



Gloppen kommune

2023-2035

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Føresegner med retningslinjer

Plan id: 4650-201802

Kommunestyret 14.06.2023

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.

Innhald

1	Formål PBL § 11-5	3
2	Rettsverknad PBL § 11-6	3
3	Generelle føresegner PBL § 11-9	3
3.1	Krav om reguleringsplan	3
3.2	Utbyggingsavtaler.....	4
3.3	Krav til infrastruktur	4
3.4	Byggegrenser	5
3.5	Generasjonsmøteplassar og uteopphaldsareal	6
3.6	Gjenbruk av matjord.....	7
4	Arealformål pbl. § 11-7.....	7
4.1	Bygningar og anlegg	7
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	9
4.3	Grønstruktur	9
4.4	Landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF a)	9
4.5	LNF-Spreidd: Areal for spreidd bustad	11
4.6	LNF-Spreidd: Areal for spreidd fritidsbustad	12
4.7	LNF-Spreidd: Areal for spreidd næring	12
4.8	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	12
5	Omsynssoner pbl. § 11-8.....	13
6	Reguleringsplan og kommunedelplan skal framleis gjelde	16



1 Formål PBL § 11-5

Plan og bygningslova (pbl.) §11-5: Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. (...)

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. (...)

Kommuneplanens arealdel består av plankart, føresegner med retningslinjer og planomtale.

Plankartet viser formål og omsynssoner for bruk og vern av areala. Plankartet er i A0 format med målestokk 1:50 000 og digitalt på kommunekart.com.

Føresegnene seier kva som er tillat på areala i plankartet. Retningslinjer er satt i kursiv med blå bakgrunn. Retningslinjene gir utfyllande føringar særleg for reguleringsplanlegging og dispensasjonsvurderingar etter PBL § 19-2.

Planomtalen forklarar korleis kommuneplanens arealdel varetek nasjonale mål og retningslinjer, og overordna planer for arealbruk.

2 Rettsverknad PBL § 11-6

Pbl. § 11-6: Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

3 Generelle føresegner PBL § 11-9

3.1 Krav om reguleringsplan

3.1.1

Det skal utarbeidast reguleringsplan for framtidige, no fastsette, område til bygg og anlegg, før det kan gjennomførast tiltak som nemnd i pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med unntak av mindre tiltak på bygd eigedom. Det er m.a. krav om reguleringsplan for utfylling av område ved Sandane sentrum.

3.1.2

Noverande, tidlegare fastsette, byggeområde som ikkje er fullt utbygde, skal ha reguleringsplan for vidare utbygging. Det gjeld ikkje for mindre tiltak innan utbygde område, som utfylling og der det er føresegner om utbyggingsvolum, uteareal og transportnett, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

3.1.3

For søknad om byggetiltak i reguleringsplanar som er 10 år gamle på søknadstidspunktet, skal reguleringsplanen vere oppdatert. Det gjeld også for reguleringsplanar som skal gjelde vidare uendra, som omsynssone H910. Saka om nødvendig oppdatering skal sendast på høyring til statlege og regionale styresmakter.

Informasjon:

Pbl. § 12-4 femte ledd: «Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»

3.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan vurderast inngått for bygging og oppgradering av offentlege anlegg. Offentlege anlegg omfattar til dømes veganlegg, grøntanlegg, leikeplassar og anlegg for vatn og avlaup. Hovudprinsippet for kostnadsfordeling er at utbygger skal dekke alle kostnadene med anlegget.

3.3 Krav til infrastruktur

3.3.1 Opne vassvegar

Bekkar og vassvegar skal som hovudregel få renne i sitt naturlege løp og ikkje lukkast. Ved flaumsoneberekningar og dimensjonering av anlegg skal det alltid bereknast med klimapåslag.

3.3.2 Offentleg vatn og avløp

Tiltak skal gjennomførast i samsvar med til gjeldande vatn og avløps norm (VA-norm) for Gloppen kommune.

3.3.3 Privat vatn og avløp

Anlegg som skal overtakast av kommunen skal følgje dei same krav som stillast til offentlig vatn og avløpsanlegg. Overtaking skal avtalast med kommunen før det vert gjeve løyve etter plan- og bygningslova.

Det er krav om utsleppsløyve etter forureiningsforskrifta for utslepp av avløpsvatn frå bustad, fritidsbustad og andre bygningar med innlagt vatn, dersom bygningen ikkje er knytt til offentlig avløp.

Alle kumlokk skal vere lett tilgjengelege for inspeksjon og eventuell tømning. Kumlokk skal ikkje overbyggast.

3.3.4 Veg

Vegnormalane er gjeldande for tiltak på all offentlig veg.

Gang- og sykkelveg

Det skal etablerast gang- og sykkeløysing langs nye eller rehabiliterte:

- riks- og fylkesvegar
- vegar i sentrumsområda

I bustadområde skal trongen for gang- og sykkelveg vurderast i samband med reguleringsplan

I samband med reguleringsplan/dispensasjonsvedtak skal det vurderast om det skal stillast rekkefølgjekrav om at eventuell gang- og sykkelløysing skal etablerast før det vert gjeve bruksløyve.

Avkøyrser

Det skal ikkje etablerast fleire avkøyrser enn nødvendig.

Samleveg og hovudveg: Det skal etablerast manøvreringsareal på utbyggingstomt slik at vegen ikkje nyttast til snuareal.

Adkomstveg: Dersom det kan dokumenterast godt nok tryggleiksnivå, er det tillat å etablere avkøyrser frå tomt utan manøvreringsareal.

Avkøyrser er søknadspliktig tiltak og skal behandlast av kommunen. Uttale frå vegeigar skal ligge ved søknad om løyve til tiltak på og langs riksveg, fylkesveg og private vegar.

Parkering

Parkeringsplassar skal normalt dokumenterast på eigen grunn eller som del i fellesareal. Utreiing om sambruk av parkeringsareal og alternative løysingar som bilpool kan leggjast til grunn.

- Frittstående bustader: 2 plassar for hovudeining og 1 plass per ekstra bueining.
- Konsentrert bustadbygging: 1 bilparkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass pr. leilegheit.
- Fritidsbustad: 1,5 bil per bueining
- Alt næringsareal og offentleg og privat tenesteyting: 1 bilparkeringsplass pr. 75m2 BRA og 1 sykkelparkeringsplass pr. 150m2 BRA. For forretningsareal skal lager ikkje vere med i berekningsgrunnlaget.

Sykkelparkering

Det skal være sykkelparkering ved idrettsanlegg, næringsbebyggelse, offentleg eller privat tenesteyting, fritids- og turistformål og sentrumsformål. Sykkelparkeringa skal plasserast, utformast og ha tilstrekkeleg kapasitet, slik til at det er attraktivt å parkere sykkel.

Fjernveg – E39

Grunna omsynet til trafikkavvikling og framkome må det på generelt grunnlag ikkje påreknast at det vert opna for fleire avkøyrser eller kryss frå E39. Dersom nye byggeområde likevel skal løysast med avkøyrse eller kryss frå E39, er det krav om reguleringsplan med konsekvensutgreiing av framkome og trafikkavvikling på E39.

3.3.5 Farlei

Det er tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar i og langs farlei og bilei jf. plan- og bygningslova §1-8, fjerde ledd og §11-11 nr.4.

3.4 Byggegrenser

3.4.1 Byggegrense mot veg

Der byggegrense mot veg ikkje er bestemt i reguleringsplan, er byggegrense regulert av veglova.

3.4.2 Forbodsgrense sjø og vassdrag (1112 og 1113)

Byggegrense mot sjø og vassdrag er vist på arealplankartet. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare sjøen enn forbodsgrense langs sjø og vassdrag. Dette er likevel ikkje til hinder for frådeling ved innløyning av bebyggd festetomt etter tomtfestelova.

Hovud- og sideelv er markert i plankartet med juridisk linje «midtlane vassdrag». Langs hovud- og sideelv med årssikker vassføring, der det ikkje er markert byggegrense mot vassdrag i plankartet, gjeld forbod mot tiltak med vidare, 30 meter frå markert midtlane, jamfør plan- og bygningslova § 1-8.

Innsjø større enn 2,5 daa er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag. Der det ikkje er markert byggegrense mot innsjø i plankartet, gjeld forbod mot tiltak med vidare, 30 meter frå formålsgrense langs innsjø, jamfør plan- og bygningslova § 1-8.

Forbodet mot tiltak nærare sjø og vassdrag enn fastsett byggegrense gjeld utan omsyn til formåla. Byggegrensa overstyrer byggeformål.

Byggegrense i LNF-formål gjeld berre for tiltak i samsvar med LNF, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 a. For anna tiltak innan LNF gjeld forbodet i 100 metersbeltet etter pbl. § 1-8.

3.4.3 Havnivåstiging og stormflo

Tiltak skal lokalisert og utført slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstiging og høg vassstand, medrekna stormflo og bølgepåverknad. Bygg skal plassert minimum kote + 2,7 meter (NN2000). Naust, kaier ol. som toler å stå under vatn, og som av omsyn til bruken bør etablerast nærare havoverflata, kan plassert på lågare nivå.

3.4.4 Sentrumsavgrensing

Sandane, Reed, Byrkjelo og Straumsholmen er avgrensa med bestemmelsesgrense. All handelsverksemd skal lokalisert innanfor sentrumsavgrensinga. Handel med plasskrevjande varer kan lokalisert i område med direkte tilknytning til sentrum.

3.5 Generasjonsmøteplassar og uteopphaldsareal

3.5.1 Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

Minimum 50 m² per bueining. Uteopphaldsareal kan dekkast gjennom tinglyst vedlikehaldsansvar for fellesareal. Arealet skal ha kvalitetar som gjer det eigna som leike- og uteopphaldsareal. Dette innebær gode solforhald, funksjonell helling og stette krav til støy. Uteopphaldsareal skal vere i direkte tilknytning til bueiningane.

Dersom det blir tatt i bruk areal som er nytta til eller egna for leik, skal areala erstattast fullt ut for både omfang og bruk, jf. dei rikspolitiske retningslinene for born og planlegging, pkt. 5c.

3.5.2 Leikeplassar og generasjonsmøteplassar

Leikeplassar skal utformast på ein slik måte at dei stimulerer til motorisk aktivitet og kreativ leik. Leikeplassar skal ha trafiksikker og universelt utforma tilkomst. Leikeapparat og installasjonar skal ha god kvalitet og haldbarheit.

Bueiningar skal ha tilgang på:

- nærleikeplass innanfor gangavstand 200 meter. Nærleikeplassar skal vere minimum 200 m² og innehalde sitteplassar og minimum to apparat.
- områdeleikeplass innanfor gangavstand 500 meter. Områdeleikeplassar skal vere minimum 1000 m² og innehalde benk, minimum to apparat og vere tilrettelagt for balleik, aking, sykling eller liknande.

For å sikre tilgang til leikeplass skal:

- det byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.

- område for leikeplassar etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen skal vise at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding. Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.

Krava til leikeplass kan erstattast av generasjonsmøteplass i områder med god leikeplasstilgang eller der det er tenleg ut i frå demografiske vurderingar.

Generasjonsmøteplassar er offentleg tilgjengeleg fellesareal som skal stimulerer til motorisk aktivitet, kreativ leik og fellesskap mellom bebuarar på tvers av generasjonar. Generasjonsmøteplassar skal ha trafikkssikker og universelt utforma tilkomst.

Grunnarbeid på leikeplassar og generasjonsmøteplassar skal vere opparbeidd før det vert gjeve igangsetjingsløyve til bustader og fullført med leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve på bustader.

3.6 Gjenbruk av matjord

Ved tiltak på dyrka eller dyrkbar mark, skal matjordlaget nyttast til matproduksjon. Matjordlaget kan nyttast til nydyrking, forbedring av dyrka eller dyrkbar mark, eller til matjordlaget på oppfyllingsområde. Ved søknad om formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det følge med ein matjordplan som skal godkjennast av kommunen.

4 Arealformål pbl. § 11-7

4.1 Bygningar og anlegg

4.1.1 Bustad

For å vere sikra mot stormflo skal nye bygg ha golvhøgde høgare enn kote +2,7.

Belysning på bueiningar skal konsentrerast.

Utnyttingsgrad

Det skal leggjast til rette for fortetting gjennom oppdatering av reguleringsplanar i kommunal og privat regi.

Utnyttingsgrad 30 % BYA.

Tomtestorleik maksimalt 1,2 daa.

Naturtypekartlegging

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for områda: B03 Valborgkleiva, B08 Gamletunet på Austrheim, B15 Langisane, B18 Høgenausen

Rekkefølgjekrav

For ny utbygging i bustadområda B18 Høgenausen og B19 og B24 på Søreide er det krav om ferdigstilt sikker trafikk-løysing for gåande og syklende for skuleveg og til/frå sentrum før kommunen gjer mellombels eller varig bruksløyve.

Det er krav om reguleringsplan for bustadfeltet B02 Slagstad med maksimalt 6 – 8 bustader.

Ved start av utbygging av bustadfeltet B02 Slagstad skal det gjerast tiltak for å få ned gjennomgangstrafikken i den kommunale vegen mot Sandane sentrum for å sikre gåande og syklende.

4.1.2 Mikrohus

Delar av areal regulert til bustadformål nær tettstadene kan brukast til etablering av mikrohus med opp til 8 bueiningar per dekar.

Område regulert til bustadhus skal ligge innanfor gang- og sykkelavstand til skule og sentrum.

Område definert for mikrohus skal delast opp i hensiktsmessige byggetrinn der fyrste byggetrinn ligg nærast eksisterande infrastruktur.

4.1.3 Fritidsbustad

Ved regulering av hyttefelt skal planen legge opp til arealeffektiv utnytting av utbyggingsområdet.

Hyttefelt skal delast opp i hensiktsmessige byggetrinn der første byggetrinn ligg nærast eksisterande infrastruktur.

Belysning på fritidsbustader skal konsentrerast.

Utnyttingsgrad 20 % BYA.

Tomtestorleik maksimalt 1 daa.

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for områda: BFR2 Breimslia vest, BFR3 Holvikefossen, BFR5 Ytre Fjellbygda, BFR11 Arnestadstøylen

4.1.4 Bygningar for offentleg eller privat tenesteyting

Formålet omfattar areal og bygningar for forskjellige former for privat eller offentleg tenesteyting.

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for områda: BOP1 Austrheim Barnehage og BOP3 Utviding av Nordstranda skule

4.1.5 Fritids- og turistformål

Formålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som til dømes hotell, leirstader, pensjonat, campingplassar samt fornøynessparkar, aktivitetsparkar og område for turisme.

4.1.6 Råstoffutvinning

Det er krav om reguleringsplan for nyetablering eller vesentleg utviding av område for råstoffutvinning. Det same gjeld frådelling til slik formål. Det kan gis dispensasjon med heimel i pbl. § 19-2 til avgrensa prøvedrift.

4.1.7 Næringsbebyggelse

Næring omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd som ikkje er angitt som eige formål. Næringsbebyggelse omfattar ikkje forretning og tenesteyting.

Nye bygg skal ha golvhøgd høgare enn kote +2,7.

BN10 Avsett næringsareal aust for meierivegen kan berre omdisponerast frå matjord dersom nytt kryss og veg på E39 Byrkjelo – Grodås vert realisert.

BN2 Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for næringsområda Hjelmeset.

BN3 Teita. Formålet for området er biogassanlegg som formål andre typar anlegg. I tillegg kan det planleggjast for andre tiltak med reell klimagassreduksjon og som er knytt til biogassanlegget, dersom utgreiingane gjer rom for dette. Det er krav til reguleringsplan med konsekvensutgreiing, m.a. utgreiing av klima, natur og naturmangfald, myr, omsyn til vassdraget og omgivnaden. Reguleringsplanen skal ha planprogram og

planskildring, jf. pbl. kap. 4. Utreiingane skal ramme inn plassering av tiltak og innskrenking av området ut frå omsyna frå utgreiingane.

4.1.8 Idrettsanlegg

Områda er avsett til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar.

4.1.9 Andre typar anlegg – vasskraftverk

Avsett til eksisterande vasskraftverk

4.1.10 Grav- og urnelundar

Det er ikkje krav om reguleringsplan for kyrkjegardar og offentlege gravplassar, og tiltak som er nødvendig for drift av disse. Inkludert parkeringsplassar, driftsbygningar og mindre kapell og liknande.

4.1.11 Kombinert formål FT/N

Området på Byrkjelo kan nyttast til fritids- og turistformål, næringsformål eller ein kombinasjon.

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for området på Byrkjelo.

4.1.12 Kombinert formål I/FT/FR

Området på Anda som kan nyttast til idrettsanlegg, fritids- og turistformål, fritidsbustad eller ein kombinasjon.

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for området I/FT/FR Anda

4.1.13 Kombinert formål B/FR

Området kan nyttast til bustad, fritidsbustad eller ein kombinasjon.

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging som grunnlag for reguleringsplan for områda B/FR 01 Solvika og Vågen

4.1.14 Kombinert formål B/N

Området på Rygg kan nyttast til bustad, næring eller ein kombinasjon.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformåla veg, lufthamn, hamn og farlei er markert på kartet. Tiltak for å oppretthalde eksisterande funksjon kan gis løyve, utan krav om reguleringsplan.

For framtidige vegliner i plankartet gjeld veglova § 38 og byggegrenser i veglova § 28.

Parsellen Hyen-Storebru er i gjeldande RTP prioritert under strekningsvise prosjekt. Nødvendig omlegging av fylkesvegen for gjennomføring av prosjektet er tillat.

4.3 Grønstruktur

4.3.1 Turdrag

Eide natur- og kultursti er avsett til turdrag. Det er tillat å gjere tiltak for å styrke natur- og kulturopplevinga.

4.3.2 Park

PA01 – Det er krav om reguleringsplan før det er tillat å fylle ut og anlegge park på utfylling vest for Sandane sentrum.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF a)

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag.

4.4.1 Behandling av dispensasjon

I tråd med krav til dispensasjonsbehandling i pbl. § 19-2 skal det gjerast konkret vurdering av den enkelte dispensasjonssøknad. Retningslinjer til behandling av dispensasjon av tiltak med bustad- og fritidsbustadformål skal være grunnlag for vurderinga.

Nye bygg skal ha golvhøgde høgare enn kote +2,7.

Retningslinjer til behandling av dispensasjon av tiltak med bustad- og fritidsbustadformål

- *Tiltaket bør være i tråd med kommunale mål*
- *Tiltak bør ikkje være i strid med regionale eller nasjonale vedtekne retningslinjer*
- *Tiltak bør oppfylle krav til infrastruktur, byggegenser, leikeplassar og minste uteopphaldsareal i punkt 3.3, 3.4 og 3.5*
- *Det bør ikkje gis dispensasjon til å frådele tomt eller bygge bustad/fritidsbustad, på fulldyrka mark eller over tregrensa. Dispensasjon for bustadhus kan vurderast på fulldyrka mark ved særlege høve til dømes på små areal, inneklemd areal, areal der maskinell hausting ikkje er mogleg eller der omsyn til busetting bør vektleggast sterkt.*
- *Det bør ikkje gis dispensasjon til å bygge tilkomstveg på fulldyrka mark eller over tregrensa.*
- *Tomtar for bustad bør vere maksimalt 1,5 daa.*
- *Tomtar for fritidsbustad bør vere maksimalt 1 daa.*
- *I områder med potensial for ytleigare utbygging, bør tomteinndeling og vegtilkomst for heile området leggst ved søknad om dispensasjon til frådeling.*
- *Tiltakets verknad på kulturminne, landbruk, natur og friluftsliv bør vurderast ved søknad om dispensasjon til frådeling.*
- *Det bør sikrast trygg skuleveg fram til skule eller busshaldeplass.*
- *Tiltak bør tilpassast eksisterande byggeskikk.*
- *Sikkerheit mot naturfare bør vurderast ved søknad om frådeling*

4.4.2 Støyl pbl. § 11-9

Eksisterande støylar er avsett til LNF og markert med bestemmelsesområde. Føresegnene gjeld innanfor bestemmelsesgrensa.

Støyl er knytt til landbruksdrifta. Det kan oppførast nye støylshus som er naudsynt for drifta av landbruket, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 a.

Støylane er delt inn i tre klasser etter verdi som kulturlandskap og verdi for friluftsliv. Støylskategori er påført plankartet.

SA – Støylar med bygningar og høg verdi som kulturlandskap og/eller høg verdi for friluftsliv

SB – Støylar med bygningar og lav verdi som kulturlandskap og lav verdi for friluftsliv

S0 – Støylar utan bygningar

SU – Støylar som ikkje er kategorisert

Støylar med kategori S0 skal forvaltast som LNF-område generelt.

På støylane i kategori SA, SB og SU kan det gis løyve til følgjande tiltak. Tiltak skal følgje retningslinjer for fysisk utforming av støylane.

- Vesentlege reperasjonar på støylshus (pbl. § 20-1 b).

- Føre opp, endre eller reparere bygningstekniske installasjonar dersom tiltaket ikkje endrar bygningens karakter (pbl. § 20-1 f).
- Det er tillat med solceller på tak eller bygning
- Driftsbygningar som er nødvendige for aktiv landbruksdrift

Retningslinjer for fysisk utforming av støyane

- *Støylshus bør ikkje vere større enn 50 m² BYA. Driftsbygningar er unnateke arealgrensa.*
- *Det bør ikkje byggjast veg/landbruksveg på støylskvia*
- *Det bør ikkje byggjast parkeringsplass på støylskvia*
- *Alle tiltak bør gjerast i tråd med tradisjonar på staden. Det betyr i dei fleste tilfelle att:*
 - o *Det bør brukast materialar og utforming i tråd med tradisjonar på staden for grunnmur, kledning og tak. Kledning bør vere i tre.*
 - o *Støylshus bør ha saltak utan knekk eller taksamanskjæringar, og med takvinkel mellom 27 og 40 grader.*
 - o *Husbreidda bør samsvare med det som er tradisjon på støylen.*
 - o *Støylshus bør ikkje ha vinkelbygg*
 - o *Støylshus bør ikkje ha veranda/altan.*
 - o *Støylshus bør ikkje ha meir enn ein etasje*
 - o *Nybygg bør plasserast slik at huset passer inn saman med eksisterande bygg*

4.4.3 Naust pbl. § 11-11 nr.4

Føresegnene gjelder for området avsett til landbruks-, natur-, og friluftsmål med bestemmelsesområde markert med «N».. Føresegnene gjeld innanfor bestemmelsesgrensa.

Naustområde er å rekne som utmark. Det skal vere mogeleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområde (jamfør friluftlova § 1a, § 2 og § 13). Naust skal ikkje omdisponerast til bustad/fritidsbustad.

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftinteressene. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Utbygging av naustområde skal ta omsyn til kulturhistoriske verdiar og landskap.

- Det er ikkje tillat å leggje til rette for overnatting eller varig opphald
- Det skal ikkje byggjast naust som krev sprenging/utfylling/utgraving utover eit avvik på 1 meter i forhold til opphavleg terrengnivå.
- Det skal ikkje byggjast naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo.
- Naust skal ikkje vere større enn 40 m² BYA
- Mønehøgda skal vere maksimalt 5 meter
- Takvinkel skal være i tråd med tradisjonelle naustbygg, mellom 40 og 45 grader
- Naust skal ha saltak med møneretning mot sjøen
- Det er ikkje tillat med vindauge
- Naust kan byggjast i rekke
- Der det er mogleg skal naust samlast
- Der det er fleire naust i eit område, skal eventuell brygge/flytebrygge vere felles

4.5 LNF-Spreidd: Areal for spreidd bustad

Areal avsett til landbruk, natur og friluftsliv med spreidd bustad

I områda er det tillat å vedlikehalde og vidareutvikle eksisterande utbygde bustadtomter. Det er ikkje tillat å etablere nye bueiningar.

Utnyttingsgrad 300 kvm. BRA.

4.5.1 Område avsett til framtidig utbygging

I områda avsett til framtidig utbygging kan det gis løyve til frådeling av tomt, oppføring av bustad.

- Tal frådelingar tillat i perioden:
 - LSB1 Solheim 6 bueiningar
 - LSB2 Mjelle/Rønnekleiv 2 bueiningar
 - LSB3 Sandal 3 bueiningar
 - LSB5 Holme 2 bueiningar
 - LSB7 Øvre Rygg 2 bueiningar

Det skal gjennomførast naturtypekartlegging før utbygging på LSB5 Holme.

- Tiltak skal være i tråd med kommunale mål
- Tiltak skal ikkje være i strid med regionale eller nasjonale vedtekne retningslinjer
- Tiltak skal oppfylle krav til infrastruktur, byggegenser, leikeplassar og minste uteopphaldsareal i punkt 3.3, 3.4 og 3.5
- I områder med potensial for ytleigare utbygging, skal plan for tomteinndeling, vegtilkomst og tilknytning til vatn, avløp og anna infrastruktur for heile området leggst ved søknad om frådeling.
- Tiltakets verknad på kulturminne, landbruk, natur og friluftsliv skal vurderast ved søknad om frådeling.
- Det skal sikrast trygg skuleveg fram til skule eller skuleskyss. Skuleveg skal vurderast i samband med søknad.
- Sikkerheit mot naturfare skal vurderast ved søknad om frådeling
- Tiltak skal tilpassast eksisterande byggeskikk
- Landskapsverknad skal vurderast

4.6 LNF-Spreidd: Areal for spreidd fritidsbustad

Areal avsett til landbruk, natur og friluftsliv med spreidd fritidsbustad.

I områda er det tillat å vedlikehalde og vidareutvikle eksisterande fritidsbustadtomter. Det er ikkje tillat å etablere nye bueiningar.

Belysning på fritidsbustader skal konsentrerast.

4.7 LNF-Spreidd: Areal for spreidd næring

Areal avsett til landbruk, natur og friluftsliv med spreidd næring, fritids- og turistformål.

I områda er det tillat å vedlikehalde og vidareutvikle eksisterande næringsfunksjon.

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

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at dei bidreg til å oppnå miljømål for vassførekomstar i samsvar med den regionale vassforvaltningsplanen

4.8.1 Fiske - Låsetting

Arealet er avsett til fiske og markert med «LÅS». Rett til fiske og stengsetting er regulert i eiga lov. Kaste- og låsettingsplassane skal ikkje vere til hinder for aktivitet og arealbruk i område, men skal takast særskilt omsyn til når dei er i bruk.

4.8.2 Akvakultur

Området er avsett til alle typar av oppdrettsanlegg, skjellfarmer og liknande. Tiltak skal avklarast gjennom konsesjonsbehandling etter akvakulturloven.

4.8.3 Farlei

I området avsett til farlei skal ferdsel i sjø prioriterast. Det skal ikkje tillatast tiltak eller aktivitet som er til hinder for ferdsel.

Det er tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar i og langs farlei og bilei jf. punkt 3.3.5

4.8.4 Kombinert formål Farlei/låsetting

Arealet kan nyttast til låsettingsplassar, men det skal takast særleg omsyn til ferdsel i farleia

5 Omsynssoner pbl. § 11-8

5.1.1 Sikringssone - område for grunnvassforsyning (120)

Område rundt Sandane vassverk. Tiltak som kan påverke vassproduksjonen skal godkjennast av Gloppen kommune.

5.1.2 Støysone (H290)

Omsynssone H290 - Støysone visar område med støy over anbefalte støygrenser for uteopphaldsareal og utanfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål, $L_{den} > 55 \text{ dB}$ langs veg og $L_{den} > 35 \text{ dB}$ frå skytebaner. Etter tabell 1 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging ([T-1442/2021](#)).

Ved etablering av nye bygningar med støyfølsomt bruksformål skal det gjerast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på de aktuelle bygningane og på uteopphaldsareal. Utgreiing skal føreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammeløyve i byggesaker. Bygningar med støyfølsomt bruksformål omfattar bustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar.

5.1.3 Faresone - Skred (H310)

H310_1 Skred i bratt terreng

Omsynssona viser område med potensiell skredfare basert på aktsemdkart. For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl. [§ 1-6](#) innanfor omsynssona, skal fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare, jf. byggt teknisk forskrift TEK17 § 7-3.

H310_2 Områdeskred av kvikkleire

Omsynssona omfattar areal under marin grense der ein ikkje kan utelukke fare for områdeskred av kvikkleire. For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor omsynssona, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred av kvikkleire, jf. byggt teknisk forskrift TEK17 § 7-3 etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 Sikkerheit mot kvikkleireskred

5.1.4 Faresone – flaum (H320)

H320: Omsynssona viser område med potensiell flaumfare basert på aktsemdkart. For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor omsynssona, skal fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaumfare, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

H320_200: I omsynssona er det gjennomført flaum- og vasslineberekning. Faresona visar modellberekning av 200-årsflaum med 40% klimapåslag. Tiltak skal plasserast slik at krava til tryggleik mot naturfare er ivareteke, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Fagkyndige skal dokumentere at tiltak i omsynssona ikkje fører til auka flaum- og erosjonsfare på tilstøytande areal, jf. TEK17 § 7-1, 2. ledd

5.1.5 Faresone – skytebane (H360)

Det skal gjerast risikovurdering før det vert gjort tiltak innanfor faresona.

5.1.6 Faresone – høgspenningsanlegg (H370)

Innanfor omsynssona skal fagkyndige i samråd netteigar dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaumfare for reguleringsarbeid og tiltak etter pbl. § 1-6.

5.1.7 Omsynssone bevaring naturmiljø – Villrein (H560)

Innanfor omsynssona skal det takast særleg omsyn til villrein.

5.1.8 Bandlegging for regulering etter pbl. (H710)

H710_F1-F4: Arealet er bandlagt for framtidig regulering etter plan- og bygningslova i kommunedelplan 201501 Ferjefri kryssing Anda - Lote

H710_F5: Arealet er bandlagt for framtidig regulering etter plan- og bygningslova i kommunedelplan 201605 E39 Byrkjelo-Grodås

Innanfor bandleggingssona skal det utarbeidast ny reguleringsplan for alle tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak for tiltak etter pbl. § 20-1c, e, h og i. Reguleringsplankravet gjeld også for alle tiltak innanfor sikringssona til vegtunnelane. Sikringssona har ei utstrekning på 40 meter til kvar side målt frå veglina i tunnelvegplanet og 30 meter over og under tunnelvegplanet.

5.1.9 Bandlegging etter lov om naturvern (H720)

Naturreservat, landskapsvernområde, nasjonalpark og dyrefredingsområde vedteke i forskrift i medhald om lov om naturvern. Føresegner er tilgjengelege i Miljødirektoratets naturbase.

5.1.10 Bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)

Innanfor omsynssona skal det takast omsyn til dei kulturhistoriske verdiane. Før det vert gjort tiltak som kan skade desse verdiane, skal det gjerast ei kulturminnefagleg vurdering.

5.1.11 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Tiltak i eller ved den Trondhjemske postveg skal søkjast om til Statens vegvesen og fylkeskommunen. Kulturminne er freda ved vedtak etter kulturminnelova og skal forvaltast etter føresegner i fredingsvedtaket og kulturminnelova. Føresegner er tilgjengelege i kulturminnesøk.

Automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne skal forvaltast i medhald av lov om kulturminne. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for fylkeskommunen, kulturarv.

5.1.12 Bandlegging etter andre lover (H740)

H740_1: Ryggelva er i verneplan for vassdrag IV, vedteke i 1993, og forvaltast etter forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. I området skal hovudtrekk i landskapet oppretthaldast. Det skal ikkje gjerast

inngrep som betydeleg endrar forholda i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i de område som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen. Det skal ikkje gjerast inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringar av ein viss betydning i sjølve vasstrengen. Leveområde for trua plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdiar skal gis særleg beskyttelse.

H740_2 Regional og sentralnettet

Sentral- og regionalnett, anlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som krev konsesjon er bandlagt med heimel i energilova.

5.1.13 Reguleringsplan skal framleis gjelde uendra (H910)

Innanfor området skal vedtatt reguleringsplan framleis gjelde uendra. Vedtekne reguleringsplanar og kommunedelplanar i lista nedanfor gjelder fult ut jamfør pbl. § 11-8 f). Ved motstrid gjeld reguleringsplanane føre kommuneplanen.

Plan id	Plantype	Plannamn	Ikraft.
199303	Eldre reguleringsplan	ÅSABERGET	1993-01-26
199502	Eldre reguleringsplan	Vereidesletta kulturminneområde	1995-10-01
199701	Eldre reguleringsplan	Utviding Hovden B	1997-02-10
200302	Eldre reguleringsplan	AUSTRHEIM BUSTADFELT	2003-02-24
200305	Eldre reguleringsplan	NEDRE VALBORGKLEIVA	2003-05-26
200602	Eldre reguleringsplan	VEREIDE BUSTADFELT	2006-12-18
200705	Eldre reguleringsplan	Steinbrot Andenes	2007-11-27
200802	Eldre reguleringsplan	Sponvika	2008-02-25
200808	Eldre reguleringsplan	Høgenausen bustadfelt	2008-09-29
200902	Eldre reguleringsplan	Leitingshaugen bustadfelt	2009-05-04
200904	Detaljregulering	Fitje bustadfelt	2009-12-21
200905	Detaljregulering	MOTORSPORTSBANE I EIDSMONA	2009-12-21
200906	Detaljregulering	Råstoffutvinning ved Sagefloten	2013-09-30
201001	Detaljregulering	Hovden C, omregulering av barnepark	2010-10-04
201003	Detaljregulering	Bustadfelt Åsen - aust for Åsavegen	2011-03-07
201006	Detaljregulering	Breim barnehage og idrettområde	2011-03-07
201101	Detaljregulering	Hovden D	2011-11-14
201102	Detaljregulering	Bustadfelt Reed	2011-06-20
201201	Detaljregulering	Åsly	2012-10-01
201202	Detaljregulering	Kastanlegg i Hyen	2012-12-17
201203	Detaljregulering	Detaljregulering for Skarstein gbnr.:7745 m.fl.	2013-03-18
201207	Områderegulering	VONHEIM - STOREBRUA	2013-06-17
201208	Områderegulering	Sentrum - Øyrane	2017-11-13
201209	Områderegulering	SANDANE SENTRUM	2020-09-02
201210	Detaljregulering	Bjørnareim bustadfelt	2014-11-03
201303	Detaljregulering	Myklebustflata	2014-06-16
201403	Detaljregulering	Teina	2014-09-25
201404	Områderegulering	Straumsholmen	2017-11-13
201601	Detaljregulering	Reguleringsendring Søreide skuleområde	2019-06-19
201602	Detaljregulering	Sande industriområde	2019-06-19
201603	Detaljregulering	Dammen bustadfelt	2019-04-03
201701	Detaljregulering	Område rundt Gloppen hotell	2019-04-03
201801	Detaljregulering	Fellesskapet Elvaneset	2019-06-19

6 Reguleringsplan og kommunedelplan skal framleis gjelde

I område med reguleringsplan vedteke før kommuneplanen, som ikkje er oppheva eller markert med omsynssone 910, gjelder framleis reguleringsplanen. Ved motstrid gjeld kommuneplanen framfor reguleringsplan.