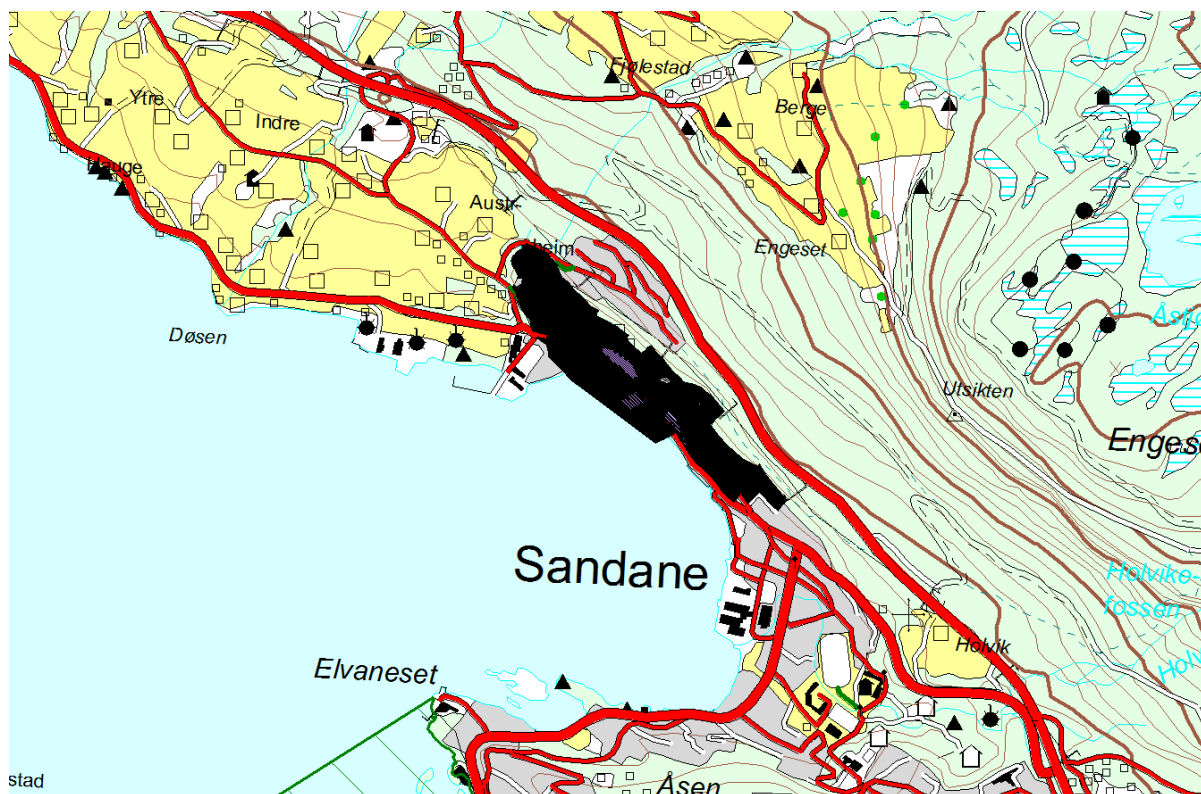




Vår ref
17/7115

Dato
12.05.2017

Områdereguleringsplan Sentrum - Øyrane, Tekstdel med føresegner



Planforslag mai 2017

PLANOMTALE

Lokalisering og avgrensing.

Planområdet grenser i aust mot reguleringsplan for Sandane sentrum. I sør er sjøen plangrense. I vest grenser planen mot reguleringsplan for Småbåthamna – Øyrane vest og mot reguleringsplan for Øyrane – Austrheim. I nord grenser planen mot reguleringsplan for Leirbrekka og mot utmarka. Mykje av området er utbygd, men det er ubygde parsellar innimellom, og ein del areal med potensiale for fortetting.

Bakgrunn og formål.

Dette er ein ganske detaljert områdereguleringsplan utarbeidd av Gloppen kommune. Det er i utgangspunktet ikkje sett krav om detaljregulering før utbygging. Formannskapet vedtok i sak 115/12 at planen frå 2001 med same namn og same avgrensing skal reviderast, først og fremst for å sikre at ein framleis har heimel til ekspropriasjon for planlagde vegutbetringar. Det var ikkje lagt opp til store endringar av planen, men ein gjennomgang av mellom anna utnyttingsgrad for eigedomane, tilpassing til endringar i planområdet sidan 2001 og tilpassing til revidert plan- og bygningslov. Seinare har det kome til ønskje om å revurdere leikeplassane i planområdet, og legge opp til noko tettare utbygging enn tidlegare plan.

Andre planar i området

- ✓ Arealdelen til kommuneplanen markerer området som regulert, og viser til gjeldande reguleringsplan. Kommuneplanen legg altså ikkje opp til vesentlege endringar.
- ✓ Energi- og klimaplan 2009 – 2012. Denne legg føringar for energibruk og lågaste golvhøgde mot sjø i planområdet.
- ✓ Planen har identiske grenser med reguleringsplan frå 2001 med seinare mindre endringar. Tidlegare plan blir oppheva når ny blir vedteken.
- ✓ Det er varsla oppstart av privat planarbeid for cruisekai på Sandane, med tilkopling til land innafor dette planområdet. Framdrifta i det private planarbeidet er ikkje fastlagt. Infrastrukturtiltaka langs fv. 700 i denne planen vil måtte gjennomførast før ei eventuell utbygging av cruisekai. Denne planen tek elles ikkje særlege omsyn til dei private planane, då det førebels er for mange lause trådar.

Innspel til planarbeidet

Planoppstart vart varsla med brev til grunneigarar og aktuelle offentlege instansar, varsel på kommunen si heimeside og annonse i Firda Tidend. Frist for innspel vart sett til 1. november 2012. Det er også sendt orientering til grunneigarar med utbyggingsareal i juni 2016. Nedanfor følgjer ei oppsummering av innkomne innspel. Kommenterar frå planleggjar i kursiv seier noko om i kor stor grad innspelet er teke inn i revidert planforslag.

Sogn og Fjordane fylkeskommune

Ingen innspel

Odd Lyngve Årdal

Han peiker på eit stygt og farleg kryss mot fv. 700 vest for Øvrevegen 20. Krysset bør stengast. Øvrevegen har tilkomst ved Byggern og gamle Coop, og har etter hans syn ikkje trong for dette krysset. Det er nesten dagleg farlege situasjonar i krysset, og om vinteren er det glatt ned bakken.

KOMMENTAR:

Innspelet vart teke omsyn til, og det vart foreslått å stenge krysset for biltrafikk. Mange ga under høyringa uttrykk for at dette var ein dårleg ide, og i 2. planframlegget er krysset vidareført uendra.

Magnhild B. Rygg/Marit Rygg

Dei ber om at den delen av gbnr. 69/179 som er avsett til friområde blir regulert tilbake til bustadformål. Dei meiner arealbruken har endra seg, mellom anna ved at kommunen har sett opp pumpestasjon på Brødrene Solheim AS sin del av friområdet.

KOMMENTAR:

MULTEK-utvalet har i ei sak etter at denne merknaden kom inn vedteke ei oppmoding om at friområdet blir teke ut av planen ved neste revisjon. Dette er lagt til grunn i planforslaget.

NVE

Delar av planområdet er vist som aktsemdsområde i NGI sitt aktsemdskart for snø- og steinskred. Skredfaren må vurderast i planarbeidet, og eventuelle fareområde må innarbeidast som omsynssone i planen. Foresegner for omsynssonene må sikre akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad.

Flaum og erosjon synest også relevant å vurdere, og dette bør vere tema i ROS-analysen. Dei minner om varsla auke i flaumvassføring på 20% dei neste 50-100 åra, og hyppigare episodar med ekstremnedbør. Dei peiker særleg på at bruer og kulvertar må planleggjast med tilstrekkeleg kapasitet.

KOMMENTAR:

Det er gjennomført ei rasvurdering for planområdet, og konklusjonane er tekne inn i planen. Flaum er vurdert i ROS-analysen.

SFE Nett AS

Dei ønskjer å vere informert om større utbyggingsplanar, slik at dei kan kome inn med eventuell nettforsterking på rett tidspunkt.

KOMMENTAR:

SFE Nett AS vil få planforslaget på høyring, og vil då kunne vurdere om planen utløyser behov for nettforsterking.

Fylkesmannen

Dei minner om at planomtalen skal gjere greie for planen sine verknader, og nemner nokre aktuelle tema. For endra arealbruk eller område som ikkje er utbygd må arealbruken vurderast opp mot endringar i areal- og miljøpolitikken, ny kunnskap, naturmangfald med meir. Dei minner også om krava som må stillast til ROS-analysen som skal følgje planen.

KOMMENTAR:

Merknaden er av generell karakter, og tema som er nemnt er vurdert og omtalt i planen.

Eigedomsforhold

Ingen særmerkte eigedomsforhold som har noko å seie for planen. Så langt mogleg følgjer plan- og føremålsgrenser eksisterande eigedomsgrenser.

Beskrivelse av planområdet

Reguleringsplan for Sentrum - Øyrane vart først vedteken i 2001. Planen var dels ei samordning og oppdatering av fleire gamle planar, og plan for opprusting av fylkesveg 700 frå 1996 vart også innarbeidd. Det har vore lite utbygging i området etter at planen vart vedteken.

Planområdet omfattar ein del av Sandane sentrum med blanda bebyggelse både i alder og formål. Her er nokre få næringsbygg langs hovudvegen, men det aller meste er private bustadhus, mest einbustader. Gjennom planområdet går hovudvegen fv. 700 (Nordstrandsvegen). Veggen har smale

parti, og er dårleg tilrettelagt for mjuke trafikkantar. Elles er her kommunale samleveggar (Øvrevegen, Timberstigen og Øyravegen) og private stikkveggar i bustadområda. Området har eit betydeleg fortettingspotensiale. Samstundes er her gamal villabebyggelse og nokre minne etter eldre næringsverksemd som kan vere interessante å ta vare på. Det er likevel ikkje vurdert som aktuelt å legge inn restriksjonar i form av omsynssoner for bevaring. Det er ikkje kjende automatisk freda kulturminne innafør planområdet.

Sandane ligg klimatisk gunstig til inst i Gloppefjorden. Dette planområdet består dels av steile berghamrar mot sørvest som bidreg til svært godt lokalklima. Samstundes er hamrane utfordrande med tanke på fare for steinsprang.

Trafikk på fv. 700 gir ei viss støybelastning. Ein del bustadhus ligg nær vegen, og kan ha behov for støyskjerming.

Delar av byggeområda nedafor fylkesvegen ligg for lågt i forhold til varsla havnivåstigning. Omsynssone for stormflo er lagt inn i planen.

Høgspenliner ligg i jord, i trasear der dei skal utgjere minimal strålingsfare. Elles er det ikkje anna kjent negativ miljøpåverknad i området, som t.d. særleg høge radonverdiar eller ureina grunn. Det har vore skissert ei mogleg cruisekai som både trafikkalt og på anna vis vil verke inn på planområdet, men det ligg ikkje føre ein analyse av miljøulempar og eventuell verknad av ei slik satsing. Dette må ein difor kome attende til i eiga utgreiing dersom arbeidet blir vidareført.

Her er eit stort offentleg eigd friområde vest i planområdet. Delar av området var for mange år sidan i bruk som leikeplass, men området er i dag ikkje i bruk og ber preg av det. Eksisterande tomter er jamt over store, og det er kort veg til strand og skogsområde. Behovet for fellesområde er av den grunn truleg ikkje så stort, men vil kunne endrast dersom området blir tettare utbygd.

Planinnhald, val av løysingar.

Vegar og anna infrastruktur

I følge Statens vegvesen si handbok N100 kapittel D er det ikkje definert spesifikke krav for utbetring av eksisterande hovudveggar med fartsgrense inntil 50km/t. Dette er fartsgrensa på fylkesveg 700, og planen legg ikkje opp til høgare fartsgrense. For hovudvegen er difor planen frå 2001 i hovudsak vidareført, som igjen er ei vidareføring av Statens vegvesen sin eigen plan som vart vedteken i 1996. Fylkesveg 700 er planlagt opprusta til 6.0 meter breidde og einsidig 2,5meter breitt fortau på oppsida av vegen. Standard sideareal til vegen er sett til 3 meter frå vegkant og 1 meter frå fortauskant.

Trafikkstøynivå var utrekna for eigedommar og fasadar langs fylkesvegen for planen i 1996. Vegvesenet konkluderte då med at det ville vere behov for fasadetiltak på ein del bustadhus. I denne planen ligg berekna gul støysone etter T-1442 inne som omsynssone på plankartet, med tilhøyrande reguleringsføresegner.

For dei kommunale og private vegane legg ikkje planen opp til vesentlege utbetringar. Kryssløysing mellom fv. 700 og dei kommunale vegane på Øyrane er endra i eksisterande plan, og dette blir vidareført.

Det ligg også inne ein offentleg gangvegforbindelse mellom Øvrevegen og Nordstrandsvegen søraust for Bygger'n, men det er neppe aktuelt å realisere denne før fortauet langs fylkesvegen blir bygd.

Frisiktsoner er lagt inn i samsvar med vegvesenet si handbok. Fartsgrense 50km/t gir stoppsikt 45m. For forkjørsregulerte kryss gir dette siktsoner på hhv. 6x54 og 10x54 meter avhengig av trafikkmengd i sekundærveg. For avkøyrslar (få brukarar, lite trafikk) blir siktsonene 4x45 meter.

Frå Timberstigen er det vidareført ein gangveg/rås opp i utmarka ovafor busetnaden.

Bustader

Bustadområda er dels utbygde, med ein del ubygde enkelttomter og potensiale for fortetting innimellom. I området ned mot sjøen er det eldre einebustader, naust, lager og eldre næringsbygg. Næringsaktiviteten er så godt som avvikla, og med unntak av naustområdet ved bensinstasjonen og ein annan eigedom er alt nå foreslått avsett til fortetta bustadbygging. Planlagt utfylling i sjøen er vidareført frå gjeldande plan. Delar av området må hevast i samband med eventuell utbygging, då det ligg for lågt i forhold til varsla havnivåstiging. Det er sett krav til lågaste golvhøgde for nye bygg.

Også delar av tidlegare kommunalt friområde og nokre samanhengande enkelttomter er avsett til tettare utbygging. Kommunen har elles generelt ein fleksibel haldning til at det kan byggast fleirmannsbustader på einebustadtomter. Utnyttingsgrad er oppdatert i samsvar med nye berekningsreglar og faktisk bruk, og er for eigedomar med utbyggingspotensiale sett relativt høgt.

Næringsareal (bensinstasjon, forretning/kontor, forretning/kontor/bustad)

Dette er eksisterande verksemder (Leiv Austrheim AS, Bygger'n Sandane Brødrene Solheim AS) der det ikkje er planar om større endringar i forhold til eksisterande situasjon, anna enn oppstramming av avkøyrslar mot fylkesvegen. Det er lagt inn ei formell utviding av bensinstasjon/verkstadorrådet, i samsvar med eksisterande bruk og etter innspel frå grunneigar. På eigedomen avsett til kombinert næring/bustad er det i dag ingen aktivitet, men grunneigar vurderer at kombinert bruk kan bli aktuelt også i framtida.

Naust

Dette er eit eldre naustområde som blir vidareført om lag uendra. Tilgrensande areal mot elva blir i hovudsak brukt som landfeste for to mindre flytebrygger.

Rorbu

Gbnr. 69/143 har i lang tid vore brukt som verkstad i 1. etg. og fritidsbustad i 2. etg. Planen opnar nå for å dele desse funksjonane. Eksisterande bygg kan sanerast eller byggast om for å bli meir tenleg som del av bensinstasjon/verkstad, og det kan byggast nytt hus på attverande del av eigedomen.

Friområde, friluftsområde

Her er ikkje lagt opp til ein samanhengande grønstruktur i planområdet, men det er avsett areal til tre mindre leikeplassar. Regulert friluftsområde må sjåast på som restareal, og ikkje som område med stor verdi for allment friluftsliv.

Omsynssoner

Norges Geotekniske Institutt har på oppdrag frå Gloppen kommune gjennomført ei kartlegging av rasfare i planområdet. Omsynssoner for ras knytt opp mot tryggleiksklasse S1 og S2 i TEK10 §7-3 er lagt inn i planen.

Statens vegvesen har gjennomført ei støysonekartlegging langs riks- og fylkesvegar. Langs fylkesvegen er den markerte omsynssona for trafikkstøy gul støysone, jfr. vegleiar T-1442 pkt. 2.5.4.

Delar av byggeområdet langs sjøen ligg for lågt i forhold til langsiktige prognoser for havnivåstiging. Omsynssone er lagt inn opp til ca. kt. 2,7 i samsvar med gjeldande anbefalingar for 200-års stormflo med klimapåslag.

Langs Øyraelva og ei anna lita elv er det lagt inn omsynssone for flaumfare. Her har kommunen sjølv gjort ei vurdering på grunnlag av vegleiingsmaterieill frå NVE, flaumanalysen for Holvikelva og egne erfaringar.

Verknader av planframlegget

Generelt

Ein reguleringsplan stadfester eksisterande arealbruk eller fastset ny arealbruk for eit område. Der ny arealbruk blir fastsett gir planen heimel til gjennomføring. Plan og bygningslova kapittel 15-19 handlar om gjennomføring av plan. Sentralt i dette står kapittel 16 om retten til ekspropriasjon. Ekspropriasjonsretten går ut 10 år etter at ein vedteken plan er kunngjort. I Gloppen kommune har ekspropriasjon i liten grad vore brukt av andre enn Statens vegvesen i samband med vegutbyggingsprosjekt, då ein ved kommunale utbyggingsprosjekt har ønskt å oppnå frivillige avtaler med grunneigarar. I samband med dette planarbeidet har formannskapet signalisert at dei ønskjer å nytte verkemidla i plan- og bygningslova for å få til bustadbygging i planområdet, utan at dette har vore nærare konkretisert.

Barn og unge sitt oppvekstmiljø

Planframlegget endrar ikkje barn og unge sitt oppvekstmiljø i særleg grad. Eit areal som blir omdisponert frå friområde i gjeldande plan, er erstatta av anna areal. Det kommunale friområdet blir vurdert som uhensiktsmessig stort, og bruken tilseier at behovet for eit så stort friområde aldri har vore til stades. Det er sett rekkefølgekrav slik at den leikeplassen som er heldt att her må opparbeidast som del av utbygginga av resten av arealet.

Tilhøve for eldre og folk med funksjonsnedsetting – tilgjengeleg bueining

Plan- og bygningslova og byggeforskriftene har generelle krav som skal sikre tilgjenge for folk med funksjonsnedsetting, men det er unntak der terrenget er for bratt. Det er ikkje lagt inn krav utover dette for byggeområda. Ein del tomter vil på grunn av topografi vere svært krevjande å tilrettelegge.

Samordna areal og transportplanlegging

På Sandane har ei rekkje bustadprosjekt vore gjennomført dei siste åra som fortetting innafor eksisterande sentrumsnære bustadområde. Dette prinsippet blir vidareført i denne planen. Heile planområdet ligg i gangavstand frå handels- og serviceverksemdar, kollektivknutepunkt, grunnskular og vidaregåande skule.

Kulturminne – vurdering etter kulturminnelova

Ingen kjent verknad, då det ikkje er kjente kulturminne innafor planområdet, og ingen innspel til planarbeidet frå fylkeskommunen si kulturavdeling.

Landbruksverdiar – vurdering etter jordlova

Ingen landbruksverdiar. Inga ny omdisponering av landbruksareal gjennom denne reguleringa.

Naturverdiar – vurdering etter naturmangfaldslova

Planforslaget skal vurderast etter naturmangfaldslova, der særleg dei miljørettslege prinsippa i §§8-12 i større eller mindre grad er relevante.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det ligg føre kartlegging av biologisk mangfald for kommunen, og det er ikkje avdekkja særlege verdiar innafor planområdet. Det meste av området er utbygd, og restareala består for ein stor del av tidlegare kulturmark. Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert å vere godt nok.

§9 om *Føre-var-prinsippet*, §10 om *Økosystemtilnærming og samla belastning* og §11 om *Kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet* synest lite relevante.

§12 Miljøforsvarlige teknikker eller driftsmetoder

For utbygging etter reguleringsplan i sentrumsområde vil teknikkar og driftsmetodar i stor grad vere styrt av andre lover og forskrifter.

ROS-analyse

Risiko og sårbarheit i planområdet er vurdert ut frå ein metodikk der sannsyn og konsekvens av ulike risikomoment blir sett inn i ei risikomatrise.

Sannsyn

Begrep	Frekvens
Svært sannsynleg	Oftare enn ei hending pr. år
Sannsynleg	Ei hending pr. 1-10 år
Mindre sannsynleg	Ei hending pr. 10-50 år
Lite sannsynleg	Mindre enn ei hending pr. 50 år

Konsekvens

Begrep	Liv og helse	Miljø
Ufarleg	Ingen personskade	Ingen miljøskade
Ei viss fare	Få/små personskader	Små, lokale skader
Kritisk	Alvorleg personskade	Omfattande skade, regionale konsekvensar, restitusjon <1år
Farleg	Alvorleg personskade/1 død	Alvorlege skadar, regionale konsekvensar, restitusjon >1år
Katastrofalt	Fleire døde	Svært alvorlege og langvarige skadar, uoppretteleg miljøskade

Risikomatrise

	1 Ufarleg	2 Ei viss fare	3 Kritisk	4 Farleg	5 Katastrofalt
4 Svært sannsynleg	1,4	2,4	3,4	4,4	5,4
3 Sannsynleg	1,3	2,3	3,3	4,3	5,3
2 Mindre sannsynleg	1,2	2,2	3,2	4,2	5,2
1 Lite sannsynleg	1,1	2,1	3,1	4,1	5,1

Ved risikovurderinga blir verdien for sannsyn og konsekvens plassert i matrisen. Risiko innafor det grønne området er akseptabel. Gult felt indikerer at tiltak for å redusere risiko bør vurderast, medan risiko innafor raudt felt er uakseptabelt. Planen må då innehalde tiltak for å redusere risikoen. Nedanfor er risikovurderinga lista opp skjematisk. Analysen er utarbeidd av Gloppen kommune si planavdeling, og ulike fagetatar, t.d. brann og beredskap, har vore koplå inn der det har vore naudsynt. Der kunnskap er henta inn eksternt er det vist til kjelde.

Faretype	Verdi i risikomatrisen	Kommentarar. Aktuelle tiltak for å redusere risiko.
Naturrisiko		
Er området utsett for snø-, steinskred eller større fjellskred?	2,3	Rasfare er vurdert (NGI rapport 20150454-01-R) og omsynssoner avsett i planen. Bygging innafor omsynssonene krev nærare vurdering og/eller sikringstiltak. Nokre eldre hus ligg innafor omsynssonene.
Er det fare for flodbølger	1.1	Eit fjellområde langs Hyefjorden er sett under overvaking,

som følge av skred i vatn/sjø?		men her er svært små bevegelser. Eit fjellskred her vil gjerne også gi ei bølge inn Gløppefjorden, men faren vert vurdert som svært liten. (Kjelde NVE Atlas)
Er området utsett for flaum/flaumskred?	2,3	Området langs Øyraelva lengst vest i planområdet er avmerka på aktsemdskart for jord- og flaumskred. Området låg i utkanten av området for raskartlegginga i 2015, men var ikkje inngåande analysert. Det er likevel lagt inn ein kommentar om at elvene ikkje er vurdert som masseførande, og flaumskred er difor ikkje vurdert til å utgjere vesentleg fare. (Kommentarar frå synfaring i NGI rapport 20150454-01-R). Flaum er nærare omtalt under punkt om vind og ekstremnedbør.
Er området utsett for stormflo?	2,3	I dag er dette ikkje inne på lista over kritiske punkt, men dersom prognosane for havnivåstiging slår til vil problemet bli aukande på lengre sikt. Aktsemdsområde er lagt inn opp til ca. kt. 2.7, jfr. Klimaservicesenteret: Klimaprofil for Sogn og Fjordane (200-års stormflo kote 2.35 + bølgepåverknad), og det er sett krav om heving av byggegrunn for nybygg til næring og bustadformål.
Utgjer vind og ekstremnedbør ein fare for området?	2,3	<p>Ekstremvær utgjør alltid ein risiko. Klimaendringar er forventa å gi periodar med meir intens lokal nedbør, men det er ikkje utarbeidd gode modellar for korleis ein skal berekne generelle konsekvensar av potensiell auke i nedbørsintensitet, eller tydeleg definert kva dette er ein auke i frå. Det er derimot sagt at ein skal rekne med minst 20% auke i flaumvassføring i løpet av dei neste 50-100 år. (Klimaprofil Sogn og Fjordane, NVE sine flaumvegleiarar)</p> <p>Øyraelva lengst vest i planområdet er vurdert å ha noko variabel kapasitet, elveløpa er dels naturlege og dels førebygd der dei har utgjort lokal fare. På NVE Atlas er det registrert to erosjonssikringstiltak, eit frå 1976 og eit frå 2004, men her er også andre, truleg eldre førebyggingar langs elva. Det meste av førebygging har grei kvalitet og bruer/kulvertar har bra kapasitet, muligens med unntak av kulvert under fv. 700. Det har likevel fleire gongar dei seinare åra vore flaum som har ført til skade på nokre hager langs elva, men hus har ikkje vore utsett. Ut frå estimat frå samtidige flaumar i andre vassdrag er desse flaumane vurdert som 20-års flaumar. Søknad om sikringstiltak har vore meldt inn til NVE via kommunen, men har ikkje vorte prioritert av NVE enda. Då det ikkje er planlagt ny bebyggelse nær elva, er det ikkje utført detaljert flaumanalyse ved hjelp av ekstern kompetanse. Omsynssone for 200-årsflaum er lagt inn på plankartet på grunnlag av NVE sin vegleiar 2/2015 (Flaumfare langs bekker), spesielt formel for vasstandsstigning i pkt. 5.3, kartanalyse og lokalkunnskap. Nybygg må plasserast utanfor omsynssona, eller det må dokumenterast trygg byggegrunn ved eventuell byggesøknad innafor sona.</p> <p>Ein bekk litt lenger aust har for dårleg kapasitet både der den er open og der den er lukka. Sannsynleg flaumveg (basert på erfaring og topografi) er angitt med omsynssone.</p> <p>Her kan danne seg andre små bekkar med mindre lokale</p>

		<p>utfordringar ved ekstremnedbør. Lokal skade i samband med snøsmelting og mykje nedbør kan difor ikkje utelukkast, men er ikkje vurdert å utgjere ein slik risiko at det er grunnlag for tiltak eller avmerking i planen.</p> <p>Kommunalt overvassanlegg i området har tilfredsstillande kapasitet.</p> <p>Området er ikkje særleg vindutsett (jfr. erfaring frå nyttårsorkanen 2000/2001 og «Dagmar») og det er ikkje forventa at vind vil utgjere særleg auka risiko ved varmare klima. (Kjelde Klimaprofil for Sogn og Fjordane)</p>
Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	1,1	Det er lite skog i området
Er det registrert radon i grunnen?	1,1	Kartlegging 2000/2001 viser ikkje spesielt høge verdier i dette området. Det er krav om radonsikring i nye bygg.
Verksemdsrisiko		
Er her verksemd med særleg fare for brann eller eksplosjon?	2,2	Her er ein bensinstasjon, men anlegget er underlagt jamnleg kontroll etter nasjonalt regelverk. Risiko blir ikkje vurdert som særleg stor
Er her verksemd med fare for kjemikalieutslepp/anna akutt ureining?	2,2	Her er ein bensinstasjon, men anlegget er underlagt jamnleg kontroll etter nasjonalt regelverk. Risiko blir ikkje vurdert som særleg stor
Er det transport av farleg gods gjennom området?	3,1	Fylkesveg med ein del tungtransport gjennom området, og transport av farleg gods vil då gjerne skje sporadisk. Betre vegstandard vil redusere risiko.
Er her grunn som er ureina på grunn av tidlegare verksemd (industri, avfallsdeponi)?	1,1	Nei
Utgjer brot i dam/kraftanlegg risiko for området?	1,1	Nei
Utgjer stråling frå elektromagnetiske felt særskilt fare for området?	1,1	Høgspenning i kabel i planområdet ligg stort sett i vegareal eller tomtegrenser. Strålingsfaren frå høgspenning er difor vurdert som lite problematisk.
Korleis er trafikktryggleiken i området?	2,3	<p>Fylkesvegen gjennom området har ikkje tilfredsstillande standard, og manglar tilbod til mjuke trafikkantar. Farten er moderat og vegen relativt oversiktleg, slik at ei ulukke pr. 1-10år med moderate konsekvensar verkar mest sannsynleg. Dette stemmer relativt bra med tilgjengeleg ulukkestatistikk (t.d. www.vegvesenet.no/vegart)</p> <p>Øvrige vegar er smale kommunale vegar med blanda trafikk, men der farten blir naturleg lav.</p> <p>Tiltak i planen med etablering av fortau og utbetring av kryss vil betre trafikktryggleiken.</p>
Utgjer skipsfart eit risikomoment?	1,1	Det er så lite trafikk med større båtar at problemet neppe er stort.
Er her spesielle verksemd utsett for terror eller kriminalitet?	1,1	Nei

Beredskap		
Korleis er utrykningstid og tilkomstforhold for brann/ambulanse?	2,1	Stort sett OK. Noko utfordrande tilkomst for enkelte eigedomar.
Har området tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn?	1,1	OK
Vil planlagde tiltak kunne gi auka risiko for konflikt med eller skade på:		
Natur-, rekreasjon-, friluftsområde	1,1	Nei
Helse- og omsorgsinstitusjonar	1,1	Nei
Kulturminne	1,1	Nei
Viktige off. bygg	1,1	Nei
Trafikknutepunkt	1,1	Nei
El-forsyning	1,1	Nei
Tunnelar og bruer – alternativ veg	1,1	Nei
Drikkevassforsyning	1,1	Nei
Avløpsanlegg	1,1	Nei
IKT-installasjonar	1,1	Nei

REGULERINGSFØRESEGNER

Forslag mai 2017

§ 1

GENERELT

1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utforminga av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

1.2 Området er regulert til følgjande formål:

Bygg- og anleggsområde:

Bustader, frittstående
Bustader, konsentrert
Bustad, forretning, kontor
Forretning/kontor/lager
Bensinstasjon/verkstad
Leikeplass
Tekniske anlegg (VA, EL)
Naust
Rorbu

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur:

Køyreveggar
Sideareal veg (teknisk anlegg/grøntareal)
Fortau og gangveggar

Landbruks-, natur- og friluftsområde:

Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

Ferdselsområde i sjø
Naturområde i sjø og vassdrag

I tillegg er det lagt inn følgjande omsynssoner:

Sikringssone: Frisikt
Faresone: Rasfare
Flaumfare
Støysone: Gul sone etter T-1442

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 **Byggesøknad**

Dersom strengare krav ikkje er stilt for kvart område, skal søknad om byggjeløyve vedleggast situasjonsplan som viser:

-avkøyrsløse frå offentleg veg

-plassering av bygningar, også garasjar og andre uthus sjølv om desse ikkje skal byggjast samstundes med hovudhuset.

-søknadspåttige terrenginngrep som forstøtningsmurar o.l.

-areal til biloppstillingsplassar.

Tomtearbeid skal også visast på terrengsnitt der eksisterande og planlagt terreng er vist.

2.2 Byggegrenser

På planen er det vist byggegrenser mot veg og sjø. Utafor byggegrensa skal det ikkje plasserast faste eller transportable bygningskonstruksjonar. Der byggegrensa går gjennom eksisterande bygg er det ikkje restriksjonar på normalt vedlikehald av bygget. Byggegrensa gjeld då ved nye bygg på eigedommen, tilbygg og gjenoppbygging etter brann eller liknande totalskade. Elles gjeld reglane i plan- og bygningslova §29-4 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

2.3 Utnyttingsgrad

Tillaten tomteutnytting er oppgjeve som bebygd areal i prosent av tomtearealet, %BYA. Utnyttingsgrad skal bereknast i samsvar med byggeteknisk forskrift kapittel 5. Parkeringsareal inngår i utnyttingsgraden.

2.4 Byggehøgd

Byggehøgd er angitt i samsvar med byggeteknisk forskrift §6-2, men likevel slik at takopplyft eller ark kan tillatast på inntil 1/3 av takbreidda utan å bli rekna med i gesimshøgda. Der ikkje anna er bestemt, gjeld reglane i plan- og bygningslova §29-4. Nye bygg berekna på næringsaktivitet eller busetjing skal ikkje ha golvnivå lågare enn kt. +2.7

2.5 Parkering

Parkeringsplassar skal opparbeidast på eiga tomt etter følgjande reglar:

-Frittstående bustad: 2 plassar for hovudeining og 1 plass for kvar utleigeleilegheit. Kravet for utleigeleilegheit gjeld berre der den er etablert som sjølvstendig brukseining. Det kan vere fleire hyblar innafor ei brukseining.

-Konsentrert bustadbygging.: 1 parkeringsplass pr. leilegheit.

-Forretning: 1 plass pr. 55m² golvareal i 1.etg og 1 plass pr. 70m² i øvrige etasjar.

-Kontor: 1 plass pr. 70m² golvareal.

Dette er minimumskrav, og utbygger må sjølv vurdere om dette er tilstrekkeleg i forhold til den bruk det blir lagt opp til. Ved utbyggingar der det er krav om universell utforming skal eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar leggjast til rette for rørslehemma.

2.6 Rekkeføljekrav

Det er sett følgjande krav til ferdigstilling av leikeplassar i samband med utbygging av bustadtomter i planområdet:

Leikeplass 1 skal ferdigstillast før det blir gitt ferdigattest for bygging på tomtene 1-5.

Leikeplass 2, gangvegar knytt til leikeplassen og fellesvegane f_T4 og f_T5 skal ferdigstillast før det blir gitt ferdigattest for bygging på tomtene 6-12. Utbygginga kan likevel delast opp i to byggetrinn.

Leikeplass 3 skal ferdigstillast før det blir gitt ferdigattest for bygging på tomtene 13-18.

2.7 Universell utforming

Ved opparbeiding av fortau, gangvegar, grøntareal og uteområde til bygg med krav om tilgang for alle, skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn.

2.8 Energibruk

Alle nye bygg innafor planområdet skal nytte energifleksible løysingar for oppvarming. Fellesanlegg skal vurderast ved større utbyggingar.

2.9 Reklametiltak

Reklameskilt kan plasserast på fasade. Som vedlegg til søknad om oppsetting av skilt skal det følgje ei grunngjeving for utforming og ei vurdering av korleis skiltet harmonerer med bygget og omgivnadene. Lause skilt skal ikkje plasserast på fortau slik at dei hindrar ferdsle.

2.10 **Tre og vegetasjon**

Tre og anna vegetasjon som står fram som viktige landskapselement i planområdet skal ikkje fjernast utan etter grunngjeven søknad. Fagleg vurdering frå landskapsarkitekt/gartner eller tilsvarande kompetent person må leggjast fram. Ved utbygging av nye areal skal utbyggar i størst mogleg grad ta vare på eksisterande tre og vegetasjon.

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1 **Bustader, frittstående**

Områda skal nyttast til frittstående bustader med tilhørande garasje og uthus. Største gesimshøgda for bustadhus er 6.3 meter og mønehøgda 9.0 meter. Ved renovering/tilbygg til eksisterande bustadhus skal ein ta omsyn til eksisterande arkitektur, slik at tilbygg/ombygging harmonerer med resten av huset.

Garasjar og uthus skal ikkje kvar for seg ha grunnflate større enn 60m², og skal ikkje ha meir enn ein etasje. Gesimshøgda skal ikkje overstige 3.5 meter og mønehøgda 5,5meter. Garasjar kan plasserast inntil 2 meter frå privat eller kommunal veg dersom garasjen har innkøyring parallelt med vegen. Dersom garasjar blir bygd som fellesanlegg for fleire tomter, kan arealkravet fråvikast.

Rekkefølgekrev, sjå pkt. 2.6.

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet. Ved nybygging og utvendig restaurering av eksisterande bygg skal støybelastning frå fylkesvegen vurderast, slik at naudsynt støyisolering for å oppnå tilfredsstillande innvendig støyforhold blir lagt inn.

3.2 **Bustader, konsentrert**

Områda kan nyttast til rekkehus, tett einebustadbygging eller tilsvarande. Største gesimshøgda 7 meter og mønehøgda 9 meter.

Garasjar og uthus skal ikkje kvar for seg ha grunnflate større enn 60m², og skal ikkje ha meir enn ein etasje. Gesimshøgda skal ikkje overstige 3.5 meter og mønehøgda 5,5meter. Garasjar kan plasserast inntil 2 meter frå privat eller kommunal veg dersom garasjen har innkøyring parallelt med vegen. Dersom garasjar blir bygd som fellesanlegg for fleire tomter, kan arealkravet fråvikast.

Rekkefølgekrev, sjå pkt. 2.6

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet. Ved nybygging og utvendig restaurering av eksisterande bygg skal støybelastning frå fylkesvegen vurderast, slik at naudsynt støyisolering for å oppnå tilfredsstillande innvendig støyforhold blir lagt inn.

3.3 **Bustad, forretning, kontor**

Områda kan nyttast til ein kombinasjon av dei nemnte formåla, eller til berre bustad. Mindre produksjonsverksemd og lager i tilknytning til forretningsdrift kan akseptast, viss det ikkje fører til unødig sjenanse for omkringliggjande bustadeigedomar. Største gesimshøgde 7.0 meter og mønehøgda 10.0 meter.

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet. Ved nybygging og utvendig restaurering av eksisterande bygg skal støybelastning frå fylkesvegen vurderast, slik at naudsynt støyisolering for å oppnå tilfredsstillande innvendig støyforhold blir lagt inn.

3.4 **Bensinstasjon/verkstad**

Området skal nyttast til bensinstasjon og verkstad som før. Nybygg og tilbygg skal ikkje vere høgare enn 7 meter (gesims-/mønehøgd). Eksisterande leilegheit(er) kan vidareførast, men det skal ikkje etablerast nye bueiningar på området. Gbnr. 69/143 skal ha rett til bilveg over området på høveleg stad fram til tomta.

3.5 **Forretning/kontor/lager**

Området kan nyttast som før til forretning med tilhøyrande kontor og lager. Største byggehøgd er 8 meter. Uteområdet skal haldast ryddig.

3.6 **Leikeplass**

Leikeplassane skal være tilrettelagt for variert leik, særleg berekna for born frå 0 til 10 år. Plan for opparbeiding skal godkjennast av kommunen. Rekkefølgekrev, sjå pkt. 2.6

3.7 **Tekniske anlegg**

Områda er avsett til naudsynte tekniske installasjonar for vatn- og avløpsanlegg, og trafo for elforsyning. Også annan teknisk infrastruktur kan plasserast innafør områda.

3.8 **Naust**

Området er i hovudsak eit gammalt naustområde som skal vidareførast med einetasjes bygningar med eventuelt lagerloft. Største gesimshøgd 4.0 meter og mønehøgd 6.0 meter. Området kan også nyttast som landfeste for mindre småbåtanlegg. Småbåtanlegg kan ikkje vere større enn at parkeringsbehov kan løysast innafør området, eller etter avtale med nærliggjande eigedomar.

3.9 **Rorbu**

Bygg skal oppførast i maritim stil med saltak og gavl mot sjøen. Maks gesimshøgd 4.5meter og mønehøgd 7 meter.

§ 4

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 **Køyreveggar**

Det er ikkje høve til å opparbeide andre avkøyrslar til fylkesvegen enn dei som er vist på planen. Til kommunale vegar kan det opparbeidast andre avkøyrslar etter søknad. Nye avkøyrslar til felles vegar kan avtalast internt mellom bruksrettshavarane og opparbeidast utan søknad til kommunen.

Ved utbygging av fylkesvegen i samsvar med planen, skal utbyggar vurdere om det skal gjevast tilbod om lokal skjerm og/eller fasadetiltak for bustadeigedomar som får støybelastning over grenseverdiane i gul sone. Det endelege omfanget av tiltak blir fastlagt av utbyggar i samråd med den enkelte huseigar. Minstemålet bør vere at eigedomar der ekvivalent støynivå på fasade er 60dBA eller høgare, eller der ekvivalent støynivå over 55dBA utgjør ei vesentleg forverring som følgje av utbygginga skal få tilbod om støytiltak. Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet.

Felles vegar er til felles bruk og vedlikehald for dei eigedomane/områda som er nemnt nedanfor:

f_T1 for gbnr. 69/137, 69/146, 69/235, 69/206 og tomt 1. Veggen skal også vere open som gangveg/snarveg til Leirbrekka bustadfelt.
f_T2 for gbnr. 69/64, 69/80, 69/104 og tomt 2 og 3.
f_T3 for gbnr. 69/42 og 69/56. Gbnr. 69/350 har også vegrett her, men denne kan eventuelt bli avløyst av f_T4.
f_T4 for gbnr. 69/163, 69/164 og tomt 6 og 7. Gbnr. 69/350 kan også få vegrett her.
f_T5 for gbnr. 69/7 og tomt 8-9. Tomt 10 kan ha tilkomst anten frå f_T5 eller f_T9.
f_T6 for gbnr. 69/126 og naustområdet.
f_T7 for gbnr. 69/38, 69/102 og 69/103.
f_T8 for gbnr. 69/96 og 177, 69/156, 69/204, 69/114, 69/105 og 200, 69/44, 121 og 196.
f_T9 for gbnr. 69/221 og 69/230 og tomt 11.

Privat veg p_T1 til gbnr. 69/142 skal også vere open som gangveg fram til regulert gangveg mot Austrheimsbakken.

4.2 Sideareal veg

Teknisk anlegg:

Dette er areal som skal reknast som del av vegarealet. Arealet vil bli brukt til fylling, skjering og grøft og til snøopplag om vinteren. Mindre delar av vegoppbygginga kan ligge utanfor dette arealet.

Grøntareal:

Dette er rabattar og liknande som skal ha parkmessig opparbeiding.

4.3 Fortau og gangvegar

Fortau skal ha fast dekke og skal vere oppheva i forhold til vegbana. Gangvegar mellom hovudvegane i planen skal ha fast dekke. Andre gangvegar kan opparbeidast med enkle tilretteleggingstiltak, som enkel grusa veg eller sti.

§5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE:

5.1 Friluftsområde

Området er avsett som eit «restareal» som ikkje er eigna til å bygge ut. Uttak av ved og anna normalt vedlikehald er ønskjeleg.

§6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE:

6.1 Ferdslsområde i sjø

I området gjeld ordinære reglar for ferdsle på sjøen. Private eigedomar med strandlinje som grensar til området kan gjere tilpassingar for å sikre tilflot til eigen eigedom. Den vesle småbåthamna ved naustområdet kan vidareførast.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag

Dette er berre ei markering av elva som renn gjennom planområdet.

§7

SIKRINGSSONE:

7.1 Frisikt

I området mellom frisiktlinja og vegen skal det vere fri sikt 0,5 meter over bakken. Frisiktsona er vist med skravur der denne kjem inn på areal regulert til anna enn vegformål. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Stolper, oppstamma tre og liknande kan tillatast innafor siktsona så lenge dei ikkje er til vesentleg hinder for sikta.

§8

FARESONE:

8.1 Rasfare

Innafor dei skraverte områda er grensene for tryggleiksklassene S1 og S2 i TEK10 markert. Tryggleiksklasse S3 er ikkje vist, då området ikkje er avsett til arealbruk som kjem inn under denne tryggleiksklassa. Uthus kan oppførast opp til grensa for S1 utan særskilte tiltak, og bustadhus opp til grensa for S2. Bygging innafor faresona krev sikringstiltak eller meir detaljerte analyser av at tryggleiken er ivareteken. Det blir elles vist til byggteknisk forskrift TEK10 §7-3.

8.2 Flaumfare

Grensene for dei skraverte områda markerer tryggleiksklassene F2 i TEK10. Tryggleiksklasse F3 er ikkje vist, då området ikkje er avsett til arealbruk som kjem inn under denne tryggleiksklassa. Bustadhus og næringsbygg må i utgangspunktet plasserast utanfor faresona, eller det må gjennomførast sikringstiltak som reduserer faresona. Grense for tryggleiksklasse F1 som gjeld uthus/garasjar er ikkje berekna. Det blir elles vist til TEK10 §7-2.