslovverket, herunder saker om arealendringar, hogst og trelagsskifte.

### **9.5 § 11-8 ledd a Faresone skred – aktsomhetsområde for steinsprang (H310).**

For N9 Kviteneset og delar Haugaberget N17 kan vera skredutsett. Før det vert sett i gang utbygging i desse områda må det utarbeidast ein reguleringsplan der ein kartlegg den samla skredfaren.