

# Føresegner og retningslinjer



Sunnfjord  
kommune



## Vedlegg 3

**Kommuneplanen sin arealdel 2024–2035**  
- vedtatt i kommunestyret 20. juni 2024

## Innhald

1	Generelle føresegner .....	4
1.1	Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport .....	4
1.2	Rekkjefølgjekrav .....	4
1.3	Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav .....	5
1.4	Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur .....	6
1.5	Omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø .....	8
1.6	Krav som skal avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid.....	8
2	Krav om reguleringsplan.....	11
2.1	Krav om regulering og felles planlegging.....	11
2.2	Unntak frå krav om regulering .....	11
2.3	Forhold til gjeldande reguleringsplanar .....	11
3	Føresegner til arealføremål .....	13
3.1	Generelle føresegner til alle arealføremål .....	13
4	Bygningar og anlegg .....	14
4.1	Bustader .....	14
4.2	Fritidsbustad .....	15
4.3	Sentrumsføremål .....	15
4.4	Forretning .....	16
4.5	Offentleg eller privat tenesteyting.....	17
4.6	Fritids- og turistføremål .....	17
4.7	Råstoffutvinning .....	17
4.8	Næringsbygningar.....	18
4.9	Idrettsanlegg .....	18
4.10	Andre typar bygningar og anlegg .....	19
4.11	Uteopphaldsareal.....	19
4.12	Grav og urnelund .....	19
4.13	Kombinert byggje- og anleggsføremål.....	19
5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	20
5.1	Veg .....	20
5.2	Lufthamn.....	20
5.3	Hamn .....	20
5.4	Parkering .....	20
5.5	Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear....	20
5.6	Framtidige vegar .....	20

6	Grønstruktur .....	21
6.1	Generelt .....	21
6.2	Blågrønstruktur .....	21
6.3	Turdrag .....	21
6.4	Friområde .....	21
6.5	Park .....	21
7	Forsvaret .....	22
7.1	Skytefelt/øvingsområde .....	22
8	Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR) .....	23
8.1	Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift .....	23
8.2	LNFR areal for spreidd bustad, fritids- og næringsbygg (LS) .....	24
9	Bruk og vern av sjø og vassdrag .....	26
9.1	Friluftsområde i strandsona/sjø .....	26
9.2	Byggegrense langs vassdrag .....	26
9.3	Farlei .....	26
9.4	Småbåthamn .....	27
9.5	Fiske .....	27
9.6	Drikkevatt .....	27
9.7	Naturområde (vassmiljø) .....	27
9.8	Friluftsområde .....	27
10	Omsynssoner .....	28
10.1	Sikringssone, støysone, faresone .....	28
10.2	Omsynssoner landbruk, friluftsliv, naturmiljø, kulturminne og kulturmiljø .....	30
10.3	Bandlagde område i påvente av vedtak etter PBL eller anna lovverk, eller som er bandlagt etter PBL eller anna lovverk .....	32
10.4	Soner med krav om felles planlegging .....	33
10.5	Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra .....	33
11	Føresegningsområder .....	34
12	Utbyggingsavtalar .....	35

Føresegner i dette dokumentet vert lagt til grunn for kommunen si handsaming av reguleringsplanar og søknad om tiltak. Føresegner er juridisk bindande til handsaminga.

Retningslinjer supplerer føresegner og gjev føringar for handsaming etter plan- og bygningslova. Retningslinjer har oransje ramme i dokumentet.

# 1 Generelle føresegner

## 1.1 Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 3 vert det sett følgjande krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport:

1. Alle anlegg for vatn, avlaup og overvatn, både private og offentlege, skal dimensjonerast og byggast etter kvar tid gjeldande normer i kommune. Vedlagt forslag til reguleringsplan skal det følgje ein rammeplan for VA og overvatn. Til rammesøknad skal det utarbeidast ein detaljplan for VA og overvatn som også omfattar drift.
2. Innanfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygg knytast til fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta, der det kan dokumenterast at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn tilknytning. Kommunen kan gjere unntak frå tilknytingsplikta dersom konsesjonshavar skriftleg stadfestar at dei ikkje vil levere fjernvarme til bygningen. Sjå elles reglar under infrastruktursone jf. 10.2.
3. Overskotsmassar frå alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager. Reguleringsplan skal vise til areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark, skal takast vare på, jf. 1.5.3. Dersom tiltak krev tilkøyring av massar, skal reine og naturlege massar nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesak.
4. Nye offentlege vegar og gater skal opparbeidast etter den til ei kvar tid gjeldande norm i Sunnfjord kommune.
5. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal trafikkområde byggast etter formingsrettleiaren for Førdepakken, inkl. riks- og fylkesvegar. Sunnfjord kommune skal ha byggeplan til godkjenning.
6. Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterande, byggeområder som har tilkomst frå riksveg og fylkesveg, skal det dokumenterast at avkøyrslar og kryss til byggeområda stettar gjeldande krav i handbok N100. Eventuelle etableringar av nye kryss og avkøyrslar skal utformast etter krav i N100 og vere godkjende av Statens vegvesen/Fylkeskommunen før det vert gjeve byggeløyve til nye tiltak.
7. Statens vegvesen/Fylkeskommunen skal handsame ev. fråvik frå N100. Det skal ligge føre godkjend fråvik frå krava før reguleringsplanar vert lagt ut på høyring.

## 1.2 Rekkjefølgjekrav

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 4 vert følgjande rekkjefølgjekrav gjort gjeldande:

1. Areal sett av til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1 skal ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur, leikeplass og grønstruktur er etablert. Her inngår mellom anna energiforsyning, vatn, avlaup og overvatn, anlegg for kollektivtransport, køyreveg, vegnett for gåande og syklande, møteplassar, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialteneste, barnehage og skule.

2. For tiltak i samsvar med pbl § 1-6 i område med omsynssone, skal tilhøva til omsynssone avklarast før vedtak av reguleringsplan eller byggeløyve vert gjeve.
3. Krav om rekkjefølgje skal innarbeidast i reguleringsplanar for å sikre at tiltaka vert gjennomført og at overordna samfunnsmål vert nådd.

### 1.3 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Med heimel i pbl. § 11-9 nr. 5 gjeld følgjande i forhold til byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav:

100-meters beltet langs sjø i pbl §1-8 gjeld om ikkje anna er fastsett i reguleringsplanen eller unntaksreglane jf §2-2 nedanfor. Dette gjeld for alle tiltak i pbl §1-6.

1. Byggegrense mot vatn og vassdrag er differensiert og fastsett jf. 9.2.
2. Byggegrenser langs høgspenteleidningar samsvarar med omsynssona i plankartet.
3. Nye byggeprosjekt og bustadar skal oppfylle underliggjande krav til tilgjengeleg bustad. Publikum og arbeidsbygningar skal vere universelt utforma i samsvar med krav gitt i byggt teknisk forskrift TEK17.
  - a) I Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal som hovudregel alle nye bustader utformast som tilgjengeleg bustad etter kvar tid gjeldande byggt teknisk forskrift.
  - b) For nye bustadområde bør minst 30 % av bustadane utformast som tilgjengeleg bustad.
  - c) Bygg for publikum og arbeidsbygningar skal ha tilkomst frå gateplan utan tilpassing som rampe og liknande. Bygg med arbeidsplassar, handel og bygg for ålmenta skal ha tilkomst frå gateplan utan tilpassing (ramper og liknande).
4. Byggehøgde i Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentera Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal ikkje overstige 5 etasjar og byggehøgde på 20 meter frå bakkeplan. Tekniske rom skal ikkje ligge på tak. Etasjar under bakkeplan vert ikkje rekna som etasje.
5. Det skal leggjast vekt på arkitektonisk kvalitet i vurderinga av byggehøgde. Byggehøgde skal vere tilpassa det lokale særpreget i kvart område og kvartal, og skal ta vare på gode kvalitetar i miljøet og viktige siktelinjer. Nye bygg i Førde Sentrum skal ha minimum fire etasjar. For Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei, Vassenden, skal byggehøgde vere minimum tre etasjar.
6. Areal sett av til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1 skal ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur, leikeplass og grønstruktur er etablert.
7. Norm for skilt- og reklameinnretningar er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for skilt- og reklameinnretningar.
8. Norm for parkering er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for parkering. Unntak er reguleringsplanar vedteken etter 28.05.2015 som har eigne reglar for parkering.
9. Norm for uteopphaldsareal er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for uteopphaldsareal. Unntak er reguleringsplanar vedteken etter 28.05.2015 som har eigne reglar for utomhusareal. Reguleringsplanar som vil nytte eksisterande uteopphaldsareal til andre føremål, skal erstatte uteopphaldsareal i nærområdet. Reguleringsplan skal sikre at norm vert følgt for ny situasjon.

10. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffast ved utbygging eller omdisponeringa av uregulert areal som barn nyttar som leikeareal, eller dersom omdisponeringa av areal eigna for leik førar til at dei omsyn som er nemnt under, for å møte dagens eller framtida sine behov ikkje vert oppfylt.

I nærmiljøet skal det finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eget leikemiljø. Dette føreset blant anna at areala:

- er store nok og eignar seg for leik og opphald
- gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstid
- kan brukast av ulike aldersgrupper, og gir moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne

11. I alle nye utbyggingsprosjekt bør ein sjå på om det er mogeleg å integrere felleslokale, felles uteopphaldsareal og skape sosiale buformer.

#### **1.4 Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur**

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 6 vert følgjande krav sett til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur:

1. I detaljregulering av byggeprosjekt i Førde sentrum, Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentera Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, og for prosjekt større enn BRA=1000 m<sup>2</sup>, 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, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, 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, jf. SSB si avgrensing av tettstadar, vert det krav om å legge til rette for nedgravne avfallsløysingar.
3. Ved utbygging av jordbruksareal skal ein ta vare på matjorda i tråd med rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs» frå NIBIO og Norsk Landbruksrådgiving. Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak etter plan- og bygningslova, skal det ligge føre ein plan for handtering av matjorda. Reguleringsplanar skal det innehalde føresegner som sikrar at matjorda vert teke vare på i tråd med rettleiaren.
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 er brattare enn 1:3 vert det sett særskilt krav til terrengtilpassing av tiltak.
  - c) Lengderetninga til bygg i bratt terreng skal følgje parallelt med høgdekotene i terrenget.
  - d) Kommunen skal krevje illustrasjonsplan i 3D som viser tiltaket i forhold til eksisterande omgjevnad ved handsaming av regulering og tiltak etter pbl § 1-6. I bratt og krevjande terreng skal illustrasjonsplan vise plassering av bygg i forhold til veg både enkeltvis og ved full utbygging.
  - e) Byggehogder i områda utanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og utanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal bli tilpassa omgjevnad, eksisterande bygningar og terreng. Ny utbygging skal

- ikkje gje vesentleg reduksjon og verknad av sol- og utsiktstilforhold for eksisterande bustadar. Kommunen krev soldiagram midtsommar og for den lyse delen av vårjam- og haustjamdøgeret ved handsaming av reguleringsplanar.
- f) Murar skal ikkje vere høgare enn 2,5 meter. Ved avtrapping kan samla høgde overstige dette etter særskild vurdering. Avtrappinga skal som regel vere like lang som høgda på øvste mur.
  - g) Det er krav om å visualisere byggeprosjekt i Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden i forhold til lyssetting på kveld/natt som del av planomtalen til reguleringsplan. Det same gjeld for nye tiltak etter pbl § 20-1. Det skal takast omsyn til lokalklimatiske forhold og fjernverknad av tiltak.
5. Det er ikkje tillate å føre opp trafostasjonar, mobilmaster og -sendarar ved skular, barnehagar, friområde og i område der barn og unge oppheld seg.
  6. Samanhengande grøntdrag, økologiske funksjonsområde og eit spekter av grønne lunger skal styrkast og ivaretakast. Store tre og viktige naturelement skal sikrast i reguleringsplanar og i gjennomføring av desse. Det skal leggjast til rette for god tilkomst til naturområde.
  7. Nye bustadområde skal lokaliserast slik at viktige stiar/barnetrakk (stiar frå bustadområde til offentlege funksjonar som skule, barnehage, idretts- og leikeanlegg og kollektivhaldeplassar) vert sikra.
  9. I Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det i størst mogleg grad leggjast 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. Minimumshøgde under utspring skal ikkje vere mindre enn 5 meter.
  10. Høgspent nettstasjonar knytt til større bygningskompleks i Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal integrerast i bygning.
  11. Plassering av pumpehus i Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden skal ha estetisk utforming som passar inn i miljøet.
  12. Blågrøne kvalitetar (vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde og ved handsaming av plan- og byggjesaker. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar. Det skal spesielt leggjast vekt på funksjonar i forhold til klimatilpassing, rekreasjon og folkehelse. Fysiske inngrep skal ikkje endre eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar som utgjer ein økologisk risiko for naturmangfaldet eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.
  13. I områda Førde sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det ikkje vere synlege bosscontainerar og anna utandørs lagring.

Alle tiltak skal planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegginga T-1442/2021, skal leggjast til grunn for tiltak etter plan- og bygningslova sin §20-1.

14. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det settast ei maksimumsgrense for støy i tidsrommet 23-07 og på søn- og heilagdaggar, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.
15. Støyande næringsaktivitet skal ikkje etablerast i same bygning som bustader.
16. Det skal ikkje etablerast bustader i raud støysone H210.
17. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden skal etablering av nye bustader likevel vurderast der støynivået (Lden) er inntil 70 dBA ved fasade. Føresetnaden er at bueingane er gjennomgåande og har ei stille side der uterom kan plasserast. Minst halvparten av rom for varig opphald og minst eitt soverom skal vende mot ei stille side. Det skal i tillegg vere balansert ventilasjon.
18. Tekniske installasjonar for bl.a. ventilasjon og varme skal integrerast i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte. Installasjonane skal støydempast mot offentlege areal og naboar.

### **1.5 Omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø**

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 7 skal følgjande omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø følgjast:

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 forhold til omgjevnadane, og fremje gode uteareal.
2. Nye bygg i etablerte område skal innordne seg i forhold til 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). Reglar jf. 1.4 pt.5 og 1.5 pt. 4e gjeld.


### **1.6 Krav som skal avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid**

Med heimel i pbl. § 11-9 nr. 8 skal følgjande krav avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid:

1. Ytterlegare lokale forhold 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 ekstremvêr.
2. Det skal kartleggast om det er private drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Dette for å sikre at private anlegg ikkje vert råka av ny utbygging.
3. Reguleringsplan skal syne situasjonsplan for bossløysingar ved lagring og framsetjing for tømning.
4. Alle nye bustadfelt skal ved utarbeiding av reguleringsplan vise at det er trygg skuleveg, også trygg veg fram til busstopp, og gode løysingar for bil og mjuke trafikantar. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalysar og rekkjefølgjekrav. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikantar må også omfatte vegnett i eksisterande bustadområde som vert rørt av utbygginga. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikantar må også omfatte bygge- og anleggsperioden. Eksisterande vegnett si toleevne m.o.t anleggstrafikk, må avklarast.

5. Alle nye næringsområde skal ved utarbeiding av reguleringsplan ha krav om trygge og gode løysingar for all trafikkavvikling. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalysar og rekkjefølgjekrav.
6. Reguleringsplanane og arealplanar skal sikre at omsynet til naturmangfald, landskap og friluftsliv vert ivareteke, og at avbøtande tiltak og tilrådingar i konsekvensutgreiingane vert vidareført. Prinsippet om arealnøytralitet og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn skal leggjast til grunn.
7. Reguleringsplanar skal omfatte ev. rigg- og deponiområder.
8. I alle plan-, bygge- og delingssaker under marin grense, må det avklarast om fare for kvikkleire skal dokumenterast. Areal under marin grense vert rekna som aktsemdsområde for kvikkleire, og grunnforholda må dokumenterast.
9. 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).
10. Reguleringsplanar skal greie ut massebalanse, gjenbruk av massar og stille krav om kvaliteten på tilførte massar, jamfør kapittel 1.5 punkt 3 og kapittel 1.2 punkt 3.
11. Reguleringsplanar skal innehalde ei registrering og sikring av kantvegetasjonsona der planen omfattar vassdrag eller legg til rette for tiltak som kan verke inn på aktuelle vassdrag, angi byggjegrense mot vassdrag, og avklare korleis vassdrag kan opnast opp att der planen råkar eit område med lukka eller attfylt vassdrag.
12. Til reguleringsforslag for bygningar og anlegg skal det utarbeidast eit overordna miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. I reguleringsplanar som råkar viktige miljøførekomstar, vassdrag eller kan føre til anna forureining eller skade, stillast det krav til overvaking og rapportering. Ved krav til overvaking og rapportering skal miljøtilstand i aktuelle bekkar og vassdrag vere dokumentert før arbeid kan starte. Miljøoppfølgingsplanen skal innehalde grenseverdier for avvik basert på dokumentert tilstand før tiltak. Til rammesøknad som utarbeidast med grunnlag i reguleringsplan som krev miljøoppfølgingsplan, skal det leverast ein miljøoppfølgingsplan som skal gjere greie for korleis omsyna i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggjeprojektet. Tiltaka skal vere målbare og sikra i tilhøyrande planar for heile anleggsperioden. Før igangsetjingsløyve kan gjevast, skal alle tiltaka i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden vere belagt med ansvar.
13. Reguleringsplan skal gjere greie for lokalisering og løysingar for renovasjon i tråd med til ei kvar tid gjeldande renovasjonsforskrift for kommunane Askvoll, Fjaler, Hyllestad og Sunnfjord.
14. Ved regulering av garasjar og parkeringsplassar skal det leggjast til rette for etableringar av ladeinfrastruktur for elbil.
15. I reguleringsplanar for utbyggingsføre mål skal det gjerast greie for tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslepp gjennom val av energiløysingar og byggjematerial. Klimagassrekneskap er eit krav ved vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1 000 m<sup>2</sup> BRA, og ved val mellom riving eller ivaretaking av eksisterande bygg.

Det må grunnleggjast dersom tiltak som reduserer klimagassutslepp ikkje kan settast i verk.

- 
16. Saman med reguleringsplan og byggeprosjekt skal det dokumenterast at utførte grunnundersøkingar er levert til NADAG (<http://geo.ngu.no/kart/nadag/>).
  17. Dersom intensjonen er at føremåls grenser skal følgje eigedomsgrenser, skal grensene ha tilstrekkeleg kvalitet før handsaming av reguleringsplan.

## 2 Krav om reguleringsplan

### 2.1 Krav om regulering og felles planlegging

1. Det er krav om regulering i områda avsett til bygg og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 1 og 2. Det kan ikkje bli gjort tiltak i områda før det inngår i godkjent reguleringsplan.
2. Unntaksreglar er fastsett i 2.2.
3. Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentleg grad endrar landskapet, og kan ha konsekvensar for landskapsbilete eller biologisk mangfald, krev reguleringsplan før gjennomføring.
4. For områder med reguleringsplanar må det saman med søknad om tiltak følgje med ei vurdering og dokumentasjon av at planen framleis i naudsynt grad stettar dei krav som vert sett til detaljreguleringar som utbyggingsgrunnlag i kommunen.
5. Ved regulering av nye område, skal det vurderast om det er tenleg å opprette ny grunneigedom på heile planområdet før deling til enkelttomter tar til.
6. Det er krav om felles reguleringsplan innanfor område med omsynssone H810, jf. § 10.5.1.

### 2.2 Unntak frå krav om regulering

1. Unntak frå krav om regulering gjeld for følgjande tiltak:
  - pbl § 20-1 c, e, f, h og i.
  - pbl § 20-4 a, b og e.
  - pbl § 20-5.
2. Mindre tiltak meint for ålmenn ferdsel og friluftsliv krev ikkje regulering etter konkret vurdering. Innan LNF må dette vere særst forsiktige og beskjedne tiltak. Døme på dette kan vere:
  - o førebyggjande arbeid; som enkel drenering med grøfting, nedlegging av stikkrenner og liknande
  - o enkel forbetring; som å legge klopper, fjerne enkelte røter, stein og tre
  - o skilting og merking av trasé utan særleg ytterlegare fysisk tilrettelegging

Aktsemdsplikta i naturmangfaldlova § 6 gjeld ved vedlikehald av stiar og løyper, også når det ikkje krev løyve.

### 2.3 Forhold til gjeldande reguleringsplanar

1. Dersom arealdelen omtalar tilhøve som ikkje er nemnt i reguleringsføresegner til gjeldande reguleringsplanar og utbyggingsplanar, skal føresegner til arealdelen gjelde.
2. Kommunedelplanane E39 Langeland – Moskog (2013), Trafikk – Førde sentrum (2013), Kommunedelplan for planmessig sentrumsutvikling» (2005), Forvaltningsplan for elva Jølstra (1997), Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget (1996), gjeld framleis.
3. Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel, vert på plankartet vist med omsynssone H910.
4. Vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar gjeld i den utstrekning arealbruken er i samsvar med arealdelen. Dersom føremål og føresegnene til regulerings-

/utbyggingsplanar strir mot plan og føresegner i arealdelen, vil arealdelen gjelde framfor reguleringsføremålet og reguleringsføresegnene. Dette gjeld likevel ikkje for utnyttingsgrad til byggeformål som er større i reguleringsplanen enn reglane gitt jf. 4.1.

5. Gjeldande reguleringsplanar som inneheld føremåla grønstruktur (med alle underføremål) areal til leik og uteopphald, spesialområde bevaring og omsynssone bevaring, naturvern gjeld ved motstrid i forhold til kommuneplanen.

## 3 Føresegner til arealføremål

### 3.1 Generelle føresegner til alle arealføremål

1. Alle tiltak skal tilpasse seg omgjevnad og miljø. Kommunen kan krevje fagleg arkitektonisk utgreiing før det vert gitt løyve til tiltak.

Kommunen kan krevje perspektivteikningar og 3D-illustrasjonar som viser tiltaket i omgjevnaden. Kommunen kan også krevje soldigram for midtsommar, og den lyse delen av vår- og haustjamdøgeret for å sjå konsekvensar av tiltaket/tiltaka for omgjevnaden.

2. Alle tiltak skal tilpasse seg omgjevnad med tanke på volum, høgde og materialbruk. Tiltak skal særskilt bli tilpassa bratt terreng. Lengderetning til byggverk skal vere plassert parallelt med høgdekoter i terrenget.
3. Bueining vert rekna som sjølvstendig når den inneheld alle naudsynte hovudfunksjonar som opphaldsrom, kjøkken, bad og toalett, og som etter kommunen si vurdering har inngang som fungerer sjølvstendig. Definisjonen gjeld for både nybygg og eksisterande byggverk ved søknad om tiltak.
4. Det krevst særskilt løyve frå kommunen for å slå saman bustad, eller dele opp bueiningar til hyblar i byggverk.
5. Før ferdigattest og bruksløyve for alle tiltak etter pbl. § 20-1, skal naudsynte interne og felles krav til parkering, utomhus og uteopphald vere ferdigstilt.
6. Anneks må fungere avhengig av hovudeininga. Anneks kan ikkje innehalde alle hovudfunksjonar som stove, soverom, kjøkken og bad/wc.
7. I bustadfelt skal det sikrast ei brei variasjon i type og storleik av husvære. For bustadprosjekt skal det sikrast ei brei variasjon i storleik av husvære.
8. Ved byggesøknad skal det utarbeidast ein utomhusplan som syner arealbruken.
9. Murar og terrenginggrep utanfor byggegrense til nabogrense og veg vert tillate når det kjem klart fram at tiltaket er naudsynt som funksjon til bruk av eigedomen. Dette gjeld likevel ikkje der tiltaket er til hindring for sikt, drift og tryggleik for veg.
10. Ved søknad om mur og terrenginggrep utanfor regulert byggegrense må det bli vist på snitt og situasjonsplan. Med terrenginggrep er det meint skråning, plastring og anna opparbeiding.

## 4 Bygningar og anlegg

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 1 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

### 4.1 Bustader

1. Det er krav om reguleringsplan for alle tiltak i område avsett til bustader.
2. Kommunen kan gje løyve til fortetting utan krav om reguleringsplan i eksisterande bustadområde når føresegnar er oppfylt. Føresegnene gjeld også for område med reguleringsplanar der det er mangelfulle føresegnar. Følgjande må vere oppfylt:
  - a) I område for frittliggande småhus er maksimal utnyttingsgrad BRA=40% og BYA=30%. Maksimal grad av utnytting skal ikkje vere høgare enn BRA=350 m<sup>2</sup> og BYA=260 m<sup>2</sup> for kvar eigedom.
  - b) I område med konsentrert småhus kan området fortettast med nye tiltak innanfor ei maksimal grad av utnytting BRA=50 % og BYA=40 %.
  - c) Bygningen sin maksimale mønehøgde er 9 m og gesims maksimalt 8 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan.
  - d) Einebustad kan innehalde eit sekundærhusvære med maksimalt tre opphaldsrom (stove/soverom), og ikkje større enn BRA=60 m<sup>2</sup>.
  - e) Garasje/uthus kan vere inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3 m. Høgda vert målt frå golv hovudplan. Dersom terrenget ligg til rette for underetasje/kjeller, kan dette kome i tillegg.
  - f) I område med regulert byggegrense mot kommunal veg, kan garasje/uthus under 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA bli plassert inntil 1,5 meter målt frå takutstikk frå næraste eigedomsgrænse/føremålsgrænse om møneretning går parallelt med veg. Dersom garasjeport står vinkelrett mot veg skal avstanden vere minimum 5 meter. Avstand vert målt frå takutstikk.
  - g) Tomter skal vere mellom 500-1000 m<sup>2</sup>. Restareal som ikkje er eigna som bustadtomt kan likevel bli lagt til nye eller eksisterande tomter.
  - h) Fortetting kan skje under føresetnad at føresegnar og reglar vert følgt.
  - i) Tiltaket skal ikkje vere i konflikt med byggegrense mot sjø og vassdrag, grønstruktur, kulturminne, naturforhold, dyrka mark, landskapselement, støyutsett og andre særtrekk.
    - j. Det må føreligge ei vurdering av trafikktryggleik for alle trafikantgrupper fram til målpunkt, som trygg skuleveg og trygg veg fram til busstopp.
3. Ved handsaming om løyve til omdanning og bruksendring, skal planløyving vere forsvarleg med omsyn til utnyttinga av bustadmassen. Ved endringar til fleire bueiningar/ hyblar må normene stettast.
4. For området B1 skal det vere høg grad av utnytting til bustadføremål.
5. For områda B3 og B4 skal det i reguleringsplanarbeidet vere avklara om det er nødvendig med rekkjefølgjekrav for kryssutbetring av kryss Fv. 600 x Vievegen.
6. I området B3 skal byggehøgde vere for møne maks 8 meter, og gesims 7 m, målt frå ferdig golv nedste plan.
7. For områda B5 og B11 skal det vere høg grad av fortetting, med urban tilrettelegging med møteplassar.
8. For områda B6 og B21 skal det vere høg grad av utnytting på bustadområda. For B6 skal 75% av arealet nyttast til låg/tett, og minimum 4 bueiningar pr. daa for felt B21. Det skal i tillegg leggjast opp til stegvis utbygging, der B21 skal byggjast først nærast Sande sentrum.

9. For området B9 skal 75% av området byggjast med låg og tett bustadbygging.
10. For B35 Årsetbakkane skal primært utnyttast til tett bustadbygging. 50% av det totale arealet kan likevel byggjast som einebustad.

## 4.2 Fritidsbustad

1. Det er krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 i område avsett til fritidsbustad.
2. Grad av utnytting for fritidsbustad er  $BYA/BRA=200$  m<sup>2</sup>. På kvar tomt kan det førast opp inntil 2 frittliggande bygningar innanfor utnyttingsgrada, som t.d. uthus/anneks/garasje.
3. Fritidsbustad kan førast opp i ein etasje med maksimal mønehøgde 5,5 m og gesimshøgde er 3,5 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan. Unntak er om gjeldande reguleringsplanar har andre krav til høgder.
4. Alle byggverk til fritidsbruk skal ha god tilpassing til terreng og landskap.
5. Vegetasjon skal i mest mogleg grad takast vare på, og det vert ikkje tillate med framand vegetasjon/plantar. Større delar av tomte skal ikkje vere opparbeidd.
6. Fargebruken skal vere jordfargar, og ved val av material skal ein unngå blanke/reflekterande overflater.
7. Bruk av utvendig lys skal vere på eit minimum. Det vert tillate lys ved inngangsdør og andre naudsynte lyspunkt på eigeidomen .
8. Vedlagt forslag til reguleringsplan skal det følgje ein rammeplan for VA og overvatn, jf. 1.2.1.
9. Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.
10. 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.

## 4.3 Sentrumsføremål

1. Arealkategorien sentrumsformål omfattar funksjonar/aktivitetar som forretningar, offentleg og privat tenesteyting, bustad, kontor, parkeringsanlegg, ålmennyttige føremål, hotell/overnatting og bevertning, kollektivknutepunkt, naudsynt grøntareal og byrom. Sentrumsføremålet si føremålsgrænse tilsvarar sentrumsavgrensing.
2. Arealkategorien sentrumsformål omfattar ikkje funksjonar/aktivitetar som industri, godsterminal, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, bilbutikker og verkstad, storhandelskonsept med plasskrevjande varer og store parkeringsflater på bakkeplan.
3. For Førde sentrum vil også kjøpesenter vere del av sentrumsføremålet der desse reglane skal gjelde:
  - a) Felles samling og organisering av butikkar og anna tenesteyting. Eventuelle utvidingar og nye kjøpesenter skal ha inngangar på nivå med omkring liggande gater og byrom.

- b) Større kjøpesenter med innvendige handlegater skal utviklast primært i sentrum nordvest omkring rv. 5 og eventuelt austover frå rv. 5.
  - c) I sentrum sør skal kjøpesenter utviklast i form av samankopling av butikkar der Hafstadvegen er den primære handlegata.
  - d) Kjøpesenter skal vende seg både innover og like mykje utover mot dei urbane byrom gjennom rikeleg med inngangar på gateplan frå urbane byrom med god kvalitet.
  - e) Aktive fasadar tilpassa byrom på utsida.
  - f) Godt tilrettelagt for sosiale opplevingar både ute og inne.
4. Kollektivknutepunkt skal primært ligge innanfor sentrumsføremål. Knytt til kollektivknutepunkt skal det vere gode og effektive tilkomst for mjuke trafikkantar.
  5. Det skal bli lagt særskilt vekt på tørrskodde og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Maksimal tillat utspring er 2,5 meter frå veggliv, men ikkje nærare fortauskant enn 0,5 m. Minimumshøgde under utspring skal ikkje vere mindre enn 5 meter.
  6. Avstanden mellom kvartal skal ikkje overstige 70 meter.
  7. Nedkøyringsrampe til garasje under bygg skal vere i sin heilskap innanfor bygningskroppen. Det vert ikkje tillate å ha heile eller delar av rampe utanfor bygningskropp.
  8. 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.
  9. Arbeidet med ny sentrumsplan for Førde er starta opp. Fram til det arbeidet er avslutta, bør retningslinjene for Føresegnsområde #1 Førde sentrum gjelde.

- a) Kvartalsstruktur – bør gjelde slik denne er illustrert og omtalt i planomtalen til KPA for Førde (2019-2030). Gater og kvartalsstruktur bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
- b) Forslag til hovudaksar, grøntstruktur, torg/møteplassar, felles uteoppholdsareal og parkar i sentrum, omtala i kap. 6 i planomtalen, bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
- c) Forslag til plassering av parkeringsløyseringar 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.
- d) Fortetting bør følgje planomtalen til KPA for Førde (2019-2030).
- e) 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.

#### 4.4 Forretning

1. Områda som er sett av til forretning skal nyttast til daglegvare og detaljhandel, kjøp og sal av varer. Det vert ikkje gitt løyve til storhandelsvarer på området sett av til forretning. Unntak er Storhandelspark Brulandsvellene som har egne reglar, jf. 4.4 pt.2.
2. Innanfor forretningsområde Storhandelspark Brulandsvellene er det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
  - samling av større enkelt butikkar anten kvar for seg eller kjeda saman
  - minimum storleik på butikkar er 1 500 m<sup>2</sup>

- store volum i enkle bygg og åtskilt kundetilkomst mellom forretningar

Storhandelsvarer i denne sammenhengen er varer som det primært vil vere trong for å transportere med bil:

- daglegvarer
- byggevarer
- møblar og interiør
- planter
- kvite-/ brunevarar
- landbruksutstyr, fritidsbåtar
- drivstoff
- bil og bilrelaterte varer

Det skal dette forretningsområde ikkje vere:

- kjøpesenter
- kontor, med unntak av kontor knytt til drift av forretningsbygg
- tenesteyting.

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

Framtidig forretningsområde i aust bør ikkje takast i bruk før 60 % av fortettingspotensiale er utbygd.

#### **4.5 Offentleg eller privat tenesteyting**

1. Føremålet omfattar barnehage, undervisning, kulturformidling, idrett, sjukehus, institusjon, forsamlingslokale, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon og anna offentleg eller privat tenesteyting.
2. For leikehaugen ved Vassenden skule med nemninga T1 i plankartet, skal bruken vere naturleikeplass. Området T1 skal elles nyttast til beite i beitesesongen.

#### **4.6 Fritids- og turistføremål**

1. Føremålet gjeld areal til camping og andre liknande føremål for kommersiell overnatting og reiselivstilbod.
2. Det er krav om reguleringsplan før nye tiltak kan ta til innanfor området.

#### **4.7 Råstoffutvinning**

1. Føremålet omfattar steinbrot, masseuttak og mineralutvinning.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6. Etterbruken av område sett av til råstoffutvinning kan med naudsynte konsekvensvurderingar regulerast utan avklaring i overordna plan.
7. Behov for deponi av tunnelmassar skal vurderast i nye reguleringsplanar og driftsplanar for sandtak på Bruland og Vie.
8. Utviding av området sett av til råstoffutvinning på Reset (Førde Granitt) krev ny regulering, inkl. næringsområdet i nord, med krav om å synleggjere plan for stegvis utbygging og etterbruk av området. Området skal knytast til eksisterande kommunalt VA-nett på Reset. Tilknytning føreset regulert påslepp, eller omlegging av avlaupsnettet frå Slåttebakkane via Brattebergkvia. Det vert sett krav om utgreiing av miljøkrav til utslepp frå heile området.

#### 4.8 Næringsbygningar

1. Næringsverksemd skal primært lokalisert i næringsområde eller innanfor sentrumsføremål ut ifrå ein vurdering om kva som er rett verksemd på rett stad.
2. Kontorbygg er berre tillate innanfor sentrumsføremåla.
3. Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgivnadane, 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.
4. Det bør i størst mogleg grad planleggast for bransjevis samlokalisering.
5. Arbeids- og/eller besøksintensive verksemdar skal lokalisert i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og/eller ha god kollektivdekning. Kontor kan også vere plassert i desse områda.
6. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd, bør det setjast av areal til uteopphaldsareal for tilsette og andre.
7. Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklende og/eller reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.
8. For NÆ8 skal naturmangfald kartleggast på neste plannivå før området kan takast i bruk. Undersøking må gjerast av fagfolk med spisskompetanse på lav, sopp og mose, og på fugl, før eit eventuelt næringsareal vert vedteke. Undersøkingssområdet må vere tilstrekkeleg stort til at det fangar opp eventuelle verdiar knytte til større, samanhengande skogsområde.

#### 4.9 Idrettsanlegg

1. Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om utviding og nye tiltak som ikkje er i samsvar med gjeldande plan skal det utarbeidast ny reguleringsplan.
2. Skiløyper som vert preparert kvar vinter, er vist som idrettsanlegg (10 meter korridor rundt løypetraseane). Følgande tiltak kan gjerast utan søknad:
  - a) Rydding i vegetasjonsbeltet (skog og kratt)
  - b) Fjerne stubbar og mindre stein med lita gravemaskin
  - c) Naudsynt vedlikehald av eksisterande anlegg

3. Ein må søke om løyve til terrengarbeid, til dømes sprenging, bekkekryssingar, grøfting og drenering, endring av toppdekke eller tiltak i område der traseen vert vesentleg endra.
4. Endring/nye skiløypetrasear utløyser krav om reguleringsplan.
5. Sykkelløyper skal fortrinnsvis etablerast ved tilrettelagde anlegg/infrastruktur. Løyper tilrettelagt for sykling skal merkast som sykkelløype.
6. Ved utviding av golfbane skal det takast omsyn til eksisterande friluftsbuk.

#### **4.10 Andre typar bygningar og anlegg**

Det er ikkje knytt særskilte føresegner til dette føremålet. Generelle føresegner og retningslinjer gjeld.

#### **4.11 Uteopphaldsareal**

1. Føremålet omfattar leikeplass, møteplass, gardsplass/byrom og anna uteopphaldsareal. Krav til utforming er fastsett i norm for uteopphaldsareal med heimel i pbl § 11-9 nr. 5.

#### **4.12 Grav og urnelund**

1. Området er meint til naudsynte bygningar og anlegg for grav- og urnelund (kyrkjegard).

#### **4.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål**

1. Område for kombinert bygging og anlegg er ein samlekategori for fleire typar arealbruk med særskilde plankrav. Arealbruken skal fastsetjast i reguleringsplan.

Nytt pkt. Det vert i område sett av til kombinert byggje- og anleggsområde ikkje gjeve løyve til handel med plasskrevjande varer.

2. For Sanderplassen skal same reglane gjelde som for forretningsområdet Brulandsvollene, jf. 4.4.2. I tillegg vert det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
  - Bilbutikkar, bilverkstad og liknande.
  - Lett industri – t.d. bakeri, trevare osv.
  - Lager

Tilkomst til Sanderplassen bør sikrast med ein 4. arm i eksisterande rundkøyring på Kronborg, og ei ny rundkøyring bør erstatte eksisterande kryss aust i området (ved Farsund Bygg).

## 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 2 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

### 5.1 Veg

1. Føremåla gjeld berre større bruar. Utviding av desse krev reguleringsplan.

### 5.2 Lufthamn

2. Området lufthamn skal sikre at denne fungerer best mogleg for reisande og samarbeidspartnarar. Det er lagt til rette for utviding vestover.

### 5.3 Hamn

1. Område hamn er vist i plankart og er meint for større båtar.
2. Framtidig hamn ved Erdal skal byggjast samstundes med rassikringsprosjektet Erdal-Naustdal. Reguleringsplan skal avklare omfanget av denne.

### 5.4 Parkering

1. Område for felles parkering. Areal til felles parkeringsløyningar skal sikrast gjennom reguleringsplan.

### 5.5 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear

1. Føremålet omfattar køyreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, anna veggrunn m.m.
2. Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrslar skal utformast i samsvar med kommunal veg og gate-norm.
3. Utforming og avstandar mellom busstopp skal følgje Statens vegvesen sin handbok V123 «Kollektivhandboka».
4. For bustadområde og større utbyggingar skal reguleringsplan vise både interne løysingar og løysingar ut mot eit overordna vegnett for kollektivtilbod, sykkel og gåande.
5. Det er generelt forbod mot plassering av bygningar over leiðningsanlegg i grunnen.
6. Framtidige vegar er fastlagt med krav til standard i KDP Trafikk Førde sentrum og KDP E39 Langeland-Moskog.

### 5.6 Framtidige vegar

1. Framtidige vegar er vist med linjer i plankartet. For enkelte av linjene for framtidige vegar, følgjer det med juridiske linjer som viser byggegrense.
2. Tiltak som kan kome i konflikt med traseane krev avklaring i forhold til vegtrase i reguleringsplan. Justeringar av veglinjer kan vurderast i reguleringsplan.

## 6 Grønstruktur

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 3 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

### 6.1 Generelt

1. Føremålet omfattar grønstruktur, friområde, park og turdrag i regulerte område som er tilgjengeleg for ålmenta.
2. Det skal førast opp gjerde, maksimalt 1,1 meter 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.

### 6.2 Blågrønstruktur

1. Føremålet omfattar buffersone mellom utbyggingsområde og inngrepsfrie område for å sikre viktige landskapstrekk, vassdrag m.m.
2. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar. Fysiske inngrep skal i minst mogleg grad endre eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar som utgjer ein økologisk risiko for naturmangfaldet eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar, jf. 1.4.12.
3. Viktige eigenskapar som naturlege fordrøyningsanlegg skal takast vare på.

### 6.3 Turdrag

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

### 6.4 Friområde

1. Områda kan opparbeidast og leggst til rette for ålment bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.
2. Før det vert gjeve løyve tilsøknadspliktige tiltak, jf. § 20-1i pbl, skal arbeidet vere avklara i reguleringsplan.

### 6.5 Park

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

## 7 Forsvaret

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 4 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

### 7.1 Skytefelt/øvingsområde

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

## 8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR)

Med heimel i pbl. § 11-7 nr. 5 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

### 8.1 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift

1. Områda er avsett til nødvendige tiltak for landbruks-, natur-, og friluftsføremål og reindrift (LNFR), og gardstilknytt næringsverksemd tufta på garden sitt ressursgrunnlag.
2. Kommunen kan gje løyve til bygningar og anlegg som er meint for næringsbasert landbruksverksemd knytt til garden, og basert på ressursgrunnlaget. Aktiv landbruksdrift vert definert som at bruket varetek driveplikta. Tiltak knytt til ev. tilleggsnæringar på garden må søkjast særskilt.
3. Innanfor 100-metersbeltet langs sjø samt innanfor byggjegrænse vassdrag, er det tillate å føre opp bygningar og anlegg som er naudsynt for landbruksdrifta, dersom det vert plassert i nær tilknytning til gardstunet og eksisterande bygningar.
4. Det vert berre gjeve løyve til naust knytt til aktiv landbruksdrift. Naust skal vere i 1 etasje og berre vere innreia for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naust skal ha gavlvegg mot sjø/vatn, og tillat takform er saltak. Naust skal ikkje overstige 40 m<sup>2</sup> og gesimshøgde skal ikkje overstige 2,5 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasserast i tilknytning til eksisterande naust.
5. Ingen tiltak skal kome i konflikt med natur- og friluftssinteresser, og skal mellom anna ikkje hindre fri ferdsel for ålmenta.
6. For alle vassførekomstar innanfor LNFR-områda skal nye tiltak og inngrep vurderast i tråd med vassforskrifta kapittel 2, og tiltakshierarkiet for skadeverknader for miljø og samfunn. For vassførekomstar som står i risiko for å ikkje oppnå god økologisk og kjemisk tilstand skal nye tiltak og inngrep ikkje føre til auka samla belastning i nedbørfeltet, jamfør naturmangfaldlova § 10.
7. Alle tiltak som råkar lukka bekkar eller våtmarksområde, skal moglegheita for framtidig gjenopning vurderast. Kantvegetasjon skal takast vare på, i samsvar med vassforskrifta § 12.
8. Nye tiltak skal ha form, volum og materialbruk i samsvar med eksisterande bygningar i området. Utforming og plassering skal ta omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.
9. Storleik for våningshus eller kårhus på landbrukseigedomar skal ikkje overstige BRA=350 m<sup>2</sup>. Bygningen sin maksimale mønehøgde er 9 m og gesims maksimalt 8 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan. Det vert tillat med garasje/uthus på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA. For garasje og uthus er maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3 m.
10. Tiltak skal i størst mogleg grad ikkje bygge ned dyrka eller dyrkbar jord, eller vere til ulempe for drift av landbruket.
11. Tiltak langs vassdrag skal ikkje vere privatiserande og hindre ålmenne interesser.
12. Stølsområda
  - a) Før det vert gjeve byggeløyve på stølane, skal landbruksnyttan vurderast etter rettleiar Garden som ressurs (LMD 07/2017).
  - b) 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

einskilde landbrukseigedom har/har hatt på stølen. Tiltaka må vere nødvendige av omsyn til den aktive gardsdrifta.

- c) Grunnmuren skal vere av stadeigen naturstein. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 34 – 38 grader. Kledningen skal ikkje vere falsa eller type villmarkskledning. Stølsbygningen skal ikkje ha veranda/altan/balkong/terrasse eller vere inngjerda.
- d) I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med ei grunnflate på inntil 40 m<sup>2</sup>. Bredda skal ikkje overstige 5 m, og mønehøgda skal ikkje overstige 5 m.
- e) Fritidsbustader og andre byggetiltak nær stølsområde skal normalt halde ein avstand på minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Dersom topografien tilseier det kan grensa fråvikast både oppover og nedover.
- f) Nye naudsynte landbruksveggar skal avsluttast minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Denne grensa kan fråvikast dersom næringsinteresser krev at vegtrasé vert lagd nærmare stølen.
- g) Eventuell bygging på eldre tufter, skal til ein kvar tid vurderast opp mot kulturminneverdien tufta har.
- h) Utviding av stølsbygningar skal normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Bredde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.
- i) Det kan gjevast løyve til å omdisponere uthus til sel.
- j) Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus/bod på inntil 6 m<sup>2</sup> grunnflate.
- k) Ein stølsbygning bør ikkje ha vinkelbygg.
- l) 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.
- m) Det bør ikkje gjevast løyve til deling eller punktfeste på stølen.

## 8.2 LNFR areal for spreidd bustad, fritids- og næringsbygg (LS)

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 2 er det følgjande føresegner til arealføremålet LNFR:

1. I område merka LNF-spreidd (LS) er alle underkategoriar tillatne. For dei andre vert underkategorien gjeldande, som LNF-spreidd bustad (LSB), LNF-spreidd fritidsbustad (LSF) og LNF-spreidd næring (LSN). Kommunen gjev løyve til tiltak etter følgjande føresegner:
  - a) Deling av grunneigedom til nye tomter, inkl. vegtilkomst, skal ikkje vere i konflikt med byggeforbodet langs sjø og vassdrag, naturmangfald, vere i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord, eller vere til ulempe for drift av landbruket.
  - b) Det er ikkje tillate å gjere tiltak som er i strid med interessene knytt til omsynssoner, byggegrensar, som byggjer ned eller har verknad for dyrka mark, som kjem i konflikt med samanhengande innmarksbeite og skogsområde av super bonitet, som hindrar ålmenn ferdsel, som førar til større endringar i terreng og landskap, eller som er skjemmaende i naturen eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk.
  - c) Det kan vere mindre avvik mellom føremålsflate og eigedomsgrense. I hovudsak skal det ved tvil leggjast eigedomsgrense til grunn.
  - d) Storleik for bustadar skal ikkje overstige BRA=350 m<sup>2</sup>. Tilhøyrande garasje/uthus kan førast opp med maksimal storleik BYA/BRA=70 m<sup>2</sup>, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3 m.
  - e) Storleik for bustadtomter kan maksimalt vere inntil 2000 m<sup>2</sup>.
  - f) Storleik for fritidsbustad skal ikkje overstige BYA/BRA= 150 m<sup>2</sup>, med ein etasje og mønehøgde maksimalt 5,5 m og gesimshøgde 3,5 m. I tillegg kan det førast opp garasje/uthus innanfor utnyttingsgraden.
  - g) Plattingar/terrasse skal ikkje overstige 20m<sup>2</sup>.
  - h) Storleik for fritidsbustadtomter kan maksimalt vere inntil 700 m<sup>2</sup>.
  - i) Det skal leggjast til rette for fellesanlegg for teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup og overvatn) når fleire einingar naturleg kan sjåast i ein samanheng. Ved etablering av

separat VA-anlegg, skal det føreligge dokumentasjon på at resipienten har tilstrekkeleg kapasitet, jf. Norm for private VA-anlegg.

- j) Det skal ikkje byggjast fleire enn 4 bustadar eller 4 hytter innanfor kvart LNF-spreidd areal.
2. Område LSN7 ved Løland kan nyttast til spreidd næring, knytt til skog og hagetenester. I området kan aktivitet/bruk i 2023 vidareførast. Aktiviteten i 2023 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 innanfor føremålsgransene. Areal som ligg utanfor føremålsgransene, t.d. veg, skal ikkje nyttast. Før det kan gjevast løyve til utviding/endra bruk i område LSN7, skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. Pbl. § 12-3.

For LSN gjeld følgjande:

- a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikkje kjem i konflikt med:
- Viktige områder for biologisk mangfald
  - Kulturminne og kulturlandskap
  - Vasskjelder
- b) Bygningar må ha tilfredsstillande vass- og avlaupssystem, jf. Gjeldande norm på søknadstidspunktet
- c) Nye bygg skal lokaliserast slik at den ikkje gjev nærføringsulempar i høve aktiv landbruksdrift
- d) Trafikktryggleiksomsyn skal alltid vurderast
- e) Tilbygg og nybygg skal tilpassast stadleg landskaps- og kulturmiljø. Form, storleik, dimensjonar og materialbruk skal vere tilpassa utforming i nærmiljøet
3. I områda LS, LSB og LSF skal kommunen krevje reguleringsplan ved oppføring av meir enn 4 nye bustad-/fritidsbustadtomter.
4. Ved søknad om fritidsbustad og tilhøyrande bygg skal føresegner skildra under 4.2 bli lagt til grunn ved handsaming.
5. 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 m<sup>2</sup>, ha saltak med ein takvinkel på mellom 34° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater. Sjå elles reglane under pkt. 8.1.6.
6. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan at området vert regulert til føremål fritidsbustad, jf. PBL § 11-9 nr. 1.
7. Største gesimshøgd på naust skal ikkje overstige 3 m.
8. Nye tilkomstvegar skal ikkje gå gjennom gardstun.
9. Det skal i størst mogeleg grad leggjast opp til bruk av eksisterande avkøyrslar frå offentleg veg.

## 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jr. pbl. § 11-7 nr. 6 skal krava under vere gjeldande innanfor føremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag:

### 9.1 Friluftsområde i strandsona/sjø

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 3 og 6:

1. Gjeld område for friluftsliv i strandsona: bading, fritidsfiske, utfart og liknande. Enkel tilrettelegging og vedlikehald for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. For nye tiltak som krev bruk av maskinar vert det kravd reguleringsplan.

### 9.2 Byggegrense langs vassdrag

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 5:

1. Byggegrensa langs vassdrag er synt i plankartet og gjeld for vassdraga Gloppenvassdraget (Stardalen), Jølstravatnet med Jølstra, Anga, Holsavassdraget, Nausta og Gaularvassdraget (Haukedalen og Gaularfjellet). Byggegrensa er 50 m frå strandlinja målt horisontalt ved gjennomsnittleg flaumvasstand, der det ikkje er avgrensa av offentlig veg.
2. I 50- metersona kan det ikkje setjast i verk bygge- og anleggstiltak for bustader, næringsbygg, landbruksbygg, fritidsbygg, utfylling og massetak.
3. Der ikkje anna byggjegrænse går fram av plankartet eller i reguleringsplan, gjeld ei byggegrense på 20 meter målt horisontalt frå vasskant ved middelvasstand. Gjeld vatn, elver og bekkar med årssikker vassføring, og vassløp utan årssikker vassføring dersom det tydeleg skil seg frå omgjevnaden.
4. For eksisterande bygningar og anlegg i 20-meterssona kan det gjevast løyve etter PBL § 20- 1. Unntaket gjeld ikkje oppføring av nytt bygg, plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, og vesentleg endring eller vesentleg reparasjon av tiltak.
5. Annan byggegrense kan fastsetjast i reguleringsplan.
6. Innanfor byggjegrænsa langs lakse- og sjøauførande strekningar i Anga, Gaula, Jølstra, Kvamselva, Nausta og Ytredalselva, skal tiltak vurderast særskild med omsyn til hovudelv og sidebekkar sin funksjon som leveområde for laks og sjøaure. Det same gjeld for elvemusling i Redalselva.
7. Byggegrense mot vassdrag i utbyggingsområde skal vere fastsett i reguleringsplan.
8. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta ålment friluftssinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsone er tillate, jf. Pbl. §11-11, nr. 5 andre punktum.
9. For tiltak i nærleiken av sjø skal forhold til stormflo og havnivåstigning avklarast før det vert gjeve løyve.

### 9.3 Farlei

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.

3. Det er tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar.
4. Farlei skal sikre manøvreringsareal for større båtar knytt til hamn.

#### **9.4 Småbåthamn**

1. Småbåthamn med flytebrygger og flytande bølgedempingar krev regulering eller dispensasjon frå pbl. § 1-8.
2. Tiltak som kai med/utan drivstoffanlegg og moloar krev detaljregulering og skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

#### **9.5 Fiske**

1. 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 forhold i fjorden vert ikkje tillaten utan

#### **9.6 Drikkevatt**

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

#### **9.7 Naturområde (vassmiljø)**

1. For alle vassførekomstar innanfor områda avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande byggjegrense, skal nye tiltak og inngrep vurderast i samsvar med vassforskrifta kapittel 2, og tiltakshierarkiet for skadeverknader for miljø og samfunn.
2. For vassførekomstar som står i risiko for å ikkje oppnå god økologisk og kjemisk tilstand skal nye tiltak og inngrep ikkje føre til auka samla belastning i nedbørfeltet, jamfør naturmangfaldlova § 10.
3. Ved alle tiltak som råkar lukka bekkar eller våtmarksområde, skal moglegheita for framtidig gjenopning vurderast.

Kantvegetasjon skal takast vare på, i tråd med vassressurslova § 11.

5. Ny arealbruk skal ikkje gjere tilstanden av vassførekomstar (elvar, innsjøar, kystvatn, grunnvatn) verre. Nye bygg og ny arealbruk skal bidra til at miljømål vert nådd.

#### **9.8 Friluftsområde**

Det er ikkje knytt særskilte føresegner til dette føremålet. Generelle føresegner og retningslinjer gjeld.

## 10 Omsynssoner

1. Konsekvensar av tiltak innanfor omsynssoner i plankartet, jf. Pbl. § 11-8, skal avklarast av fagkunnige innan tema før det vert gjeve løyve.

### 10.1 Sikringszone, støysone, faresone

1. Sikrings-, støy- og faresoner, jf. Pbl § 11-8 a, vert i plankartet vist med følgjande soner:

H110_1-23	Sikringszone for drikkevasskjelde – jf. § 5.6.6
H120_1-6	Område for grunnvassforsyning
H130_1-4	Sikringszone flyplass
H190	Andre sikringssoner – fjernvarmetraseen
H210/H220/H290	Støysone
H310_1	Aktsemdsområde for skred S3 (omfattar aktsemdskart for jord- og flaumskred, aktsemdsområde for snøskred utan skogeffekt og aktsemdsområde for steinsprang)
H310_2-4	Fareområde skred: 1:100 (H310_2), 1:1000 (H310_3), og 1:5000 (H310_4), Faresonekartlegging NGI 2019
H310_5	Aktsemd områdeskred kvikkleire (NGI/NVE)
H310_6	Løsne- og utløpsområde for kvikkleire
H310_7	Aktsemdsområde for skred S2 (omfattar aktsemdskart for jord- og flaumskred, aktsemdsområde for snøskred utan skogeffekt og aktsemdsområde for steinsprang)
H320_1	Faresone for flaum
H320_2	Aktsemdsområde flaum (NVE sitt aktsemdskart for flaum)
H350	Faresone eksplosjonsfare
H360	Faresone skytebane
H370	Faresone høgspentanlegg
H380	Faresone for militær verksemd
H390_1-3	Stormflo-stigning havnivå (20-, 200 og 1 000 års stormflo)
H390_10	Faresone grunnforureining

2. Innanfor sikringszone for drikkevasskjelde (H110/H120) skal det søkjast særskilt om tiltak etter pbl. 20-1. Tiltak med fare for ureining vert det ikkje gjeve løyve til.
3. Infrastruktursone H190\_1 for fjernvarmetraséen 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.
4. I støysone (H210/H220(H290) skal alle tiltak planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegginga T-1442/2021, skal leggast til grunn for tiltak etter plan- og bygningslova sin §20-1.

**Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.**

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $\leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og Levening $\leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

- For H310, aktsemdsområde for skred, fareområde skred, aktsemd områdeskred kvikkleire, løsne og utløpsområde for kvikkleire, skal geotekniske undersøkingar utførast av fagkunnige på siste plannivå, før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Ev. avbøtande tiltak skal vere bygd og gjennomført før bruksløyve.
- For H320, faresone for flaum, aktsemdsområde flaum, skal flaumvurderingar utførast av fagkunnige på siste plannivå, før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Ev. avbøtande tiltak skal vere bygd og gjennomført før bruksløyve.
- Infrastruktursone  
Infrastruktursone, jf. Pbl § 11-8 b, vert i plankartet vist med følgjande soner:

H410_1	Infrastruktursone for framtidig vegar
H410_2	Konsesjonsområde for fjernvarme

- I infrastruktursone H410\_1 Førdslia, er sett av areal for to vegløyser for framtidig byggeområde i Førdslia, markert med infrastruktursone 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 Førdslia, må det vurderast ein samla plan for området der vegen og området Solvang vert sett i ein samanheng.

- b. 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 syklende.
2. I infrastrukturene H410\_1 Erdal viser tunnelinnslag for framtidig rassikringsprosjekt.
  3. Infrastrukturene H410\_2 viser konsesjonsområde for fjernvarme. Avgrensing av konsesjonsområdet visast på temakart for konsesjonsområde for fjernvarme.
    - a. Det er tilknytingsplikt for fjernvarme innanfor område H410 i Førde, jf. Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 27-5. Bygningar som først opp eller der det gjennomførast hovudombygging i samsvar med plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, skal knytast til fjernvarmeanlegget til Førdefjorden Energi AS.
  4. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta der det vert dokumentert at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn, eller like godt som, tilknytning. Ved vurdering om tiltaket er miljømessig betre skal byggets livsløp vurderast for materialbruk, bygging, drift og sanering.
  5. Formannskapet kan etter grunngjeven søknad gje dispensasjon frå tilknytingsplikta. Det skal i slike tilfelle innhentast uttale frå fjernvarmeanleggets eigar, Førdefjorden Energi AS.
  6. Tilknytingsplikta inneber ei plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen kan få dekkja heile behovet til oppvarming ved bruk av fjernvarme.
  7. Tilknytingsplikta omfattar ikkje ei bruksplikt til fjernvarme, berre ei plikt til å knyte seg til fjernvarmenettet.
  8. Krav om tilknytning skal gjelde for nybygg, tilbygg, påbygg og hovudombygging for byggetiltak med oppvarma bruksareal over 1000m<sup>2</sup> eller eit energiforbruk til oppvarming på over 40 000 kWh/år.
  9. Der det innanfor planområde for feltutbygging vert ført opp bygningar med samla oppvarma bruksareal over 1000 m<sup>2</sup>, vil kvar av desse bygningane vere tilknytingspliktige. Med feltutbygging meiner ein rekkehus, fleirmannsbustader og tilsvarande bygningar innanfor eit geografisk avgrensa område.
  10. Det skal ved rammesøknad utgreiast korleis varmebehovet skal dekkast med fjernvarme.
  11. Ved utarbeiding av reguleringsplan som omfattar areal innanfor konsesjonsområdet skal det i planføresegnene takast med eit eige punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

## 10.2 Omsynssoner landbruk, friluftsliv, naturmiljø, kulturminne og kulturmiljø

1. I plankartet er det vist følgjande soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsområde, bevaring av naturmiljø, bevaring av kulturminne og kulturmiljø, jf. Pbl. § 11-8, c.:
2. Innanfor omsynssoner kjerneområde landbruk, er det ikkje tillate med tiltak og fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere områda sin verdi for jordbruksproduksjon.

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

3. I plankartet er desse viktige friluftslivområda vist med slik omsynssone:

H530_1	Bymarka
H530_2	Russeneset – statleg sikra friluftsområde
H530_3	Sanden – statleg sikra friluftslivsområde
H530_4	Hestad – statleg sikra friluftslivsområde
H530_5	Leitet – statleg sikra friluftslivsområde
H530_6	Langeland skisenter/parkeringsplass – statleg sikra friluftslivsområde
H530_7	Flugestølen
H530_8	Skaraly dagsturhytte
H530_9	Steinkorshytta dagsturhytte
H530_10	Gytta dagsturhytte
H530_11	Fjellro dagsturhytte

- Innanfor omsynssoner viktige friluftslivsområder, 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 forhold til aktiviteten det er lagt til rette for.
- Vedlikehald av eksisterande tilretteleggingstiltak treng ikkje løyve. Tiltak er søknadspiktig om vedlikehald endrar eller legg til rette for andre type aktivitetar.
- Nye enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av maskinar er søknadspiktig.

4. Området skal utformast som ein park og utforminga skal ta omsyn til kyrkja.

H540	Omsyn grøntstruktur – Kommunestyreparken
------	--

5. Søknadspiktige tiltak innan omsynssona for Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget skal vurderast etter denne. Byggegrense langs vassdrag, jf. 9.2, gjeld framfor forvaltningsplanen.

H550_1	Omsyn til Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget, i tillegg vassdraga Nausta, Guddal og Laukeland.
--------	---

6. Tiltak og inngrep skal vurderast i samsvar med naturmangfaldlova § 7 og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn (omtalt i vedlegg om arealrekneskap). Det er krav om utgreiing knytt til naturmiljø før det kan gjennomførast tiltak.

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

- Omsynssone H560\_1-157 Naturtypar på land
- Omsynssone H560\_200-214 Hole eiker
- Omsynssone H560\_300-310 Naturtypar i sjø
- Omsynssone H560\_400 Myrområder
- Omsynssone H560\_500 Anadrom elvestrekning
- Omsynssone H560\_510 – 512 Verna vassdrag
- Omsynssone H560\_550 Elvemusling
- Omsynssone H560\_600 Geologisk arv

7. For område markert med omsynssone bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570\_1 til H570\_86) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. Vedlagt V11 viser tabell der alle omsynssonene har kode og namn.

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

- Innan for omsynssone Den Trondhjemske postvei er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan øydelegge konstruksjonen eller som på anna måte kan redusere vegen som eit regionalt kulturminne og som eit historisk samferdselsminne.

- b. Tiltak som kan fremme bruken av Den Trondhjemske postvei for friluftsliv- og rekreasjon for gåande og syklende treng ikkje dispensasjon til tiltak om vegen som kulturminne vert ivareteken.
- c. Grunneigarar og rettshavar kan nytte vegen i høve tradisjonell landbruksdrift så lenge dette ikkje påfører vegen skader. Det er ikkje høve til å bruke tyngre køyretøy, slik bruk krev dispensasjon.
- d. Dreneringsanlegg, brukonstruksjonar, merkesteinar, grindled og drikkekar må i vesentleg grad takast omsyn til ved tiltak i eller inntil vegbana.
- e. For listeførte kyrkjer skal tiltak i bandleggingssona leggast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.
- f. Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegginga og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis det vert teke vare på gjennom planforslag og plantiltak.
- g. Verneverdige einskild bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og sett i stand.
- g. Alle planlagde enkelttiltak og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal leggast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale via Vestland fylkeskommune.
- h. For listeførte kyrkjer skal det leggast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.

8. Omsynssonene omfattar område med mogeleg drivverdige mineralressursar. I desse områda skal det ikkje vere tillate med tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.

H590	Sone med særleg omsyn til mineralressursar
------	--

### 10.3 Bandlagde område i påvente av vedtak etter PBL eller anna lovverk, eller som er bandlagt etter PBL eller anna lovverk

1. I plankartet er det vist følgjande soner med bandlegging av nasjonalparkar, landskapsvernområde, naturreservat og marin verneområde som er under prosess, med heimel i PBL § 11-8 d):

H720_1	Jostedalsbreen nasjonalpark
H720_2	Naustdal-Gjengedal landskapsvernområde
H720_3	Digernesvatnet naturreservat
H720_4	Gjerlandsøyane naturreservat
H720_5	Tuemyra naturreservat
H720_6	Osen naturreservat
H720_7	Espelandsvatnet naturreservat
H720_8	Skilbreivatnet naturreservat
H720_9	Svarteliåsmyra naturreservat
H720_10	Hestad naturreservat
H720_11	Mallasvika naturreservat
H720_12	Grønøyra naturreservat
H720_13	Kleppsstølsvatnet naturreservat
H720_14	Myklebustdalen naturreservat
H720_15	Dalsfjorden marine verneområde – verneprosess pågår

- a. Tiltak i områda skal ikkje vere i strid med gjeldande forskrift/forvaltningsplan for områda.
2. Innanfor bandleggingssonene for automatisk freda kulturminne er det 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. Vedlagt

føresegnene følger tabell som viser alle bandleggingssonene med kode og namn.

3. Dei mellomalderske kyrkjestadane er automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjene 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 nyttast 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.

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

3. Det skal søkjast særskilt om tiltak innanfor bandleggingssona for høgspenningslinjene.

H740	Bandlegging for høgspenningslinje
------	-----------------------------------

a. Bandlegging etter andre lovverk gjeld statlege og regionale overføringslinjer for elektrisk straum.

#### **10.4 Soner med krav om felles planlegging**

1. Før det vert tillate med detaljregulering skal soner med krav om felles planlegging, jf. pbl. § 11-8 e, vere gjennomført. Dette gjeld for alle og heile område sett av til sentrumsføremål i plankartet. Det same gjeld i også sonene for Vevring, Halbrendøyra, Brulandsvellene, Sanderplassen og Moskog.

H810	Gjennomføringssone – felles planlegging
------	---

#### **10.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra**

Innanfor området vist med omsynssone gjeld reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner framfor kommuneplanen sin arealdel, jf. PBL § 1-5.

H910	Sone der reguleringsplanar skal gjelde uendra
------	---

## 11 Føresegnsområder

1. Føresegnsområde #1 Førde sentrum  
Innanfor føresegnsområdet vil kap. 6.6, 6.7 og kap. 6.8 i planomtalen til KPA for Førde (2019-2030) vere retningsgjevande fram til Sentrumsplan for Førde sentrum er vedteken.
2. Føresegnsområde #10 Kyrkje  
Alle tiltak innan for 60 meter sona til kyrkja skal leggast fram for kulturminne - styresmaktene til uttale, jf. kyrkjerundskriv T - 3/2000. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.
3. Føresegnsområde #11 Ankringsområde  
Innanfor ankringsområda vert det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Til dømes kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan verte til hinder for sikker forankring.

## 12 Utbyggingsavtaler

1. Vedtaket gjeld heile kommune når ein eller fleire av føresetnadene for avtaleinngåing er oppfylt.
2. Utbyggingsavtaler er eit verkemiddel for gjennomføring av arealplanar i område der det er eit særskilt behov for kommunal koordinering, grunna kompleksiteten til planområdet eller fordi det er fleire utbyggjarar og grunneigarar.
3. Inngåing av utbyggingsavtaler er særleg aktuelt ved oppfylling av rekkefølgjekrav om etablering av offentleg infrastruktur eller andre tiltak når fleire utbyggingsområde har felles rekkefølgjekrav.
4. Hovudregelen er at utbyggjarar sjølv må stå for opparbeiding av rekkefølgjekrava i reguleringsplanen. Dette utgangspunktet vil gjelde i følgjande tilfelle:
  - 4.1. I mindre planområde der det er éin eller få utbyggjarar og grunneigarar.
  - 4.2. Der reguleringsplanen er oversiktleg og har ei avgrensa mengd rekkefølgjekrav.
  - 4.3. Dersom det i planføresegnene er vilkår om at eit rekkefølgjekrav skal vere «opparbeidd», og «sikra-opparbeidd» ikkje er eit alternativ.
  - 4.4. Der det ikkje er eit betydeleg behov for ei overordna koordinering frå kommunen si side.

Kommunen kan gjere unntak frå denne hovudregelen.
5. Hovudprinsipp for kostnadsfordeling og opparbeiding i utbyggingsavtaler:
  - 5.1. Utbyggingsområde skal sjølv bere kostnadene med bygging av infrastrukturtiltak som vert vurdert som nødvendige og forholdsmessige, jf. plan- og bygningslova § 17-3.
  - 5.2. Hovudregelen for kostnadsfordeling er at utbyggjarane og grunneigarane betaler sin forholdsmessige del av kostnadene for dei aktuelle rekkefølgjekrava.
  - 5.3. I store og komplekse planområde, med fleire utbyggjarar og grunneigarar, kan kommunen ta på seg eit overordna byggherreansvar for utføring av rekkefølgjekrav til offentleg infrastruktur og tiltak. Der partane i utbyggingsavtalen ser det ønskeleg, eller nødvendig, kan det likevel avtalast at utbyggjar skal vere byggherre for slike infrastrukturtiltak
6. Utbyggingsavtaler kan òg bli inngått for forhold som vert omtalt i plan- og bygningslova § 17-3 andre ledd. Dette vil i tilfelle bli gjort etter ei konkret vurdering i den aktuelle saka.

7. Kommunen inngår ikkje utbyggingsavtalar som ikkje har anna føremål enn at utbygger skal få frådrag for meirverdiavgift. I slike tilfelle kan utbygger og kommunen inngå justeringsavtale etter gjeldande regelverk for meirverdiavgift.
8. I utgangspunktet treng ikkje utbygger stille sikkerheit for betaling av sitt kontantbidrag, men kommunen vil halde tilbake igangsetjingsløyve dersom kontantbidraget ikkje er betalt. Dersom det i utbyggingsavtalen er avtalt realytingar, dvs. at utbyggjar skal bidra økonomisk ved å bygge eit eller fleire offentlege infrastrukturtiltak, treng kommunen sikkerheit for at utbyggjar utfører sine plikter etter avtalen og for reklamasjonar etter ferdigstilling. Dette gjeld òg dersom kommunen forskotterer kostnader. I slike tilfelle er hovudregelen at kommunen skal ha ein påkravsgaranti frå bank eller annan finansinstitusjon.
9. Retningslinjene erstattar tidlegare føreseieleleg vedtak.