

## FØRESEGNER TIL KOMMUNEDELPLANEN FOR FØRDE

*Forslag: datert 09.05.2005*

### HOVUDPRINSIPP I KOMMUNEPLANEN

Planen skiljer i hovudsak mellom byggjeområde, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), bandlagde områder og områder i sjøen. I LNF-områda er det tillate med tiltak knytte til stadbunden næring, dvs. tradisjonelle landbruks-, natur- og friluftstiltak. Utleiehytter eller anna næring som skal til for å oppretthalde busetjing- eller driftsgrunnlaget på landbrukseigedommar kan tillatast i særlege høve.

Med unntak av områder for spreidd bustadbygging i LNF-områda vil bustadbygg som ikkje inngår i ein godkjent regulerings-/utbyggingsplan, eller næringsutbygging som ikkje er knytt til stadbunden næring, normalt ikkje tillatast. Bygging i desse områda vil krevje dispensasjon frå planen. Tilsvarande gjeld også for frådelling av eigedom. Det er vidare forbode mot bygging og frådelling i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslovens § 17-2.

Utbygging av nye bustader, ny næringsverksemd mv. skal skje innanfor byggeområda og etter godkjent plan.

Kommunedelplanen skal sørgje for at særprega i etablerte områder blir tekne vare på, og at nye tiltak tilpassas den eksisterande bygg.

Godkjende reguleringsplanar som ikkje er i strid med kommunedelplanen gjelder uendra etter at denne er vedteken. Sveio kommune har fylgjande godkjente reguleringsplanar innafør planområde:

Regulerings-/Utbyggingsplanar godkjent før 1.1.1998:

Bustadfelt Solheim, stadfesta 26.04.1984	Del av Førde sentrum (eldrebustad.) stadfesta 06.02.1995
--	--

Regulerings-/Utbyggingsplanar godkjent etter 1.1.1998:

Gnr. 121 bnr. 14, Førde, stadfesta 28.09.1998	
---	--

### FØRESEGNER KNYTT TIL BYGGJEOMRÅDE

- § 1 I områder avsett til utbyggingsføremål for bustader, offentlige bygningar, industri-/nærings- og forretningsbygningar kan arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 82, 84, 86a, 86b og 93, samt frådelling til slike formål, ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav a).
- § 2 I enkelte byggjeområd kan utbygging først skje når kommunen finner at tekniske anlegg og samfunnstenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, helse- og sosialteneste og skoler, er etablert (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav b).
- § 3 Før løyve til tiltak vert gjeve for nye bustader skal nødvendig areal for leik og aktivitet være sikra og opparbeidet. Det skal avsettes plass til min. 100 m<sup>2</sup> nærlekkjeplass for kvar 20. bustad, og et aktivitets-/ballfelt på min. 1000 m<sup>2</sup> for kvar 50. bustad i eller i nærleken av bustadområdet. Mindre byggefelt skal ha min. ein nærlekeplass (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav d).

### FØRESEGNER KNYTT TIL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- § 4 Eksisterande utbygde bustadeigedomar i LNF-områda inngår i planen (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav c).

- § 5 Med unntak av tiltak som omfattast av plan- og bygningslovens § 17-2, tillates tilbygg og påbygg på eksisterande spreidde bustader. Tilbygg og påbygg skal tilpassast eksisterande bygning med omsyn til høgd og utbygd areal.
- § 6 På eksisterande spreidd utbygde bustadeigedomar i LNF-områda tillates oppført garasje/uthus med max. T-BRA på 60 m<sup>2</sup> pr. eigedom med maks. mønehøgde på 5,0 m.
- § 7 I områda der det i tilknytning til utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krevjar løyve til etablering av ny avkjørsel eller utvida bruk av eksisterande avkjørsel til riks- og fylkesveg, skal Statens vegvesens rådeplan for avkjørslar leggst til grunn ved sakshandsaminga.
- § 8 I områda nærmare 100m frå automatisk freda kulturminne, for bygningar i SEFRAK-registret og i verneverdige sjøbruksmiljø etter 1900, og kor utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krevjar løyve, skal det også innhentas løyve frå ansvarlig kulturvernmyndigheit.
- § 9 Eksisterande fritidsbygg i LNF-områda inngår i planen. Evt. tilbygg skal tilpassast eksisterande bygning.

#### **FØRESEGNAR FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF-OMRÅDE:**

- § 10 I LNF-områda der spreidd bustadbygging er tillate kan det i løpet av perioden oppførast det antall bustader som er vist på plankartet. Det føreset at bustadbygginga skjer i nærleken av eksisterande bustader og ikkje skjer på dyrka jord. I tillegg føreset ein at bygging ikkje kjem i konflikt med viktige kulturlandskapsomsyn, ligg meir enn 100 m frå driftsbygningar, ikkje medfører auka trafikk gjennom gardstunet, er i samsvar med Statens Vegvesens rammeplan for avkjørslar og ikkje ligg nærmare enn 100 m frå automatisk freda kulturminne (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav c).
- § 11 Før kvart enkelt område kor det skal byggast meir enn 4 hus, skal det utarbeidas bebyggelsesplan. Planen skal blant anna vise tilfredsstillende areal til uteaktivitet, vegløyvsning m.v.
- § 12 Nye bygg skal godkjennast av kommunen og innarbeidas i og tilpassas både bygningsmiljøet og naturgitte omgivingar på staden. Nye bygg skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon (jf. plan- og bygningslovens §§ 70 og 74 nr 2).
- § 13 I LNF-områda der spreidd bustadbygging er tillate skal det som hovudregel ikkje byggast nærare enn 100m frå strandlina til sjø eller vatn. Der det er bygningar frå før kan nye bygningar først opp i same avstand frå sjø eller vatn, tilpassa terrengforholda på staden. Bygging kan berre skje når det er ei form for fortetting som ikkje reduserer verdien av strandsona.
- § 14 I LNF-området ved Vikse skule der spreidd bustadbygging er tillate kan det berre først opp bustader som det er råd å tilknyta framtidig offentleg kloakk.

#### **FØRESEGNAR OM FRITIDSBYGG**

- § 15. Med unntak av de områda som er vist til fritidsbygg er det i hele kommunen forbode mot å frådele tomt for, eller oppføre fritidsbygg, samt tilhørande uthus, båthus, garasje o.l. Det same gjelder vesentlig utviding av beståande bygg (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav e).
- § 16. Kommunen skal krevje at det utarbeidas reguleringsplan for hele bygningsområde eller større del av et slikt som er vist i planen, jf. § 1.
- § 17. For kvart fritidsbygg skal det avsettas minst 2,5 daa tomteareal og 0,5 daa fellesareal fôrtrinnsvis knytt til sjø. Fritidsbygg skal oppførast minst 30 m frå strandlinja (målt horisontalt) og for kvart fritidsbygg skal det avsetast minst 10 m strandlinje og 2 biloppstillingsplassar.
- § 18. Frittliggjande anneks, sjøhus og liknande vert ikkje tillate oppført i samband med fritidsbygg.

**FØRESEGNER KNYTT TIL BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST**

- § 19. I områda avsett til byggjeformål naust kan kommunen krevje bebyggelsesplan for et større område. Naust kan byggjast i 1 1/2 høgd og med saltak større enn 35 grader. Maksimal grunnflate er 60 m<sup>2</sup> og maksimal strandlinje er 10 m. Naust skal oppførast i tradisjonell stil og med maks. mønehøgde på 8,0 m.
- § 20. Ved bygging av fleire naust i rekke, skal det leggst vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til storleik, terrengtilpassing, takutforming og farge.

**FØRESEGNER FOR OMRÅDE I SJØ**

- § 21. For områda i sjø skal kor utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krevjar løyve, skal det også innhentas løyve frå ansvarlig kulturvernmyndigheit.

## RETNINGSLINJER TIL SAKSHANDSAMING I SAMBAND MED KOMMUNEDELPLANEN FOR FØRDE

*Forslag datert 09.05.2005*

*Retningslinjer er berre rettleiande og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter kommuneplanen. Retningslinjene gjev i tillegg til føresegnene fleire haldepunkt for praktisering av planen.*

Ved etablering av nye bustadområder eller spreidd utbygging må det sikres trygge oppvekstvilkår, herunder sikker skoleveg for barn og unge, i samband med utbygginga.

### RETNINGSLINER FOR DISPENSASJONSSAKER I LNF-OMRÅDE

- Det vert berre tilrådd løyve til bygging for bygg knytt til stadbunden næring, utleigehytter eller anna næring som er turvande for å oppretthalda busetjing- eller driftsgrunnlaget.
- Det kan i særskilte høve tilråddast løyve til frådelling til tiltak knytt til stadbunden næring
- Utbygging i samband med stadbunden næring må ikkje skje i konflikt med viktige natur-, landbruks-, kultur- friluft- eller viltinteresser
- Utbygging må ikkje kunna føre til ureining av drikkevatt og vassdrag
- Elles skal retningslinene for LNF-område kor spreidd bustadbygging er tillete, gjelda for dessa områd.

## ESTETISKE RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLANEN

### FOR FØRDE (PBL. § 74 nr. 2)

*Forslag datert 09.05.2005*

#### 1 LANDSKAP

##### 1.1 Samanhengande urørte område

Tiltak skal utformast slik at dei ikkje bryt med arealdelen sin struktur for samanhengande urørte område.

##### 1.2 Vassdrag og strandsoner

Tiltak skal lokalisrast og utformast slik at samanhengande strandsoner ikkje vert delt opp av bygg.

##### 1.3 Terreng

Tiltak skal underordna seg landskapet og i størst mogeleg grad tilpassast eksisterande terreng.

#### 2 HORISONTAR OG SILHUETTAR

##### 2.1 Underordna landskapet

Tiltak skal lokalisrast og utformast ved å underordna seg landskapet og ikkje bryta horisonten sett frå omkringliggjande område, og ved å vera tilpassa terrenget på tomta.

##### 2.2 Horisontbrot

Tiltak som bryt horisonten sett frå omkringliggjande område skal ha ei høgde og takform som ikkje bryt med forma på horisonten.

#### 3 NATURELEMENT

### 3.1 Einskiltstående naturelement

Ved lokalisering og utforming av tiltak på kvar enkelt tomt skal det takast omsyn til slike naturelement som større tre, skogholt, kollar og bekkedrag som har estetisk verdi.

## 4 UTBYGGINGSMØNSTER

### 4.1 Naturjevne mønstre

Tiltak skal lokaliserast slik at dei medvite vert kopla til større naturelement som elvar, strandliner og terrengformasjonar. Tiltak som har storleik eller karakter som bryt med desse naturelementa skal plasserast og utformast slik at dei tek omsyn til naturelementa og i seg sjølv har ei god utforming.

### 4.2 Tomtestruktur

Mindre byggverk skal plasserast slik at eksisterande tomtestruktur i området vert vidareført. Med tomtestruktur er meint storleik og arrondering av tomter i høve til element som til dømes terreng og vegar. Større tiltak kan bryta med eksisterande tomtestruktur, men skal då tilpassast eksisterande element.

### 4.3 Bygnadsstruktur

I område med klar tomte- og bygnadsstruktur skal nye mindre byggverk innordnast den eksisterande strukturen i høve til tomtebreidde, byggjegrænse mot offentleg veg, breidde, høgde og takform på bygget, samt lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg som har særleg mykje å seia for fellesskapet, eller som har dominerande plassering, kan bryta med eksisterande tomte- og bygnadsstruktur. Slike bygg og anlegg bør likevel utformast slik at dei er kopla saman med eksisterande tomte- og bygnadsstruktur.

### 4.4 Historiske element

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det takast omsyn til kulturminne.

## 5 VEGAR

### 5.1 Lokalisering og utforming med omsyn på terreng og omgjevnader

Veg- og transporttiltak skal i størst mogeleg grad lokaliserast i overgangen mellom ulike arealbruksformål og landskapstypar slik at dei følgjer landskapet sin form og topografi. Tiltak som vil bryta vesentleg med eksisterande landskap skal utformast slik at dei uthevar forma til landskapet. Landskapselement som bekkjer, kantvegetasjon og andre viktige landskapsformer skal ein freista å ta vare på.

I bebygde område skal nye vegar vera med på å skapa ei estetisk og strukturell samanbinding av landskap og bebygde område.

### 5.2 Utforming av vegar og uterom

Nye tiltak skal bidra til å skapa visuelt klare uterom med omsyn til avgrensing, samanbinding og overgangar mellom dei ymse vegar, gater, friområde, andre uterom, parkeringsareal og liknande. Ved plan- og byggesakshandsaming skal det vurderast særskilt korleis plassering og utforming av sekundærbygg som garasjer, boder, buss- eller sykkelskur, miljø- og pumpestasjonar kan nyttast til å styrkja den estetiske kvaliteten på rom knytt til veganlegg.

## 6 BYGNINGAR, TERRENGTILHØVE OG UTEAREAL

## 6.1 Eksisterande terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av tiltak skal tiltaka lokalisert og utformast slik at det vert eit godt visuelt samspel med eksisterande terreng og vegetasjon. Punkta nedanfor skal i størst mogeleg grad stettast.

### 6.1.1 Terreng

Bygg skal utformast og plassert slik i høgda at dei i størst mogeleg grad følgjer terrengforma. Synlege skjeringar som følgje av sprenging skal ein freista å unngå. Høgare oppfylling enn 50 cm over eksisterande terreng vert ikkje tillate mot naboeigedom ved etablering av tilkomst, parkeringsplass og uteoppholdsareal og anna godt synleg terreng.

Skjeringar/fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng ved hjelp av slake skråningar eller liknande tiltak. Støttemurar skal planleggjast saman med bygg, og skal utførast i varig materiale som til vanleg vert nytta på staden.

### 6.1.2 Vegetasjon

Ved utforming av tiltak skal det takast omsyn til karakteristiske tre og tregrupper slik at desse om mogeleg kan inngå i tiltaket.

### 6.1.3 Andre tilhøve

Ved gjennomføring av estetisk uheldig terrenginngrep kan kommune innanfor ramma av lova krevja avbøtande utforming eller materialbruk for å oppnå eit godt estetisk resultat.

## 7 TILTAK PÅ EKSISTERANDE BYGG OG ANLEGG

### 7.1 Generelle retningslinjer

Lokalisering og utforming av nye byggverk inntil og som tilbygg til bygg med verneverdi, skal sikra eit godt samspel med eksisterande bygg anlegg i høve til tomteplassering, byggjestructur, volum og takform. Materialbruk skal ha god estetisk kvalitet i detaljar og utføring. Ved bruk av nye materialar skal kopling til eksisterande omgivnader og materialar vurderast spesielt.

## 8 OPPFØRING AV NYE BYGG OG ANLEGG

### 8.1 Store anlegg

Varige konstruksjonar og anlegg, jamfør § 84 i plan- og bygningslova, slik som masseuttak, høgspenteleidningar og master for telekommunikasjon med meir, skal utformast etter prinsippa som er nemnde nedafor.

#### 8.1.1 Tilpassing til landskapet

Anlegg som vert plassert godt synleg i terrenget, skal utformast som ein kontrast til landskapet. Inngrep i eksisterande terreng skal avgrensast. Terrenginngrep som følgje av store anlegg skal etterhandsamast med vegetasjon og materialar som verkar til at tiltaket vert naturleg knytt til eksisterande vegetasjon og terreng.

#### 8.1.2 Utforming og materialval

Anlegget skal ha klar hovudform. Teknisk utstyr som høyrer til anlegget skal i størst mogeleg grad inngå i hovudforma. Det bør ikkje nyttast lyse fargar eller reflekterande materiale på anlegget. For anlegg som ikkje får ei godt synleg plassering bør ein freista ei oppdeling slik at det glir best mogeleg inn i eksisterande terreng. Det skal i slike tilfelle heller ikkje nyttast lyse fargar.

### 8.2 Signalbygg

Signalbygg (idrettsanlegg, forsamlingshus, skular og andre anlegg av særleg stor verdi for fellesskapet eller som har dominerande plassering) skal utformast etter prinsippa som er nemnde nedafor.

#### 8.2.1 Plassering

Signalbygg skal ha ei sentral plassering i høve til offentlege plassar og vegar. Bygningane skal saman med andre dominerande anlegg i området vera med og skapa visuelt og funksjonelt avgrensa offentlig uterom.

#### 8.2.2 Tilpassing og utforming

Byggverk skal utformast med ein medviten overgang til omkringliggjande bygningar og landskap, og skal ta omsyn til både signalbygget og naboområdet sin trong og karakter. Signalbygg skal utformast med god arkitektonisk kvalitet i form, materiale og utføring. Anlegget sine ulike funksjonar skal visa att i planløyisingane, volumoppbygging og fasader. Signalbygg skal bidra til å nytolka og vidareutvikla lokale bygningstypar og tradisjonar. Med mindre særlege grunnar ligg føre, skal utforming av nye byggverk spegla av bygningsteknologi og arkitektonisk uttrykk som vert nytta i dag. Signalbygg skal utførast i varig materiale med høg handverksmessig standard.

### 8.3 Vanlege bygg

Vanlege bygg, det vil seia bygg som ved funksjon eller storleik ikkje har noko særleg å seia for fellesskapet eller som har dominerande plassering, skal ved lokalisering og utforming på tomta vidareføra eksisterande tomte- og byggjestructur, volum, takform og materialbruk. Ved utforming av vindaug, dørar og kledningsmateriale kan vidareutvikling og nytolking ofte vera eit godt alternativ til å kopiera lokale bygningstypar og tradisjon

## 9 BYGGING I STRANDSONA

### 9.1 Naust

#### 9.1.1 Generelt

Nye naust skal i størst mogeleg grad plasserast ved eksisterande naust/naustmiljø, og skal tilpassast eksisterande naust i storleik, form og terrengtilpassing. Dersom nye naustområde vert tekne i bruk etter lova, er det viktig at bygga underordnar seg landskapet, jamfør punkta ovafor.

Samanhengande rekkjer med like naust skal unngåast. Variasjon i storleik, mellomrom, plassering, mønehøgd, takvinkel og fargebruk gjev spenning og karakter.

#### 9.1.2 Tak

Tradisjonell takutforming i strandsona er sal og pulttak med knappe former utan takutstikk. Takvinkel er om lag 40 grader og såkalla "treeingeraust". Taktekking skal i hovudregelen vera av takmaterialet som samspejar med materialbruken elles på naustet og med bygningane og området ikring.

#### 9.1.3 Vindaug og dørar

Vindaug er tradisjonelt høgare enn dei er breie. Dei skal ha gode proporsjonar og høva til bygget. På same måte må naustdørene vera høgare enn breie og ikkje ha preg av garasjedørar.

#### 9.1.4 Byggjemateriale

Tre er det naturlege hovudmaterialet til berekonstruksjonar i og kledning på naust. I tidlegare tider vart det nytta mykje stein (naturstein). Kledningen er vanlegvis liggjande vestlandspanel eller ståande tømmermannspanel.

#### 9.1.5 Staffasje, balkongar med meir

Naust er tradisjonelt bygningar med enkel form og må ikkje tilførast kunstig staffasje. Vindeskur har tradisjonelt ein praktisk funksjon, og dette bør også vera utgangspunktet for bruk på nye naust. Dersom naustet har loft, skal det vera innvendig trapp. Balkongar er framandelement på naust og er ikkje tillate.

#### 9.1.6 Farge

Fargen på naust kan vera med å setja eit positivt preg på området, men må ikkje vera dominerande. Tradisjonelle fargar på naust er grå (ubehandla trekledning), raud og oker. For større sjøhus var det og vanleg å nytta kvit farge.

### 9.2 Fritidshus ("hyttenaust" og "rorbuer")

#### 9.2.1 Fritidshus i tradisjonelle naustmiljø

Nye fritidshus i eldre tradisjonelle naustmiljø må underordna seg eksisterande naustmiljø. Retningslinene for naust punkt 9.1 gjeld fullt ut.

#### 9.2.2 Fritidshus i nye område ved strandlinja

Nye fritidshus må konsentrerast og samlast i grupper etter mønster av tradisjonell bygging i strandsona. Bygningane skal underordna seg landskapet. Samanhengande rekkjer med like bygg skal unngåast. Variasjon i storleik, mellomrom, plassering, mønehøgd, takvinkel og fargebruk gjev spenning og karakter. Det kan i reguleringsføresegner tillatast balkong eller veranda. Eventuelle uteplassar må ha god bakkekontakt. Det er ikkje tillete med dominerande stakittgjerde eller leveggjar.

#### 9.2.3 Tak

Tradisjonell takutforming i strandsona er sal og pulttak. Takvinkel er om lag 40 grader. Taktekking skal i hovudregel vera av takmaterialet som samspejar med materialbruken elles på bygningen og med bygningane og området ikring.

#### 9.2.4 Vindauge og dørar

Vindauge er tradisjonelt høgare enn dei er breie. Dei skal ha gode proporsjonar og høva til bygget. På same måte må dørar i eventuell naustdel vera høgare enn breie og ikkje ha preg av garasjedør.

#### 9.2.5 Byggjemateriale

Tre er det naturlege hovudmaterialet i strandsona - både til berekonstruksjonar og kledning. Elles er stein (naturstein) mykje nytta. Den mest nytta kledningen er liggjande vestlandspanel eller ståande tømmermannspanel.

#### 9.2.6 Farge

Fargen på fritidshus kan vera med å setja eit positivt preg på området, men må ikkje vera dominerande. Tradisjonelle fargar på naust er grå (ubehandla trekledning), raud og oker. For større sjøhus var det òg vanleg å nytta ein kvit farge.

#### 9.2.7 Trapper

Utvendig tilkomst via trapp kan godkjennast når bygningen er godt tilpassa terrenget.

#### 9.2.8 Staffasje, balkongar, med meir

Balkongar eller veranda skal vera inntrekte i bygget og ikkje verka dominerande. Tilgjort "pynt" som skodder, karnapp, utskorne vindskier og liknande er framand i strandsona.