



FLORA KOMMUNE

Føresegner og retningslinjer

Kommunedelplan for Eikefjord

2014 – 2026

**Etter vedtak
Bystyret 04.11.14**

Innholdsliste

1. Innleiing.....	3
1.1 Verknader av planen (pbl. §§ 11-5 og 11-6)	3
1.2 Tilhøvet til eksisterande planar (pbl. § 1-5)	3
1.3 Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur	3
2. Generelle føresegner	3
2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
2.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2).....	4
2.3 Energi (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8)	4
2.4 Vassforsyning og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3)	5
2.5 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 3)	5
2.6 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	5
2.7 Byggjegerenser mot sjø og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)	6
2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
2.9 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8).....	7
2.10 Krav til leikeareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
2.12 Klima (pbl § 11-9 nr. 6)	10
2.13 Estetikk og arkitektur (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)	10
2.14 Kunst i offentleg rom (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
2.15 Natur, landskap og grønstruktur (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
2.16 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	12
2.17 Renovasjon (pbl § 11-9 nr. 6).....	12
2.18 Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (pbl § 11-9 nr. 8)	12
3. Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr.1).....	13
3.1 Bustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	13
3.2 Fritidsbustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	16
3.3 Sentrumsføremål (jfr. Pbl § 11-7 nr. 1)	17
3.4 Offentleg eller privat tenesteyting (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	18
3.5 Næringsverksemd (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	20
3.6 Idrettsanlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	21
3.7 Anna type bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)	21
3.8 Uteoppfallsareal (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	22
3.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).....	22

4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7nr.2)	23
4.1 Veg (jf. Pbl § 11-7 nr. 2)	23
4.2 Hamn (jf. Pbl § 11-7 nr. 2).....	23
5. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr.3)	23
5.1 Grøntstruktur.....	23
5.2 Park.....	24
6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 11-7 nr.5)	24
6.1 LNF-områda	24
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr.6)	25
7.1 Ferdsel (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6).....	25
7.2 Småbåthamn (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)	25
7.3 Friluftsliv (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)	25
8. Omsynssoner (pbl § 11-8)	26
8.1 Sikringssone (jf. Pbl § 11-8 a).....	26
8.2 Rasfare (jf pbl § 11-8a)	26
8.3 Forventa havnivåstigning (jf. Pbl § 11-8 a).....	26
8.4 Omsyn til landskap (jf. Pbl § 11-8 c).....	26
8.5 Omsyn til naturmiljø	26
8.6 Bevaring av kulturmiljø (jf. Pbl § 11-8 c).....	26
8.7 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (jfr. Pbl § 11-8 f).....	27
9. Definisjonar	28
10. Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga	30

1. Innleiing

1.1 Verknader av planen (pbl. §§ 11-5 og 11-6)

Kommunedelplanen for Eikefjord viser hovudtrekka i arealdisponeringa i grenda, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.

Ved motstrid mellom plankart og føresegner gjeld plankartet framfor føresegner.

Tiltak som ikkje er i samsvar med føresegnene og plankartet må handsamast som plansak eller dispensasjonssak med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved vurdering av dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningslova § 19-2, fjerde ledd.

1.2 Tilhøvet til eksisterande planar (pbl. § 1-5)

Kommunedelplanen med føresegner gjeld framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av kommunedelplanen.

Godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist som omsynssoner H910 i plankartet, jf. pbl § 11-8 bokstav f.

1.3 Føresegner og retningslinjer si oppbygging og struktur

Tekst som ligg i grå tekstboks er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og i geografiske føresegner. Dei generelle føresegnene gjeld for alle område innanfor kommunedelplanen uavhengig av planformål. Dei geografiske føresegner gjeld for det enkelte området. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i dei generelle føresegnene. Unntak eller tillegg kjem under dei enkelte områda.

Retningslinjer utan juridisk verknad står i kursiv utanfor grå tekstboks. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si sakshandsaming og kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngeving for vedtak.

2. Generelle føresegner

2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1 er det krav om reguleringsplan dersom det i eit tiltak skal byggjast meir enn 1000 m² nytt areal (BRA), eller ved bruksendring/ombygging av eksisterande byggareal på meir enn 500 m² (BRA).
- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 og 20-2 med mindre enn 1000 m² nytt areal (BRA) eller bruksendring/ombygging av byggareal på mindre enn 500 m² (BRA) krev ikkje ytterlegare plan, dersom det kan dokumenterast at tilhøvet til transportnett, øvrige infrastruktur og lovverk er ivareteke, og at generelle og geografiske føresegner i kommunedelplanen vert oppfylt.

- Kommunen kan, uavhengig av storleiken på tiltaket, likevel krevje utarbeiding av reguleringsplan når dette er nødvendig for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring, fleirbruk og vern i høve til råka private og offentlege interesser, jf. Pbl § 12-1.
- Alle nye offentlege vegar og gang/sykkelvegar krev detaljreguleringsplan.

Følgjande område krev utarbeiding av detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak:

- Bustadføremål i felta B1 til B10.
- Sentrumsføremål i felta Se1 og Se2.
- Offentleg og privat tenesteyting, felta O1 og Ba2.
- Næringsområde i felta N1, N2 og N3.
- Andre byggeområde i felt Na1 og Na2.
- Småbåthamn Sb1 og Sb2
- Strandpromenade i GrE

Retningslinje:

- Reguleringsplanar skal utformast i samsvar med startpakke for private reguleringsplanar utarbeidd av Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane.

2.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)

Retningslinjer:

- Flora kommune ønskjer å nytte utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen, jf. plan- og bygningslova § 17-2 i saker der dette er tenleg.
- Utbyggingsavtaler skal utformast i samsvar med gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar, jf. vedtak i bystyret 06.10.2009, sak 091/09.

2.3 Energi (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8)

- I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Reguleringsplanar skal gjennom føresegner etter § 12-7 nr 8 ta stilling til spørsmål og evt. krav om vassbåren varme.
- I område med krav om reguleringsplan skal alle nybygg oppfylle krav til energikarakter B i energimerkesystemet.
- Krava i TEK 10 om energiforsyning er faste, og kommunen vil ikkje gje unntak dersom kravet fører til særlege meirkostnader over bustadbygningars livsløp.

Retningslinje:

- Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

2.4 Vassforsyning og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3)

- Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.
- Overvatn skal fortrinnsvis handterast gjennom lokal infiltrasjon i grunnen og i opne vasstrengar.
- Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevann, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.

Retningslinje:

- Kommunen sin VA-norm skal leggast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak.

2.5 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 3)

- Alle nye offentlege vegar og gang/sykkelvegar krev detaljreguleringsplan.
- Det skal leggast til rette for god intern gang- og sykkeltransport, med samband til kollektivpunkt.
- For område avsett til sentrumsformål, tenesteyting og næring skal det dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og transport.
- Tilkomsveg til bygningar skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.
- Statens vegvesen sine vegnormalar (handbok N100) skal leggast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak for offentlege vegar.

Retningslinje:

- I all detaljplanlegging skal god samanheng knytt til kollektivtransport/busstrasear, sykkelvegnett, grønstruktur, turvegar, grøne gangvegar og skuleveg vektleggast.

2.6 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- I område avsett til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr 1. kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før infrastruktur er sikra etablert og det er dokumentert at moment som er evt. er avdekka i ROS-analyse er tekne omsyn til.
- Ved tiltak i sjø, skal det gjerast undersøkingar kring mogleg ureina grunn i samband med regulering eller byggesak.
- Kommunen skal kunne vurdere konsekvensane av reguleringsplanar for bustader når det gjeld kapasitet på skule- og barnehage. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysningar kan ikkje reguleringsplanen bli godkjent.
- Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak må følgjande vere etablert:

- kommunaltekniske anlegg, vassforsyning og avlaup
- el-forsyning
- trafikkikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande.
- Når det gjeld fortetting i eksisterande byggeområde kan, dersom ikkje noka anna tilseier det, gjeldande infrastruktur nyttast.
- Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for nye bustader/bustadområde må følgjande vere etablert:
 - leikeplassar og andre felles uteområde
 - fortau/gang- og sykkelveggar i samsvar med reguleringsplan evt. vilkår i ramme – eller dispensasjonsvedtak.
 - fortau/gangveg langs fylkesveg og kommunal veg fram til tilfredstillande infrastruktur for gang/sykkel.
- Nye byggeområde kan ikkje takast i bruk før tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet er etablert.
- Dersom det kan dokumenterast at intensjonane i rekkefølgjekrava blir oppfylt på andre måtar enn det som er skildra her, kan kommunen vurdere å godkjenne planar og tiltak med utgangspunkt i denne dokumentasjonen, utan at det må søkast om dispensasjon frå krav sett i kommunedelplanen.

Retningslinje:

- Ved all planlegging og løyver etter PBL skal kommunen ha fokus på rekkjefølgjekrav andsynes tryggleik og beredskap, slik at førebygging av evt. risiko også blir vurdert utover sjølve tiltaket.

2.7 Byggjegranser mot sjø og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare sjø enn følgjande avstand frå strandlinja, målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvasstand, jf. pbl §§ 1-8, 2. og 3. ledd og 11-11 nr. 5:
 - Bustadområde nye, B.....30 meter
 - Bustadområde eksisterande, BE..... 15 meter
 - Sentrumsformål eksisterande og nye, Se 3 meter
 - Næring eksisterande og nye, N, A.....3 meter
 - Andre bygg og anlegg, Na.....2 meter
 - Andre arealformål (byggeområde).....15 meter
- Nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag innanfor 100-metersbeltet langs sjøen kan tillatast med tanke på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs, jf. Pbl § 11-11 nr. 4 dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande gardstun. Unntak frå plassering i eksisterande gardstun kan gjerast for tiltak med sjøretta funksjon.
- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare strandlinja i Store- og Litlevatnet enn 30 meter, jf pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- Tiltak etter pbl § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, kan ikkje gjerast nærare elvar og vassdrag enn 20 m frå elvebreidda.
- Med mindre anna følgjer av andre føresegner eller i reguleringsplan, er det ikkje tillate å plassere tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegransene fastsett over. Forbodet gjeld

ikkje ved frådelling av bygd del av eigedom. Ved frådelling av ubygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare enn føremålsgrrensa eller byggjegrensa.

2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

- Prinsippet om universell utforming (UU) skal ivaretakast i all planlegging og utbygging i samsvar med krav sett i plan- og bygningslova med forskrifter, i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings – og tilgjengelighetsloven) og Flora kommune sin kommunedelplan for universell utforming.
- Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmenntytige formål) skal ha universell utforming av alt publikumsretta bruksareal
- Offentlege uterom (gater, plassar, allmenningar og parkar) skal ha universell utforming med vekt på tilgjenge for alle.
- Det skal dokumenterast korleis krav til UU vert oppfylt i all planlegging og søknad om tiltak, opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert tilkomst og uteområde.

Retningslinje:

- Der det er moglege konfliktrar mellom universell utforming og verneverdiar og kulturmiljø må det gjerast ein vurdering i kvart einskild tilfelle.

2.9 Omsyn til barn og unge sine interesser (pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og nr. 8)

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggst til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. plan- og bygningslova § 1-1.
- Det skal takast spesielt omsyn til snarvegar, gang- og sykkelvegar og gode og varierte aktivitetsområde. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, storleik og kvalitetar, i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
- Areal til bruk for barn og unge skal utformast med god funksjonalitet og areala skal planleggast slik at areala til leik vert prioriterte.
- Detaljregulering skal vise leikeplass som arealføremål i plankartet. Det må gå fram av planføresegner etter § 12-7 nr. 14 om ein leikeplass skal vere offentleg eller felles for fleire eigedomar.

2.10 Krav til leikeareal (pbl § 11-9 nr. 5)

I bustadområde skal det setjast av felles leikeareal og uteopphaldsareal som vist i tabellen under ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Delar av arealet kan etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggjande park, natur- og friluftsområde, men skal ikkje overstige følgjande avstandskrav: småbarnsleik maks 50m, nærleikeplass 150m, større leikeområde maks 300m frå hovudinngang.

MINIMUMSKRAV TIL..	GRUNNLAG PR.	SENTRUMSFUNKSJONAR MED BUSTADER	BUSTADOMRÅDA
..samla uterom	100 m ² BRA til bustadføremål.	30 m ²	50 m ²
.. del av samla uterom som skal setjast av til felles bruk når når prosjektet er større enn 400m ² BRA til bustadformål og omfattar minst 4 bustader.	100 m ² BRA til bustadføremål.	15 m ²	25 m ²

*Indre sone er: Areala avsett til sentrumsfunksjonar i plankartet.

Krav til areal for felles leik:

- Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken.
- Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8 (TEK 10).
- Leikeareala skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8.
- Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- Støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes vere eigna til akebakke.

Retningslinje:

- Det er mogleg å vurdere avstandskriteria i særskilt avtale, dersom det kan dokumenterast at det kan gje gode uteomhusareal.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- Parkeringsdekning og –løysing skal dokumenterast ved all planlegging og alle søknader om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l. Alle omsøkte tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under.
- Minst 20 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflyttingshemma i TEK 10.
- Det er krav til opparbeiding av parkering ved nye byggjearbeid og ved ombygging/-bruksendring og påbygging. Det er mogleg å kjøpe og tinglyse rettar til parkering i fellesanlegg i rimeleg nærleik. Krava gjeld parkeringsplassar som skal avsettast på eigen grunn, eller på anna eigedom gjennom reguleringsplan.
- Krav til parkeringsplassar pr. eining (bustader) eller pr. begynt BRA på tomta.

Type verksemd	Eining	Tal p.plassar		Tal sykkel-plassar
A.		Bustad		
		Sentrum	Utanfor sentrum	I heile plan-området
Einebustad	Pr. bustad	1	1,5	3
Rekkehus		1	1,5	2
Blokker		1	1,3	1,5
Hyblar		0	0	1
Omsorgsbustadar		0,5	0,5	0,5
B.		Næringsverksemd*		
		Sentrum	Utanfor sentrum	
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	2	2	3
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,5	2	2
Industri og verkstad	Pr. 100 m ² BRA	1	1	0,5
Lager	Pr. 100 m ² BRA	0	0,5	0,2
Hotell, gjestgiveri, restaurant	Pr. 100 m ² BRA	2	2	0,5
C.		Anna verksemd		
		Sentrum	Utanfor sentrum	
Kino, forsamlingslokale, kyrkje	Pr. 100 m ² BRA	5	5	2
Småbåthamn	Pr. båt-plass	0,2	0,3	0,3
*Dersom utbyggjarar av næringseigedom får godkjent å nytta felles parkeringsordning, vert parkeringskravet redusert med 25%.				
Sentrum er: Areala avsett til sentrumsfunksjonar i plankartet.				

Felles parkeringsordning – frikjøpsordning

- Kommunen kan godkjenne at det i staden for opparbeiding av parkeringsplassar på eigen grunn eller fellesareal, vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.*
- Prisen vert justert i samband med årleg fastsetting av kommunale avgifter og gebyr.

Retningslinje:

- Sykkelparkering skal leggjast til rette nær inngang ved alle publikumsbygg jf. krav til sykkelparkering over. Sykkelparkering bør få plass under tak.

2.12 Klima (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved planlegging av nye byggjeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras blir ivaretekne.
- Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning, høg vasstand og bølgepåverknad/stormflo. Følgjande kotehøgder gjeld som minimumshøgde for konstruksjonar som kan bli påført vasskader:
 - Alle områder innanfor planområdet med unntak av sentrumsføremål: kote + 3,0 Euref
 - Sentrumsføremål: kote +2,5 meter Euref.

Retningslinje:

- I sentrumsområda vil dei etablerte bygga vanskeleg tilpassast nye tiltak med golvhøgde høgare enn kote +2.50 Euref. Ved bygging på denne høgda skal det leggast vekt på å dokumentere tiltak som evt. kan redusere mogelege framtidige vasskader grunna høg vasstand.

2.13 Estetikk og arkitektur (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvart byggjeområde og prinsippet om god arkitektur skal følgjast og dokumenterast i alle plan- og byggjesaker.
- Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevningane i karakter og form. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevningane.
- Tiltak etter anna lovverk skal vurderast ut frå same kriteria som andre plan og byggjesaker.
- Nye tiltak skal dokumentere og grunngje tilhøvet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande tomte- og byggjestruktur. Tiltak skal dokumenterast med fasadeoppriss i høve omgjevningane og ikringliggande bygg og anlegg.
- Tiltak skal sendast regional kulturminnemynde for uttale i høve eldre bygningar som er registrert i Sefrak. Tiltak nærare automatisk freda kulturminner enn 50 meter skal også sendast til slik uttale.

2.14 Kunst i offentlig rom (pbl § 11-9 nr. 6)

- Ved utbyggingsprosjekt som krev reguleringsplan kan det gjennom utbyggingsavtale jf. plan- og bygningslova §§ 17-2 og 17-3 fastsetjast at det skal setjast av eit beløp pr kvm BRA til kunst i offentlig rom, fortrinnsvis plassert i tilknytning til prosjektet. Beløpet vert fastsett årleg i kommunen sitt gebyr og avgiftsregulativ.
- Kommunen kan, gjennom utbyggingsavtalen godkjenne at det i staden for avsetting av beløp til kunst i offentlig rom knytt til den enkelte planen eller prosjektet, vert innbetalt aktuelt beløp pr. kvm BRA til eit fond for kunst i offentlig rom i Florø.

Retningslinje:

- Offentleg rom blir rekna her som uterom som er opne for alle, er prega av frivillig opphald og nytta i stor grad til rekreasjon.
- Kunst blir rekna som faste eller temporære prosjekt eller installasjonar som stimulerer til ei særleg oppleving.

2.15 Natur, landskap og grønstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

- All planlegging og tiltak skal skje med omsyn til og dokumentasjon av landskaps-, natur- og friluftinteresser.
- Biologisk mangfald skal takast vare på med grunnlag i prinsippa i Naturmangfaldslova. Der kunnskap om biologisk mangfald ikkje er tilfredstillande, gjeld føre var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar for å forbetre kunnskapsgrunnlaget for vurdering av plan og tiltak.
- Planlegging og tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk. Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapsilhuetar og horisontliner. Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet kan bryte med eksisterande karaktertrekk i landskapet. Forholdet mellom tiltaket og omkringliggende landskap skal dokumenterast og grunngevast.
- Naturgjevne og kulturskapt element som fungerer som blikkfang i landskapet (landemerke) skal bevarast og styrkast.
- Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert mot sjø.
- Det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.
- Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengepassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terrenge skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengepassing.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som dokumenterer god terrengepassing, terrengeendringar og murar. Terrengehandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terrenge før og etter tiltaket.

2.16 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

- ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442” skal leggjast til grunn i all arealplanlegging og ved planlegging av ny verksemd eller busetnad. Verksemdar skal lokaliserast slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i T-1442. Støysituasjonen og eventuelle tiltak skal dokumenterast i samband med regulering og søknad om tiltak.
- Ved planlegging av ny støyande verksemd, utviding av slik verksemd eller nye støyømfintlege bruksformål nær støykjelder, vert det stilt krav om dokumentasjon av støysituasjonen og eventuelle tiltak for å sikre at grenseverdiane for støy i T-1442 vert følgt. Kommunen kan påleggje tiltakshavar å utarbeide støysonekart.

2.17 Renovasjon (pbl § 11-9 nr. 6)

- Renovasjon skal inngå i planlegging og søknad om tiltak ved nybygging/ombygging/-bruksendring.
- Ved utbygging av nye område skal det settast av tilstrekkeleg og eigna område for renovasjon, som oppfyller krav i gjeldande forskrift for renovasjon. Planane skal vise oppsamlings- og hentestadar for renovasjon.

Retningslinje:

- Innanfor sentrumsføremåla kan det, i samarbeid med kommunen, i samband med reguleringsplan eller byggesak finnast fram til løysningar for renovasjon som er tilpasse den aktuelle tomte/byggjeprojekt, sjølv om det ikkje er i tråd med gjeldande forskrift for renovasjon.

2.18 Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (pbl § 11-9 nr. 8)

- Krav som er opplista i konsekvensvurdering av nye arealformål i kommunedelplanen og i ROS –analysen skal avklarast nærare i reguleringsplan, ev. byggesak, jf. §11-9, nr. 8.
- ROS-analyse skal utarbeidast etter gjeldande akseptkriterier for ROS-analyser vedtekne av kommunestyret.

3. Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1 Bustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.1.1 Generelt

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til heilårsbustader med tilhørande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal.
- I eksisterande byggjeområde for bustad (BE), der ikkje reguleringsplan seier noko anna, kan det gjevast løyve til deling og fortetting. Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%. Vilkår om tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og uteopphald må vere oppfylt. Ved deling til meir enn 3 tomtar samla kan kommunen krevje at det vert utarbeidd reguleringsplan. Det kan tillatast 2-mannsbustader i to høgder. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen godkjenne bustader med inntil 4 bueingar.
- I eksisterande bustadområder (BE), der ikkje reguleringsplan seier noko anna, vert det gjeve høve til å byggja garasje kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen kan førast opp i inntil ein etasje og kan i tillegg være underbygd med kjellar når terrengtilhøva tilseier det. Krav til utnyttingsgrad og uteopphaldsareal gjeld før høvet til å byggje garasje.

Retningslinje:

- Føresetnad for å kunne gje løyver utan plan er at krava i dei generelle føresegnene vert ivaretekne. og at tiltaket vert tilpassa lokal infrastruktur. Kommunen kan krevje nødvendig dokumentasjon utover sjølve tiltaksomfanget dersom det er behov for dette.

3.1.2 Rekkjefølgjekrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)

- Områda B1 og Ba2 på Nesjane kan ikkje byggast ut før det er etablert ny gang- og sykkelveg mellom Idrettsanlegget IE og skulen SkE.
- I områda B4 og B5 kan det ikkje gjevast bruksløyve for meir enn 15 bustadeiningar før det vert etablert ny tilkomsveg o_V1 frå felt B4.
- Område B9 kan ikkje byggast ut før det er etablert ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen frå barnehagen o_Ba og sør til til Sørgasrdfeltet/Storevikfeltet.
- I område B4, B5, B6 og B8 skal minst 75% av dei regulerte bustadtomtane vere utbygd før det kan tillatast etablering av nye bustader eller gjevast løyve til tiltak i område B10.
- Køyreveg eller sekundært gang- og sykkelveg mellom felta B6 og B8 til B10 skal vere opparbeidd før bruksløyve vert gitt for tiltak i område B10.
- Se2 kan ikkje byggast ut før veg til bustadfelt B4, o_V1, er etablert.

3.1.3 Nesjane – Hovland

Eksisterande bustadområde BE og BE1:

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%.
- Maks etasjetal/byggehøgde er kjellar og 2 etasjar, men høgde på bygg må ikkje overstige høgder fastsett i pbl § 29-4, 1 ledd for uregulerte områder.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen kan krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen tillate 4 bueingar i kvar bygning.
- Det er tillate å lage hybel over garasje, føresett at krav til avstand i plan- og bygningslova § 29-4 og generelle krav til bygningsfysikk i TEK 10 er oppfylt. Slik ombygging/påbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1.

Bustadområda med krav til reguleringsplan:

B1, B2 og B3:

- Området skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- I område B3 skal reguleringsplan og avklare eventuell skredfare og avbøtande tiltak, jfr punkt 8.2.
- Områda skal kunne ha ein variert utbyggingsform med einebustader og fleirmanns-bustader.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 30 %.

Retningslinje:

- I samband med all bustadetablering skal kommunen ha særleg fokus på universell utforming og å sikre barn og unge sine interesser.

3.1.4 Dei sentrumsnære bustadområda (skulen til Sørrelva)

Eksisterande bustadområde BE :

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 30%.
- Maks etasjetal/byggehøgde er kjellar og 2 etasjar, men høgde på bygg må ikkje overstige høgder fastsett i pbl § 29-4, 1 ledd for uregulerte områder.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen kan krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen tillate 4 bueingar i kvar bygning.
- Det er tillate å lage hybel over garasje, føresett at krav til avstand i plan- og bygningslova § 29-4 og generelle krav til bygningsfysikk i TEK 10 er oppfylt. Slik

ombygging/påbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1.

Område B7:

- Området kan byggast ut utan detaljreguleringsplan, med einebustadtomtar. Ved frådeling av første bustadtomt, skal det utarbeidast tomtedelingsplan, der også felles tilkomstveg framgår.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueiningar i kvar bygning. Det skal ved søknad om tiltak leggast vekt på dokumentasjon i høve avstand, visuelle verknader og omsyn til kyrkja.

Område B11:

- Området kan byggast ut utan detaljreguleringsplan, med maksimalt to bustadtomtar. Ved frådeling av første bustadtomt, skal det utarbeidast tomtedelingsplan for heile området, der også felles tilkomstveg framgår.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueiningar i kvar bygning. Det skal ved søknad om tiltak leggast vekt på dokumentasjon i høve støyproblematikk og avstand til riksvegen.

Bustadområda med krav til reguleringsplan:

B4, B6 og B10:

- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Områda skal ha ein variert utbyggingsform med einebustader, fleirmannsbustader og bustader i rekke.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 35 %.
- Det ligg føre rekkefølgjekrav for B10, jamfør punkt 3.1.2

B5 og B8:

- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Områda skal utbyggast med lavblokk eller rekkehus.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 45 %.

Retningslinje:

- I samband med all bustadetablering skal kommunen ha særleg fokus på universell utforming og å sikre barn og unge sine interesser.
- Det er viktig å ta vare på prinsippa i plankartet som gjeld grønstrukturen i området.
- Ved val av løysingar i område B4 og B5, er det viktig å ta omsyn til nærleiken til gravplassen.
- Ved val av løysingar i område B7 er det viktig å ta omsyn til nærleik til kyrkja.
- Ved val av løysingar i område B10, er det spesielt viktig å ta landskapsomsyn og unngå dominerande og visuelle uheldige fjernverknader.

3.1.5 Storevika - Sørgard

Eksisterande bustadområde BE :

- Kvar eigedom kan ha ein maks % BYA på inntil 25%.
- Maks etasjetal/byggehøgde er kjellar og 2 etasjar, men høgde på bygg må ikkje overstige høgder fastsett i pbl § 29-4, 1 ledd for uregulerte områder.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld soltilhøve. Kommunen kan krevje sol/skugge analyse som del av søknad om løyve til tiltak.
- Det er ikkje tillate med meir enn to bueingar i kvar bygning. Der tilhøva ligg til rette for det kan kommunen tillate 4 bueingar i kvar bygning.
- Det er tillate å lage hybel over garasje. føresett at krav til avstand i plan- og bygningslova § 29-4 og generelle krav til bygningsfysikk i TEK 10 er oppfylt. Slik ombygging/påbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1.

Bustadområde med krav til reguleringsplan:

B9:

- Området skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Områda skal kunne ha ein variert utbyggingsform med einebustader og fleirmannsbustader.
- Områda kan ha ein samla maks % BYA på inntil 30 %.

3.2 Fritidsbustader (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.2.1 Generelt

- Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbustad, område HyE, del av eksisterande hyttetomt som inngår i reguleringsplan 19980102 Knapstad – Kvalvik Rv5.

3.3 Sentrumsføremål (jfr. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.3.1 Generelt

Områda Se1, Se2 og SeE

- Føremålet gjeld byggeområde sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som infrastruktur, forretning, kontor, verkstad, bensinstasjon, turisme, servering, bustad, tenesteyting og kulturtilbod. Kombinasjonsbygg for kontor/forretning/-bustad er tillate.
- Der byggegrense mot veg ikkje er vist på plankart, gjeld formålsgrense som byggegrense.
- I søknad om tiltak/plan skal søkjaren dokumentere dei tettstadsmessige verknadene av prosjektet, med referanse til kommunedelplanen sine føresegner, retningslinjer og bakgrunnsmateriale.

Retningslinje:

- Bygningane bør utformast med publikumsfunksjonar vendt mot gata i første etasje.
- Nye bygg skal så lang som råd er ha gesimshøgde tilpassa nabobygningane

3.3.2 Sentrum - vest for Fv 542

Område eksisterande sentrumsføremål SeE

- Utnyttingsgrad for kvart delområde er fastsett i gjeldande reguleringsplan for området, og varierer frå BYA=50% til BYA=100%.
- Maksimal byggehøgde er 2 etasjer, eller 7 meter til gesimshøgde målt frå kaiplan/-gateplan.
- Det kan opnast for ei justering/ending av kaifront ved framtidig detaljplan for området.

3.3.3 Sentrum - aust for Fv 542

Område sentrumsføremål Se1 og nytt sentrumsføremål Se2:

- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Maksimal byggehøgde er 3 etasjer, eller 10,5 meter til gesimshøgde målt frå planert flate rundt bygning.
- Områda kan ha ein utnyttingsgrad på BYA på inntil 80%.

Område eksisterande sentrumsføremål SeE:

- Utnyttingsgrad er fastsett i gjeldande reguleringsplan for området, BYA=90%.
- Maksimal byggehøgde er 2 etasjer, eller 7 meter til gesimshøgda målt frå gateplan.

3.4 Offentleg eller privat tenesteyting (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.4.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Byggjeområde merka i plankartet skal vere til offentlege føremål, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

3.4.2 Eikefjord skule

Område SkE og Sk1:

- Området er avsett til offentleg område for skule.
- Alle tiltak/planar i dette område skal byggje opp under eit heilskapleg preg når det gjelder infrastruktur, offentleg tilbod, parkering og estetikk.
- Det skal vere ferdselsårar for gåande og syklende langs etablerte aksar i området. Desse skal sikrast på best mogleg måte i høve til trafikktryggleik.
- Før utbygging er det krav om utgreiing av reell skredfare, jamfør punkt 8.2.

Område Sk1:

- Området skal kunne nyttast til utviding av Eikefjord barne- og ungdomsskule. Området kan også nyttast til barnehagefunksjon eller idrettsfunksjonar, td. idrettshall.
- Kommunen kan krevje at området inngår i reguleringsplan dersom nye tiltak er store (td. idrettshall) og har vesentlege konsekvensar for omgjevnadane. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.

Retningslinje:

- Det skal vere stort fokus på gode høve for gåande og syklende til skulen, og på god tilrettelegging for born og unge.

3.4.3 Barnehage

Område BaE:

- Området er nytta til barnehage.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.

Område Ba1:

- Området er avsett til offentleg område for barnehage, og skal nyttast til utviding av eksisterande Eikefjord barnehage.
- Bygg på tomta skal trekkast lengst mogeleg frå Sørrelva.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.

Område Ba2:

- Området skal kunne nyttast til etablering av ny barnehage på Nesjane. Ny barnehage i området kan vere privat.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.

Retningslinje:

- Det skal vere stort fokus på gode utomhusområde for barnehagane.

3.4.4 Eikefjord omsorgssenter og Allhuset.

Område OE:

- Området er nytta til offentleg område for omsorgstenester og Allhuset.
- Område kan ha ein % BYA på inntil 50 %. Bygningar i området kan ha maksimalt 2 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Ved evt. nye tiltak skal krav til Universell utforming vektleggast.

Område O1:

- Området skal nyttast til omsorgstenester/-bustader.
- Område kan ha ein % BRA på inntil 200 %. Bygningar i området kan ha inntil 4 etasjar.
- Ved utbygging skal ein ta omsyn til kringliggande bygningsstruktur og natur.
- Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at størst mogeleg del av området blir bilfritt.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur

Retningslinje:

- Områda skal ha eit heilskapleg preg som byggjer opp under dei offentlege formåla og samlar tenestene i sentrum.

3.3.5 Kyrkja og gravplassen

KE

- Området er avsett til offentleg område for kyrkje. Området skal ha ein parkmessig opparbeiding og nyttast til kyrkje og park. Endringar skal vere med på å forsterke føremålet.

GUE

- Området er avsett til offentleg område for grav- og urnelund.

Retningslinje:

- Det må leggst stor vekt på estetiske utforming og nærleik til kyrkja.
- Eksisterande vegetasjon ved/på gravplassen, skal i størst mogeleg grad takast vare på.

3.5 Næringsverksemd (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

3.5.1 Generelt

- Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.
- Føremålet omfattar ikkje detaljhandel. Detaljhandel skal primært leggst til areala definert som sentrumsfunksjonar.

3.5.2 Nesjane

Eksisterande område NE og nye område N1 og N2:

- I næringsområde på Nesjane skal tyngre næringsverksemd og verksemdar med vesentlege transportbehov med vere prioritert. Det vert ikkje opna for detaljhandel utover det som ligg i eksisterande planar som framleis skal gjelde.
- Det er ikkje tillate med bustader innafor området. Anlegg for tidsavgrensa hyblar kan vurderast tillate etter søknad.
- Maks gesimshøgde er 12 meter over ferdig planert terreng.

Nye område N1 og N2:

- Områda skal nyttast til næringsverksemd som nemnt ovanfor, lager- og industriføremål.
- Områda skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.
- I område N2 skal areala nord om planlagt tilkomstveg nyttast til verksemdar som medfører lite støy og ulemper for omgjevnadane. Bygg skal plasserast mot LNF-område som skjermingsvegg.
- Før utbygging i N2 er det krav om utgreiing av reell skredfare, jamfør punkt 8.2.

Retningslinje:

- Ved utforming av detaljreguleringsplan skal omsyn til omkringliggende landskap vektleggast.

3.5.3 Rekkjefølgjekrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)

- Område N1 skal vere opparbeidd og tatt i bruk før det blir gjeve løyve til tiltak i N2.

3.5.4 Hovland

Eksisterande område NE og N3:

- Områda skal nyttast til næringsføremål.
- Maks byggehøgde er 3 etasjar
- Maks BRA er 80%

Område N3.

- Det kan opnast for at delar av området kan nyttast til overnatting/utleige/turisme.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur. Reguleringsplan skal og avklare eventuell skredfare og avbøtande tiltak, jamfør punkt 8.2. Planen skal og omfatte gangveg over området N3 og vidare over grøntstrukturen GrE austanfor, slik at Hovlandsområdet kan knytast saman med gangvegtraseen i sentrum og Kyrkjebukta.

Retningslinje:

- Detaljreguleringsplan for området skal samkøyrast med plan for område Ho/B1 og grøntstrukturen i aust.
- Utvikling av ein samanhengande strandpromerade frå Hovland til Sørrelva er på sikt viktig for trivsel i grenda, og gangvegtraseen frå Hovland til sentrum vil her ha ei sentral stilling i reguleringsplanarbeidet.

3.6 Idrettsanlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Områda til idrettsanlegg IE og II.

- Områda skal nyttast til idrettsanlegg.

3.7 Anna type bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Områda NaE, NaE1 og Na1:

- Områda skal nyttast til naust, og det er tillate maks 10 einingar. Det er ikkje tillate å innreie nausta for opphald.
- Det kan vere ein maks BRA på 60m² for kvar nausttomt, med unntak av dei områda/tomtar der anna storleik er fastsett i gjeldande reguleringsplan.
- Maks byggehøgde er 6,5 m over ferdig terreng, med unntak av dei områda/tomtar der anna høgde er fastsett i gjeldande reguleringsplan.
- Område Na1 skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak

Område Na2:

- Området kan nyttast til mindre reiskapsbuer og funksjon knytt til sjøområdet.

- Ved tiltak skal eksisterande utfylling i sjø ordnast med avslutning tilpassa føremålet.
- Det kan oppførast enkle bygg for reiskap og båtutstyr, med maks gesimshøgde 3 m, og maks BRA på 30m² for kvart bygg.
- Området skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak.

Område AE:

- Områda gjeld eksisterande offentleg område for kommunale avløpsanlegg og kommunal tilflot/kai.
- Områda kan nyttast til lager for utstyr knytt til kommunal drift og vedlikehald.
- Det kan oppførast naudsynte bygg for avløpsanlegg og kommunal drift på området. Nye bygningar og anlegg skal tilpasse seg eksisterande skala og volum i nærleiken.

Område ME:

- Området skal nyttast til minikraftanlegg, stasjonsbygg.

Retningslinje:

- Ved utforming av tiltak i områda, skal det leggjast vekt på estetisk gode løysingar. Mot sjø bør også tradisjonell byggeskikk i sjønære område vektleggast.

3.8 Uteopphaldsareal (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Område UE:

- Området gjeld eksisterande møteplass/torg i Eikefjord sentrum.
- Området kan nyttast som møteplass for ålmenta, og skal ha tiltalende utforming og fast dekke.

3.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. Pbl § 11-7 nr. 1)

Område Ho/B1:

- Området kan nyttast til overnattingsfunksjon/hotell og til bustad.
- Område kan ha ein maks BYA på 100%.
- Bygningar kan oppførast med maks 4 etasjar.
- Område skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grønstruktur.

Retningslinje:

- Detaljreguleringsplan for området skal samordnast med plan for område N3 og grøntstrukturen i aust.

4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§ 11-7nr.2)

4.1 Veg (jf. Pbl § 11-7 nr. 2)

- Føremålet gjeld område sett av til offentleg veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.
- Byggjegrænse frå senterlinje veg der ikkje anna går fram av reguleringsplan:
 - Kommunale vegar 10 meter.
- For riks- og fylkesvegar skal avvik frå avstandskrava i Veglova for byggjegrænse frå riksvegen (Rv 5) og fylkesvegane i planområdet fastleggast i ny reguleringsplan eller omsøkjast som dispensasjon med høyring til Statens Vegvesen. Byggjegrænse skal vurderast i høve til utbyggingsstruktur karakteren i utbyggingsområdet. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.
- Utforming av fylkesveg 542 med gang og sykkelveg frå Hovland (etablert gangveg) til Eikefjord skule skal avklarast gjennom ny reguleringsplan.
- Innanfor planområdet skal det etablerast samanhengande gang- og sykkelvegnett til skule. Nye fortau og gang/sykkelvegar skal etablerast med minst 3 meter breidde.
- Det skal etablerast trygge kryssingspunkt for gåande og syklistar der gang- og sykkelvegar må krysse køyreveg.

Retningslinje:

- Trafikk skal sjåast i samheng med grønstruktur og gang- og sykkelvegnettet. Det skal vere mogleg å sykle/gå trygt til og frå skule og arbeid innanfor heile planområdet.

4.2 Hamn (jf. Pbl § 11-7 nr. 2)

Hamneområda HE, H1 og H2:

- Føremålet gjeld område sett av til hamneføremål på Nesjane.
- Det kan fyllast i sjø for å etablere nye kaiar. Det er ikkje krav om regulering for etablering av nye kaiar. I samband med byggjesøknad kan kommunen stille krav om tilleggsutgreiningar etter Plan- og bygningslova og anna lovverk, innanfor aktuelle tema (geoteknikk, forureining og maritime kulturminne).

Retningslinje:

- Det må takast omsyn til farleier, tilflot og tilgang til hamner og kaiar ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.

5. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr.3)

5.1 Grøntstruktur

- Areal avsett til grønstruktur skal vere vegetasjonsprega, tilrettelagt for allmenn bruk og offentleg tilgjengelege.
- Det kan ikkje gjerast tiltak som inneber arealbruksendringar utan at dette inngår i reguleringsplan for området. I reguleringsplan kan det gjerast føremålsjustering av

grensene mellom byggeområde og grøntstruktur. Slike justeringar skal vere grunnjevne, og primært ikkje medføre til reduksjon av kvalitetane i grøntstrukturen. Reguleringsplan skal og avklare eventuell skredfare og avbøtande tiltak, jamfør punkt 8.2.

- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i friområda kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen.
- Det skal gjerast vurderingar i høve til naturmangfaldslova og dei miljørettslege prisnipa i alle saker som rører ved grønstrukturen. Dersom det er mangelfull dokumentasjon i høve til dette, skal det gjennomførast nødvendig faktainnhenting før tiltak kan vurderast og evt. godkjennast.

5.2 Park

Områda PE og P1:

- Areal avsett til park skal vere tilrettelagt for allmenn bruk og offentlig tilgjengelege. Prinsipp om universell utforming (UU) skal leggjast til grunn. Parkareala skal ha høg kvalitet i opparbeiding, materialbruk og vedlikehald.
- Tiltak som vert gjennomført med formålet å leggje betre til rette for allmenn bruk, tilkomst til, opphald og ferdsel i parken kan gjennomførast etter nærare plan og med løyve frå kommunen. Innhald og detaljeringsgrad for plan skal avtalast nærare med kommunen. Tilrettelegging for aktivitet og opphald for barn og unge skal ha prioritet.
- Område P1 skal ha sentrumsprega tilrettelegging, og skal opparbeidast samstundes med sentrumsområde Se2. P1 skal inngå i detaljreguleringsplan for Se2.

6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl § 11-7 nr.5)

6.1 LNF-områda

Område LNF:

- I LNF-områda er det som følgje av planføremålet forbod mot alle tiltak som ikkje er tilknytt landbruksnæringa. Dersom det vert søkt om løyve til tiltak som ikkje er tilknytt næringa må desse handsamast etter dispensasjonsinstituttet.

Områda BS1, spreidd utbygging :

- I område BS1 kan det tillatast frådeling og utbygging av tomter til einbustader. Det kan oppførast inntil 5 bustadar i området i planperioden. Tomtane skal ikkje vere mindre enn 1,5 dekar. For å kunne frådele og bygge i desse områda skal det dokumenterast miljø- og energitekniske løysingar som ikkje krev tilrettelegging med tradisjonell infrastruktur. I utgangspunktet skal tiltak i områda vere rimeleg sjølvforsynte og utan skadeleg utslepp til natur og sjø.
- Før kommunen gjev løyve til tiltak til utbygging, skal totalt tiltaksomfang vere dokumentert med miljøgevinstar som gjev vesentlege positive verknader for natur og miljø i høve tradisjonell utbygging. Dette inkluderer også fysiske tilhøve som td minimale terrenginngrep.
- Byggegrensa fell saman med arealformålsgrensa.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr.6)

7.1 Ferdsl (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)

Område FeE og FeE1:

- Området skal haldast fritt for inngrep og installasjonar.
- Kommunen kan godkjenne fortøyningar frå evt flytande anlegg/brygger i området dersom desse ikkje kjem i konflikt med eksisterande tekniske installasjonar.

7.2 Småbåthamn (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)

Område Sb1, Sb2 og Sb3:

- Områda kan nyttast til småbåthamner. Det må leggst til grunn at anlegg i områda skal dimensjonert for å tole bølgepåverknad.
- Område Sb3 kan nyttast til førtøyningsanlegg og evt. mindre flytebrygger i tilknytning til naustområda. Molo eller tyngre bølgedemparar vert ikkje tillate.
- Områda Sb1 og Sb2 skal inngå i detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Det skal i utgangspunktet ikkje leggst opp til vesentlege utfylling av faste massar i områda. Skjermingstiltak med tyngre flyteelement/bølgedemparar kan godkjennast i reguleringsplan.
- Ved evt. utfylling i sjø må det påreknast å gjere konsekvensvurderingar når det gjeld geotekniske høve, miljø og kulturminner.

Områda SbE:

- Områda omfattar eksisterande sjøområde som småbåthamnar eller fortøyningsplassar.
- Tiltak i områda skal skje i samsvar med gjeldande reguleringsplanar eller innanfor vanleg bruk i uregulerte område.

7.3 Friluftsliv (jfr. Pbl § 11-7 nr. 6)

Områda FrsE:

- Områda skal nyttast til friluftsliv og vere tilgjengelege for ålmenta
- Det er tillate med enkle tiltak som fremmar friluftsliv i områda, elles skal områda haldast fritt for inngrep og installasjonar.

8. Omsynssoner (pbl § 11-8)

8.1 Sikringszone (jf. Pbl § 11-8 a).

H190_1 og H190_3:

- Områda omfatter eksisterande kommunal avløpsledningar, med sikringszone. Det er ikkje tillate med tiltak eller oppankring innanfor sikringssona.

H190_2:

- Områda omfatter eksisterande kommunal vassledning, med sikringszone. Det er ikkje tillate med tiltak eller oppankring innanfor sikringssona.

8.2 Rasfare (jf pbl § 11-8a)

H310:

- Før eventuelle utbygging er det krav om utgreiing av reell skredfare og krav om sikring mot skred dersom utgreiinga syner at dette er naudsynt, jamfør TEK 10 § 7-3.
- Det er lov å leggje til rette for bruk og opphald knytt til rekreasjon og friluftsliv. Det skal gjerast vurderingar knytt til rasfare før tilretteleggingstiltak, skogsavvikling og skjøtsels-tiltak.

8.3 Forventa havnivåstigning (jf. Pbl § 11-8 a).

H320:

- Det skal vurderast og dokumenterast i kvar enkelt plan/søknad kva for tiltak som kan og ikkje kan gjerast innanfor denne sona med omsyn til forventa havnivåstigning, jf. krav i dei generelle føresegnene pkt. 1.12.

8.4 Omsyn til landskap (jf. Pbl § 11-8 c).

Retningslinje:

- Området omfattar område H550_1, H550_2 og H550_3. I desse sonene skal det takast særskilt omsyn til å ivareta landskap og landskapsprofil.

8.5 Omsyn til naturmiljø

Retningslinje:

- Området omfattar område H560 ved Storevatnet og Litlevatnet. I desse sonene skal naturmiljøet takast vare på og det kan ikkje gjerast inngrep.

8.6 Bevaring av kulturmiljø (jf. Pbl § 11-8 c)

H570_1:

- Området omfattar automatisk freda kulturminne med min. 10 meters sikringszone, lokalitet 72896, Kvalvikneset, Gravminne. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor sikringssona. Søknad om tiltak nærare lokaliteten enn 30 m skal sendast til uttale til kulturminnemynde.

H570_2 :

- Området omfattar automatisk freda kulturminne med min. 10 meters sikringssone, lokalitet 25853, Nesjane, Bosetting/aktivitetsområde. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor sikringssona. Søknad om tiltak nærare lokaliteten enn 30 m skal sendast til uttale til kulturminnemynde.

H570_3:

- Området omfattar automatisk freda kulturminne med min. 10 meters sikringssone, lokalitet 55536, Nesjane, Gravminne. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor sikringssona. Søknad om tiltak nærare lokaliteten enn 30 m skal sendast til uttale til kulturminnemynde.

H570_4:

- Området omfattar Eikefjord Kyrkje, lokalitet 84076, inkl. 60 meters byggeforbodssone. Tiltak som ikkje er knytt til kyrkjefunksjonen er ikkje tillate innanfor denne sona.
- Området omfattar også verneverdig bygg, tidlegare bakeribygget på Søreboen.

Retningslinje:

- Søknader som gjeld tiltak for bygg som er registrert i Sefrakregisteret eller næraste omgjevnader og med konsekvensar for slik bygg, skal sendast kulturminnemynde /fylkeskulturavdelinga til uttale.

8.7 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (jfr. Pbl § 11-8 f)

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde, saman med føresegner og retningslinjer i sentrumsplanen.

Planid.	Plannamn:
19820108	Eikefjord - Sørgard, Felt D
19830109	Eikefjord, felt C, Bustad
19860103	Eikefjord – Nesjane, gbnr. 52/1,2 mfl., Industri, bustad mm (DELVIS)
19860104	Eikefjord - Sørgard, Gbnr.55/129, Reguleringsendring
19890103	Eikefjord – Nesjane, gbnr. 52/22, 55/36 mfl., Idrettsanlegg. Endring
19890105	Sørgard, Gbnr. 55/9, Utviding bustadfelt (Reg.endr)
19970104	Sørgard – Eikefjord, Gbnr. 55/9, Bustad
19980102	Knapstad - Kvalvik. Rv5
19980104	Eikefjord sentrum - Fylkesveg 542.
19990104	Eikefjord, B3 og B4, Eldrebustad.
20020104	Kvalvik – Grov. Rv5
20020111	Eikefjord - Storevik, Gbnr.55/41, Bustader.
20030102	Kvalvika, Del av gbnr.52/1, Bustad.
20040101	Eikefjord - Kyrkjebukta, Sentrumsområde
20060121	Eikefjord sentrum, gbnr. 55/32, Bustad, endring
20070107	Eikefjord sentrum, Gbnr. 55/37 m.fl.

Andre reguleringsplanar i området gjeld etter kommunedelplanen der det er motstrid mellom planane, jmf pbl. §1-5.

9. Definisjonar

Arealdelen av kommunedelplanen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Arealdelen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

God **arkitektur/estetikk** er arkitektur som speglar tida, og tek omsyn til naturgjevne og bygde omgjevningar. Bygningar, anlegg og omgjevningane sine form, funksjon og innbyrdes samanheng er avgjerande for vår trivsel. Arkitekturen har direkte verknad på menneskes tryggleik, helse og oppleving. Arkitekturen skal såleis søkje løysingar som gjev vakre og velfungerande omgjevningar, tilgjengeleg for alle. Arkitekturen skal ivareta miljømessig bærekraft, kor fornuftig materialbruk, energibruk og avfallsreduksjon er sentrale tema.

Arkitekturen skal vere seg bevisst vår kultur og bygningsarv, og forvalte, respektere og vidareføre desse verdiar på ein forsvarleg måte, og samtidig skape nye kvalitetar av verdi for ettertida. Omsyn til estetisk utforming av omgjevningane skal takast i vare i planlegging og tiltak, jf. plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd.

Bygd areal (BYA) er det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar/ bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 26 og Teknisk forskrift § 5-2.

Bruksareal (BRA) gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 33 og Teknisk forskrift § 5-4.

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet).

Folkehelse er befolkningas helsetilstand og korleis helsa fordeler seg i ei befolkning.

Gesimshøgde er ein måte å definere høgde på eit bygg på. Målemetode og korleis ein oppgir gesimshøgde vert definert i TEK 10 § 5-9 og § 6-2-1.

Grad av utnytting regulerer bygningars volum over terreng og bygningars totale areal sett i forhold til trong for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgjevningane, jf. teknisk forskrift § 5-1. Grad av utnytting vert fastsett ved bygd areal (BYA), prosent bygd areal (%BYA), bruksareal (BRA) eller prosent bruksareal (%BRA).

Kjøpesenter er detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, drive eller står fram som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Daglegvareforretningar er å oppfatte som kjøpesenter i denne samanhengen. Det same er varehus som omset ei eller fleire varegrupper. Som kjøpesenter vert også rekna handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innafør eit område, som til dømes ein handelpark.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing vert styrt av Forskrift om konsekvensutredninger gitt med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6.

Leikeareal er areal som er sett av til leik.

Leikeplass skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal angitt i kvadratmeter per bygning/eining. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den enkelte bueining (hage, ikkje overbygd del av balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueingar. Areal avsett parkering og køyring kan ikkje inngå i MUA. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 23 og Teknisk forskrift § 5-6.

Næringsområde er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i plan- og bygningslova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

Områdeleikeplass er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar, og skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

Område for offentleg eller privat tenesteyting. Den nye plan- og bygningslova skil ikkje mellom kven som driv med tenesteyting. Ein skule kan vere privat eller offentleg, men kan syne spesifisert som areal til undervisning i kartet. Om arealet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette gå klart fram av føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

Prosent bygd areal (%BYA) angir forholdet mellom bygd areal (BYA) og tomtestorleik, jf. Teknisk forskrift § 5-3. % BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 32.

Prosent bruksareal (%BRA) angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtestørrelse, jf. Teknisk forskrift § 5-5. % BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv T-1459 frå Miljøverndepartementet) side 40.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevningar i bestemte område. Reguleringsplan gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommunedelplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å ivareta verneomsyn eller for å setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging, jf. plan- og bygningslova § 12-2.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommunedelplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er krav om planskildring og risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2, andre ledd og 4-3. For reguleringsplanar som vesentleg fråvik frå

overordna plan er det krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 12-2, tredje ledd og § 12-3, tredje ledd, jf. § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har noko å seie for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Ved utarbeiding av plan skal det i planarbeidet gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse med tilhøyrande framlegg til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Samfunnstryggleik og beredskap Ved utarbeiding av plan skal omsyn til samfunnstryggleik og beredskap takast i vare, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Sentrumsområde i tettstader. Tettstaden er ofte kjernepunktet i eit lokalsamfunn. Gode fellesrom, lett tilgjengelege møteplassar og trivelege sentrumsarenaer er viktig både for innbyggjarar og tilreisande. Målet er trivsel i varierte, heildøgnslevande og menneskelege sentra med høg kvalitet.

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte, så langt råd, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar/utbyggjar om utbygging av eit område, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jf. plan- og bygningslova § 17-2. Kommunestyret fattar vedtak om i kva tilfelle det skal inngåast utbyggingsavtale, og kva forventningar kommunen har til ein utbyggingsavtale, jfr plan- og bygningslova § 17-2.

10. Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga

Kommunelova

Formålet med denne lov er å legge forholda til rette for eit funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for ein rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale og fylkeskommunale fellesinteresser innafor ramma av det nasjonale fellesskap og med sikte på ein berekraftig utvikling. Lova skal også leggje til rette for ein tillitskapande forvaltning som byggjer på ein høg etisk standard.

Kulturminnelova

Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda kulturminne, jfr kulturminnelova § 9, fyste ledd. Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast i alle byggeområde, også i sjøen. Om kulturminne kan verte råka skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene, jfr kulturminnelova § 9, andre ledd.

Hamne- og farvasslova

Bygging, gravning, utfylling og andre tiltak som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyvet frå hamnemynda, jfr hamne- og farvatnslova § 27. Som tiltak reknast mellom anna fortøyinginstallasjonar, kaiar, bryggar, buer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jfr. havne- og farvannslova § 27.

Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannslova § 27 første ledd, men mynde kan delegerast etter havne- og farvannslova § 10. Kven som til ei kvar tid er delegert hamnemynde for Florø kommune går frem av delegasjonsreglement for Florø kommune.

Den internasjonale loven *”The International Ship and Port Facility Code” (ISPS)* er gjort gjeldande ved norsk forskrift, - *”Forskrift om særlige sikkerhets- og antiterroriltak i norske havner”* frå 1. juli 2004.

Jordlova

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidd busetnad (LNF-SB) er tillate. Tiltak på landbrukseigedom, som råkar dyrka eller dyrkbar mark, må handsamast etter jordlova § 9.

Naturmangfaldslova

Lov om forvaltning av naturens mangfald gjev reglar om bærekraftig bruk og vern av naturen. *”Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.”*

Friluftsløva

Formålet med denne lova er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel, opphald m.v. i naturen, slik at muligheita til å utøve friluftsliv som ein helsefremjande, trivselskapande og miljøvennleg fritidsaktivitet bevarast og fremjast. Friluftsløva regulerer all ferdsel i utmark og den så kalla *”allemannsretten”*.

Veglova

Lova regulerer mellom anna byggjegrænse mot veg. Byggjegrænse skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jf. veglova § 29, første ledd. Byggjegrænse mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan. Byggjegrænse mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidte der ikkje anna går fram av plan, jf. veglova § 29, andre ledd.

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport planlegging

(Rundskriv T-5/93) skal leggjast til grunn ved alle planlegging.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Formål med lova er å fremje likestilling og likeverd, sikre like moglegheiter og rettar til samfunnsdeltaking for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapte funksjonshemmande barrierar og hindre at nye vert skapte.

Diskriminerings- og tilgjengelighetslova har føresegner om universell utforming som gjeld sidestilt med plan- og bygningslova med forskrifter.

Helseovgjevinga

Kommunehelsetenestelova regulerer arbeidet for betre helse i kommunen. Folkehelse er omtalt i plan- og bygningslova § 3-1 f: *”fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller...”*. Det er frå sentralt hald sett i gang ein helsereform som kjem til å endre kommunen sine oppgåver innafor helse.

Matrikkelova

Lov om eigedomsregistrering, eller Matrikkelova, skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

SAK 10 (Byggesaksforskrifta)

Forskrifta skal bidra til å sikre gjennomføring av lovas formål gjennom krav til søknader, sakshandsaming og godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn og kontroll, og føresegner om sanksjonar for lovbrøt.

TEK 10 (Byggteknisk forskrift)

Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagd, prosjertert og utført ut ifrå omsynet til god visuell kvalitet, og universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.

*