



Dok. ref.
09/784-2/ 140 //BJAU

Dato:
12.10.2009

4. AREALDELEN

Arealdelen til kommuneplanen består av ein tekstdel og ein kartdel. Pkt. 4.1 og 4.2 er orientering, medan pkt. 4.3 inneheld juridisk bindande føresegner til plankartet. Pkt. 4.4 består av retningslinjer for behandling av ulike saker. Plankartet skal i tillegg til å vise eksisterande arealbruk synleggjere dei arealprioriteringar som er gjort på bakgrunn av samfunnsdelen.

4.1 PLANGRUNNLAG

Følgjande overordna dokument vert lagt til grunn for arealplanlegginga så langt dei passar:

- Plan- og bygningslova §§17-2, 20-4
- Fylkesplan med fylkesdelplan for arealbruk
- Rikspolitiske retningslinjer, jfr. pbl. §17-1
- Diverse særlover som er relevante for arealplanlegging.
- Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar.

Praksis gjennom behandling av enkeltsaker viser at overordna regelverk, planar og retningslinjer i ein del høve er dårleg tilpassa lokale forhold. I slike saker vert det gjort lokale tilpassingar så langt det er råd.

4.2 ORIENTERING

Kommuneplanen sin arealdel består av kart og denne tekstdelen (kap.5). Papirutgåva av kommuneplankartet ligg føre i målestokk 1:50000. Kartet ligg også føre som pdf-fil på kommunen si heimeside, og vil også etter kvart ligge føre som eige kartlag på kommunen si kartteneste på internett. Her følgjer ei orientering om innhaldet på kommuneplankartet:

4.2.1 Reguleringsplanar

Område omfatta av reguleringsplan er på plankartet vist som kvite flater med skravur. Avgrensing av den enkelte plan er markert, og det er sett eit nummer som refererer seg til lista nedanfor. Der innhaldet ikkje går klart nok fram av plannavnet, eller det er andre særskilte forhold, er det skriva ein kommentar til oppstillinga.

Plannavn	Sist revidert	Nr. på plankart	Kommentar/innhald
Apalset bustadfelt	04.10.1993	1	
Arnestad bustadfelt	07.12.1983	2	
Aske bustadfelt	09.06.1975	3	
Austrheim bustadfelt	24.02.2003	4	
Austrheim skule	02.05.1979	5	
Bjørndalsbakkane hyttfelt	27.06.1978	6	

Breimslia hyttefelt	16.06.2008	7	
Byrkjelo Aust	30.05.2002	8	I hovudsak bustadfelt
Byrkjelo skule- og idrettsområde	26.06.2000	9	
Byrkjelo Vest	25.08.1997	10	Blanda formål, sentrumsområde
Dalelia hyttefelt	24.09.1990	11	
Dalen hyttefelt (Solheim)	08.05.1980	12	
Dimma hyttefelt	26.02.1990	13	
Eidsmona industriområde	25.09.1989	14	
Eikenes bustadfelt	28.02.2000	15	
Fitjefjøra	23.01.2003	16	Campingplass
Flyplass Anda	02.07.2007	17	
Furehaugen industriområde	24.04.1995	18	
Gjengedal hyttefelt	19.12.2002	19	
Gota/Ulvesbakken	22.06.1998	20	Bustadområde
Hovden B	10.02.1997	21	Bustadområde, ikkje digital plan
Hovden C	22.08.1978	22	Bustadområde, ikkje digital plan
Industriområde på Fitje	02.12.1977	23	
Kattahamrane industriområde	07.03.2006	24	
Kleivedammen	10.10.1994	25	Veg-, næring- og bustadareal
Langeneset hyttefelt	13.05.1993	26	
Leirbrekka bustadfelt	28.01.1985	27	
Mona	30.05.2002	28	Industri, institusjon, bustad
Nedre Valborgkleiva bustadfelt	26.05.2003	29	
Parsell 15/13	29.11.1993	30	Næring/bustad
Reed sentrum	18.12.1984	31	Blanda formål
Reed sentrum vest for Skrøppavegen	27.02.1989	32	Blanda formål
Rygg sentrum	24.02.2003	33	Blanda formål
Sandane sentrum	31.08.1998	34	Blanda formål
Sande bustadfelt	02.05.1979	35	
Sentrum – Øyrane	19.12.2001	36	Blanda formål, mest bustad
Skule-, idretts- og museumsområdet	25.08.1998	37	
Småbåthamna-Øyrane Vest	16.06.2008	38	
Steinbrot Reed	25.02.2002	39	
Steinbrot Søreide	24.02.2003	40	
Straumsholmen	10.04.2000	41	Her er fleire gamle og til dels fornya planar. Eksisterande planområde er ikkje markert, då heile området skal reviderast
Styggemarka hyttefelt	08.06.1978	42	
Søreide skuleområde	04.11.2002	43	Offentlege bygg og bustad
Utbyggingsplan for Traudalen hytte- og naustområde	22.08.2002	44	NB! Inste delen som ligg innafor Naustdal – Gjengedal landskapsvernområde har ikkje rettsverknad.
Vassendemona grustak	30.09.1996	45	
Vereidesletta	15..01.1998	46	Vegkryss E39 med omkringliggjande areal. Ikkje digital
Vereidesletta kulturminnefelt	02.10.1995	47	
Vonheim – Storebrua	27.09.2004	48	Bustadområde
Øyrane - Austrheim	20.10.1997	49	Veg
Åsaberget bustadfelt	04.10.1993	50	
Åsen B	01.10.1971	51	Bustadfelt
Åsen C (Øvre Åsen)	19.04.1974	52	Bustadfelt
Åsen D	07.08.1979	53	Bustadfelt
Åsen gbnr. 77/15	28.01.1987	54	Bustadfelt
Steinbrot Sagefloten	26.09.2005	55	
Byrkjelo Sør	27.09.2004	56	Camping, bustad, næring

Sandane Golfpark	19.12.2005	57	
Hovden, bustadtomter ved Frøystad	23.11.1992	58	Ikkje digital plan
Vereide bustadfelt	18.12.2006	59	
Giljeneset	25.02.2008	60	Blanda formål
Storesvora, Seljesvora og Blomesvora	18.12.2006	61	Rassikring rv. 615
Masseuttak Reed område Nord	18.06.2007	62	
Dåveløkjen småbåthamn og friområde	29.10.2007	63	
Anda ferjekai	26.11.2007	64	
Steinbrot Andenes	26.11.2007	65	
Bustadområde i Sponvika	25.02.2008	66	
Myklebustflata	28.04.2008	67	Idrettsanlegg
Langeneset hyttefelt – Hestenesøyra	16.06.2008	68	
Eimhjellen hyttefelt	16.06.2008	69	
Høgenausen bustadfelt	29.09.2008	70	
Byrkjelo – ny veg til Furehaugane	23.03.2009	71	Veg, nærings- og bustadområde
Hyttefelt ved Rongkleivstøylen	10.11.2008	72	

Innafor dei regulerte områda er det berre vist planformål dersom det i planperioden er ønskje om å gjere endringar i arealbruken som ikkje er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. For eit heilskapleg oversyn over arealbruken i kommunen, vert det difor også vist til reguleringsplanane. Dei fleste plankarta er tilgjengelege på kommunen si kartteneste på internett (www.nordfjordnett.no)

For nokre år sidan vart dei fleste gjeldande reguleringsplanar digitalisert. Nokre område må gjennom full revisjon i samband med digitalisering. Dette vil i planperioden bli gjort for Straumsholmen i Hyen (41) og Hovden bustadfelt på Reed (21, 22 og 58) Andre planbehov i perioden er:

- Oppdatering/utviding av reguleringsplan for Leirbrekka (27), vurdere nye tomter etter at høgspentlina gjennom feltet er lagt ned
- Planarbeid i Bukta
- Bustadfelt på Reed
- I tillegg er det generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan for dei områda som er avmerkt for ny arealbruk. I dei fleste høve vil arbeidet måtte utførast av private, men endeleg avklaring av dette vil bli gjort etter kvart som arealbruken er aktuell å realisere. Ei generell retningsline vil vere private planar for private utbyggingar, og kommunale planar der kommunen står for utbygging.

4.2.2 Endringar i plankartet

Dette kapittelet er ein gjennomgang av dei viktigaste endringane som er innarbeidd i kommuneplankartet etter siste revisjon. Først litt om status innafor dei områda som har mest å seie for arealforvaltninga, som ein bakgrunn for nokre av dei endringane som er gjort:

Industri og anna næringsutvikling

Gloppen kommune har god tilgang på regulert industriareal i kommunal eige. Kommunen satsar på å få opp aktiviteten innanfor industriektoren, og tilbyr difor industriareal vederlagsfritt. Dette gjeld industriområda Eidsmona (ca. 50 dekar), Kattahamrane (ca. 5 dekar) og Mona (ca. 10 dekar). I Eidsmona og på Kattahamrane er det i tillegg regulert men ikkje innløyst hhv. 60 og 6 dekar. Behovet for også å løyse inn desse areala må vurderast fortløpande.

Kommunen har bra med ledig lokale for varehandel og kontor/serviceverksemd, først og fremst i kommunesenteret Sandane. Blir eksisterande areal oppfylt, er her også regulert areal til nybygg eller endring i forhold til dagens bruk. Unntaket er på Reed der det ikkje er

samsvar mellom ledige lokale/regulerte næringsområde og planlagde utvidingar og nyetableringar. Kommunen skal bidra til å sikre areal slik at etablerte og planlagde verksemdar får utvikle seg på Reed.

Gloppen har framleis eit stort potensiale for auka kraftproduksjon utover dei prosjekta som alt er under utbygging. SFE har hausten 2005 kartlagt kva planar det vert arbeidd med. Samla dreier dette seg om 44 prosjekt med ein berekna årsproduksjon på om lag 550 GWh. Eventuell utviding av eksisterande anlegg er ikkje medrekna. Det er ikkje gjort ei samla vurdering av dei ulike elvene gjennom kommuneplanen. Kommunen er positiv til kraftutbygging som ikkje har vesentlege skadeverknader for natur og miljø, og kommunen vil medverke til å utvikle kraftnæringa vidare.

Fast busetjing

Gloppen kommune skal til ei kvar tid ha god tilgang på attraktive bustadtomter i kommunale eller private bustadfelt. I område der etterspurnaden er liten, vil behandling av enkeltsaker i LNF-område framleis vere eit godt alternativ til større plansaker.

Gloppen har ein stor andel einebustader, og relativt mange einslege og små familiar som bur i einebustad. Tilgangen på regulerte tomter er relativt god, med klar overvekt på einebustadtomter. Kommunen bør ha ein fleksibel haldning til å omdisponere einebustadtomter til fortetta buformer, for å imøtekomme eventuelle endra behov. Slik omdisponering må likevel ikkje gjerast ukritisk, då fortetta utbygging av enkelttomter kan forringe verdien av tilgrensande tomter. Omdisponering skal fortrinnsvis skje som planendring og ikkje som dispensasjon frå plan.

Ved strukturrasjonalisering innafor landbruksnæringa blir gardsbruk jamnleg nedlagt som sjølvstendig driftseining. Er nedlegginga permanent, blir det ofte søkt om å halde igjen tunet som bustadtomt eller fritidsbustad. Kommunen bør ikkje tillate at tun blir frådelt til fritidsbustad, då dette vil svekke busetjinga i bygda.

Utifrå statistikk for bustadbygging, er behova i dei ulike krinsane slik:

- Sandane treng i planperioden noko meir areal til fortetta utbygging. Det er bra med regulerte einebustadtomter. På kort sikt er tomtesituasjonen god
- Austrheim treng i planperioden både areal for fortetta bustader og einebustader
- Vereide har enno rimeleg bra tilgang på bustadtomter, men arbeidet med å vurdere nye område skal halde fram
- Sørstranda/Nesjane har rikeleg tilgang på regulerte tomter, men mulegheitene for etablering av fleire bueiningar i/ved Rygg sentrum skal utgreiast
- Byrkjelo har i utgangspunktet tilfredsstillande tilgang på regulerte tomter, men det kan vere behov for å variere tilbodet.
- Reed treng i planperioden både areal for fortetta bustader og einebustader, sjølv om etterspurnaden etter tomtene i Hovden har vore liten siste åra
- Hyen har få regulerte tomter, og nye bustadfelt skal vurderast.

Fritidsbygg

Kommunen er positiv til at det vert satsa sterkare på hytteturisme. Kommersiell satsing på dette skal skje gjennom regulering og utbygging av hyttefelt. Utvikjellet er eit særleg aktuelt område for å satse stort på hytteutbygging, men her er også andre område som med ei profesjonell satsing kan ha eit potensiale.

Kommunen skal framleis kunne tillate enkeltfrådelingar til hytte i LNF-område gjennom dispensasjonsbehandling. Der det er aktuelt med fleire tomter, eller det er tomt(er) frå før, skal det utarbeidast reguleringsplan.

Støylsområda skal takast vare på som kulturminne og rekreasjonsområde for gardsbruka og ålmenta. Enkel modernisering utan å bryte med byggestilen på støylen kan tillatast. Temaet er detaljert omtalt i retningsliner til arealdelen.

Gloppen kommune skal vere ein pådrivar for felles marknadsføring av hyttetomter/-felt i kommunen.

Samferdsle

E39 har for det meste ikkje stamvegstandard, men parsellane det hastar mest å få gjort noko med er mellom Sandane og Byrkjelo. Ein jobbar også for å få ferjefri kryssing av Nordfjorden.

Korleis slår så dette konkret ut i arealforvaltinga vist på kommuneplankartet? Nedanfor er ein tekstleg gjennomgang av endringar generelt og i dei ulike bygdelaga:

Generelt

- Mykje av eksisterande arealbruk i LNF-område i gjeldande plan som ikkje er i samsvar med LNF-kategorien er registrert og markert som byggeområde i samsvar med eksisterande bruk. Dette gjeld i hovudsak arealbruk formalisert gjennom gamle eller nyare frådelinger.
- Kulturminne registrert på økonomisk kartverk er markert med skravur og rune R. Tiltak på eller ved automatisk freda kulturminne er regulert av Lov om kulturminne kapittel II. I utgangspunktet gjeld ei sikringssone på 5 meter frå kulturminnet sin synlege ytterkant.
- Område verna etter naturvernlova er markert. For desse er det eigne verneforskrifter som gjeld framfor reglane i denne planen.
- Verna vassdrag er markert. Det er utarbeidd rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag. Desse er ikkje innarbeidd i kommuneplanen, men skal leggjast til grunn ved saksbehandling innafør verneområda.
- Låsettingsplassar er avsett. Fiske er elles regulert gjennom lov om saltvannsfiske m.v. Det er særleg lova sin §25 som er aktuell i sjøområda i Gloppen:
Enhver som driver fiske med not har rett til å fortøye slepekast i land, når det skjer i rimelig avstand fra bebodd hus (hytte) og uten utilbørlig fortrengsel eller ulempe for andre. Det er forbudt å drive fiske nærmere enn 100 meter og å ferdes nærmere enn 20 meter fra slepekast eller steng som er fortøyet i land eller oppankret på annen måte.
- Område for akvakultur er avsett. Eksisterande område er regulert gjennom lov om oppdrett av fisk, skalldyr m.v. og konsesjonsføresegner for det einskilde området. Lova fastlegg mellom anna forbod mot ferdsle nærare enn 20 meter frå oppdrettsanlegg og forbod mot fiske nærare enn 100 meter.
- Kraftverk som har fått konsesjon er markert.

Hyen

- Nytt næringsareal i tilknytning til kraftanlegg på Hope
- Utvidingsareal for Brødrene Aa
- To små industriareal rett sør for Straumsholmen endra til hhv. friområde og bustadområde.
- Bustadområde på Solheim.

Sørstranda

- Område på Rygg som i gjeldande plan er markert med forbod mot utbygging (brerandområde), har dels endra status til spreidd utbygd område, i samsvar med gjeldande bruk, og dels til ordinært LNF-område

- Bustadområde på Leitingshaugen (privat planarbeid igangsett)
- Sandneset avsett til friområde i samsvar med eksisterande bruk.

Nordstranda

- Industriområde på Andenes og Vereide teke ut av planen, då det ikkje lenger vert vurdert som aktuelt med industri på desse plassane.
- Idrettsplass ved folkehøgskulen på Vereide og område for aldersbustader er teke ut av planen, på grunn av konflikt med potensielle kulturminne.
- Større del av Gloppen prestegard avsett til kulturminneområde.
- Småbåthamn ved Brynnesteinen
- Bustadområde på Gloppestad mellom E39 og kommunevegen
- Bustadområde på Andenes
- Ny E39 på Anda og bru over Nordfjorden. Dette er illustrasjonar av mogleg framtidig løysing utan rettsverknad.

Sandane

- Ny del av Valborgkleiva bustadfelt er noko justert i forhold til tidlegare plan.
- Areal til fortetta bustader aust for Åsavegen
- Areal til spreidd bygging markert på Mardal.
- Utbetringsiltak på vegen mellom Sandane og Reed. Dette er illustrasjonar av mogleg framtidig løysing utan rettsverknad.

Reed

- Utviding av bustadfelt i Hovden
- Endring frå LNF-område til eksisterande bruk i Reed sentrum, noko fortetting av eksisterande bustadområde
- Nytt bustadfelt i bakkane bak bufellesskapet (regulering er sett i gang)
- Noko nytt næringsareal i sentrum
- Areal ved kryss på Hetle endra frå industri til forretning/kontor
- Areal til Seimesamlingane.

Byrkjelo

- Utviding av bustadfelt i Bjørnereimsura og Byrkjelo Vest
- Planlagt bustadfelt nordaust for meieriet teke ut av planen.

Fjell/utmark

- Kraftanlegg som har fått konsesjon er lagt inn.
- Landskapsvernområda Ålfotbreen og Naustdal – Gjengedal er nå vedtekne og lagt inn i planen.
- Nytt stort hytteområde avsett på Utvikfjellet (vidareutvikling av Breimslia), små hyttefelt avsett i Jardalen, i Årdalen, aust for Vereide (Alme, Aske, Skår), på Gimmestad og nær Solheim i Hyen
- Omlegging av rv. 60 på Utvikfjellet er teke ut av planen. Planane som låg til grunn for dette er for gamle, og nye planar er ikkje laga.

4.2.3 Endringar som ikkje er kartfesta

Spreidd bygging i LNF-område

Svært mange gardsbruk i Gloppen er små, og det ligg frådelte bustadtomter innimellom. I delar av kommunen kan ein difor seie at det i praksis er spreidd busetjing. Gloppen kommune er i utgangspunktet positiv til enkeltfrådelingar i LNF-område for å styrkje busetjing og

næringsliv i alle delar av kommunen. På bygdene der etterspurnaden etter tomter er liten, er dette eit godt alternativ til større planprosessar.

I tidlegare arealdel til kommuneplanen er ikkje LNF-område differensiert. Stadig fleire gardsbruk går ut av ordinær drift eller går inn i ei eller anna form for samdrift, og vi har etter kvart mykje bygningsmasse som ikkje lenger er i samsvar med LNF-kategorien (ikkje naudsynt for stadbunden næring). Signala frå landbruks- og matdepartementet tyder på at denne utviklinga vil halde fram.

Strengt tatt skulle difor store område vore avsett til LNF-område med spreidd utbygging, både som registrering av eksisterande arealtilstand og fordi kommunen er positiv til nye frådelingar. Når dette likevel ikkje er gjort i denne planrevisjonen, er det både fordi grensedraginga er vanskeleg og fordi det synest som registrering av store område for spreidd utbygging er i strid med overordna føringar. Vi meiner også at klare retningsliner for behandling av dispensasjonssaker i LNF-område sikrar ei like god styring med utviklinga som å sette av store område til spreidd utbygging.

4.2.4 Grunngeving for og konsekvensar av endringane

Her blir gjennomgått vesentlege endringar som endra forvaltingspraksis og område omdisponert frå LNF til utbygging gjennom planen. Endringar som i praksis er ei registrering av gjeldande arealbruk vert ikkje nærare omtalt.

Hyen

Næringsarealet på Hope er omdisponert til massedeponi i samband med kraftprosjekt. Området er godt eigna til lokal næringsverksemd med kraftbehov. Området vil førebels vere mindre godt eigna til næringsverksemd med stort transportbehov, då riksvegen i området har svært dårleg standard. Samla er endringa vurdert å ha små konsekvensar.

Dei andre endringane i Hyen er vurdert å ha små konsekvensar.

Sørstranda/Nesjane

I fylkesmannen si registrering av område av naturverninteresse (EDNA) er eit område på Rygg markert. Området er omtalt som ein randmorene i kombinasjon med mektige marine avsetningar, og med tydeleg ravinelandskap fleire stader. I tidlegare kommuneplan er det for ein del av området sett forbod mot all utbygging. Når dette nå vert foreslått endra er det dels fordi området er utbygd med spreidd bustadbygging i tillegg til gardstun, og dels fordi trugsmåla mot landskapsverdiane (massetak og bakkeplanering) vert vurdert som mindre aktuelle.

Bustadområdet som er avsett på øvre Gimmestad ligg i eit lite brukt beiteområde mellom skog og dyrka mark. Her er ein del enkelttomter i nærområdet av både eldre og nyare dato. Detaljplanlegging er igangsett.

Nordstranda

På Vereidesletta har det vist seg vanskeleg å gjennomføre arealbruk fastsett i tidlegare kommuneplan, på grunn av kostnader og uvisse i forhold til leiting etter kulturminne. Det blir difor nå foreslått at eit større område blir avsett til kulturminneområde. I praksis vil arealbruk med landbruksdrift halde fram som før.

Området på Andenes som er lagt ut til bustadområde ligg i relativt slak sørvest- og nordvestvendt skråning. Området er rikt på sol og utsikt, og ligg langs lite trafikkert bygdeveg. Terrenget består for det meste av grunnlendt skogsmark med litt dyrka areal i

nedste kanten. Området kan ved detaljplan vere aktuelt å vurdere for litt romslege tomter. Endringa vil ha små konsekvensar for andre interesser i området.

Sandane

Områda på Gloppestad som er avsett til bustadformål består i hovudsak av noko brattlendt skogsmark med liten landbruksverdi. Her er frå før ein del tomter frådelt ved enkeltsaker opp gjennom åra. Områda ligg frå ca. 1.2 til 2.0 km frå barneskule og barnehage, med gode solforhold og utsikt over Gloppefjorden og Sørstrandsfjella. Det går høgspenline (22kV) i bakkant av bustadfelta. Ved utbygging vil det bli kravd felles avløpsløyising, der det også vil vere aktuelt å krevje eksisterande separate anlegg påkopla. Total vurdering er at arealdisponeringa vil ha mest positive konsekvensar.

Det er også lagt inn omdisponering av ein del av regulert friområde i Åsen D (aust for Åsavegen) Arealet består av flat skogsmark og grensar inn til eksisterande bustadområde. Avstand til skule ca. 0,8km og barnehage ca. 0,5km. Området bør ha relativt tett utnytting. Trafikktryggleik, særleg trygg skuleveg, må ha særskilt merksemd i detaljplanlegginga. Omsyn til nærliggande friområde må også leggjast vekt på, men endringa er totalt sett vurdert å ha små negative konsekvensar.

Reed

På Reed er det teikna inn nytt bustadfelt i bakkane opp forbi sentrum. Området er under regulering.

Reed har næringsverksemdar i rask vekst, og eit lite næringsareal er sett av på ein landbrukseigedom i sentrum. Dette vil venteleg ikkje ha vesentlege verknader for drifta på bruket. Vidare er industriarealet ved krysset på Hetle endra frå industri til forretning/kontor, då det vert vurdert å vere langt større behov for areal til dette formålet på Reed.

På Seime har eit gardsmuseum vore under oppbygging i mange år. Det er nå sett av areal til vidareutvikling av dette.

Byrkjelo

Utviding av eksisterande bustadfelt skjer dels på marginalt jordbruksareal og dels i utmark. Det er lagt opp til å nytte eksisterande infrastruktur i størst mogleg grad.

Bustadfelt nord for meieriet er først og fremst teke ut på grunn av naturverdiane i området, som mellom anna er kartlagt gjennom kommunen si registrering av biologisk mangfald.

Fjell/utmark

Gloppen kommune får ikkje lov å definere støylosområda som område for fritidsbusetnad, sjølv om 95% av områda i praksis er det. Dei fleste byggesakene i desse områda må difor framleis handsamast som dispensasjonssaker.

Nye store hytteområde er avsett nær eksisterande hyttefelt på Utvikfjellet. Dette område peiker seg spesielt ut når det gjeld potensiale for utvikling av hytteturisme, på grunn av godt klima, familievenleg turterreng, nærleik til alpinanlegg og relativt god infrastruktur, sjølv om vegen over Utvikfjellet med fordel kunne vore utbetra. Etterspørselen etter tomter i området har vore aukande. Utbyggingsområdet ligg nede i lia, og vil dermed ikkje vere i konflikt med allment friluftsliv. Her er noko skog i nedste delen, men elles ikkje andre jordbruksverdiar enn beiting, og beiteområda på Utvikfjellet er svært store i forhold til tal dyr. Området har ikkje spesielle naturkvalitetar som må takast vare på, men utbyggingsområda må leggast utanom område med djup myr. Det går høgspenline gjennom området, og det er sett av god sikringssone på kvar side av den. Villreinområdet i Svartebotnen strekkjer seg også over på

vestsida av rv. 60, men hytteområda som er avsett kjem ikkje i konflikt med dette. Det er under utbygging avløpslinje ned til reinseanlegget på Byrkjelo.

Også fleire andre område i kommunen har potensiale for auka hyttebygging, og det er avsett fleire små hytteområde. Dei fleste av desse plassane er utfordringane større, særleg når det gjeld behov for investeringar i infrastruktur. Generelt ligg felta i marginale jordbruksområde utan registrerte verneverdiar eller særskilt store naturverdiar, og ligg slik at dei ikkje skal kome i konflikt med allment friluftsliv.

4.3 FØRESEGNER

Kapittelet er oppdelt i samsvar med inndelinga i pbl. §20-4

1. Byggeområde

- a) For alle nye byggeområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnt i pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 kan gjennomførast. Unntak gjeld fortetting av eksisterande naustområde som er avsett gjennom eldre jordskifte eller tilsvarande. Der utbyggingsområde er avsett over fleire teigar som grensar inn til kvarandre, må regulerings- og utbyggingsprosjekt samordnast.
- b) Plankrav nemnt i klima- og miljøplanen skal oppfyllast. ROS-grovanalysen i kommuneplanen skal følgjast opp med detaljanslysar ved regulering. Universell utforming skal leggjast til grunn i detaljplanar for alle byggeområde der det skal vere tilgjenge for alle.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde der det er opna for spreidd utbygging:

- b) Felles vatn- og avløpsanlegg skal vurderast ved byggesøknad. Det skal leggjast vekt på å tilpasse nye bygg til terreng og eksisterande busetnad.
- c) Tal nye einingar som kan oppførast i planperioden er påført plankartet.

3. Område for råstoffutvinning

- a) Nyetablering eller vesentleg utviding av område for råstoffutvinning skal ikkje finne stad før det er utarbeida reguleringsplan. Det same gjeld frådeling til slik formål. Avgrensa prøvedrift kan vurderast som dispensasjonssak i samsvar med pbl. §7 (§19) før plan er utarbeida.

4. Andre område som er bandlagt eller skal bandleggjast

På Vereide er eit stort område markert som kulturminneområde på grunn av stort potensiale for funn av kulturminne i grunnen. Området kan nyttast som før til landbruksdrift, men ved planar om byggetiltak eller terrenginngrep skal fylkeskommunen si kulturavdeling varslast.

5. Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag

Rett til fiske og stengsetting er regulert i eiga lov. Kaste- og låssettingsplassane skal ikkje vere til hinder for aktivitet og arealbruk i tilgrensande område, men skal takast særskilt omsyn til i den tida på året dei er i bruk.

4.4 RETNINGSLINER

Retningslinene gjeld i hovudsak handsaming av dispensasjonssaker i ulike delar av LNF-område.

4.4.1 Støylar i Gloppen

Områda er på plankartet markert med bokstaven S. Avgrensinga av støylsområda følger gamle grenseliner fastsett gjennom jordskifte eller tilsvarande. Områda er del av ordinært LNF-område, og følgjande retningsliner gjeld for enkeltsaker innafør områda.

- Byggetiltak skal normalt handsamast etter plan- og bygningslova §7 (§19 i ny lov) og §93. Berre der garden har aktiv stølsdrift kan byggetiltak behandlast etter pbl. §81.
- Eigeomsrett på støylen er knytt til gardsbruk og som regel definert gjennom jordskifte. Det bør ikkje gjevast løyve til frådelling av tomt eller puktffeste på støylen.
- Ved reparasjon eller utbetring av eksisterande bygg bør bygget tilpassast støylsmiljøet og lokal byggeskikk. Tilbygg bør i hovudsak skje i bygget si lengderetning. Selet bør etter påbygging framleis ha saltak (ikkje takløppløft) og takvinkel som den eldre delen. Breidda på selet bør samsvare med eldre bygg og dei andre sela på støylen. I staden for tilbygg bør det vurderast om det miljømessig vil vere betre med eit mindre nytt hus nokså nært det eksisterande, eller ombygging av støylsfjøs til sel.
- Nybygg bør plasserast slik at huset passer inn saman med eksisterande busetnad. Det bør brukast materialar og utforming i tråd med tradisjonar på staden for grunnmur, kledning og tak. Kledning bør vere i tre. Huset bør ha saltak utan knekk eller taksamanskjæringar, og med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Husbreidda bør samsvare med det som er tradisjon på støylen. Eit sel bør ikkje ha vinkelbygg eller veranda/altan.
- Andre byggetiltak nær støylsområdet bør normalt halde ein avstand på minst 100 meter til støylen. Denne grensa kan fråvikast både oppover og nedover der topografi eller andre særskilde tilhøve tilseier det.

4.4.2 Spreidd bustadbygging i LNF-område generelt

Overordna tilhøve bør vurderast ved søknad om frådelling av bustadtomt. Dersom tomta ikkje blir bygd ut innan rimeleg tid, og tomta framleis ligg som LNF-område i kommuneplanen, må det søkjast om dispensasjon på nytt i samband med utbyggingsplanar.

Søknad om frådelling av tomt i LNF-område bør innehalde følgjande:

- Orientering om behov for frådelling sett opp i mot tilgang på regulerte tomter.
- Verknad på natur og miljø. Vurdering av risiko.
- Plan for vasstiltørsel og avløp. Tilkopling til offentleg eller privat fellesanlegg vert kravd dersom dette er tilgjengeleg i nærområdet. Ved søknad om utsleppsløyve for separat anlegg skal det dokumenterast at resipienten har tilstrekkeleg kapasitet. Totalbelastninga på resipienten må då også vurderast.
- Orientering om tilkomst og evt. avkøyrsløyve og vegrett.

Vurderingar som vert lagt til grunn:

- Tiltaket sin verknad på landbruk-, natur- og friluftsverdiar. Registrering av biologisk mangfald og kjerneområde landbruk vil bli lagt til grunn. Frådelling av dyrka mark bør normalt ikkje tillatast, men ligg arealet alt avskore frå anna dyrka mark kan også dette godkjennast. Areal med spesielle naturkvalitetar, eller som er del av eller grensar opp mot område mykje brukt til ålment friluftsliv bør normalt ikkje frådelast.
- Tilhøve til kulturminne i nærområdet.

4.4.3 Spreidd bygging i LNF-område – gardsbruk som går ut av drift

Vert eit gardsbruk nedlagt som sjølvstendig driftseining, vil tiltak knytt til eksisterande bygg på eigedomer som ikkje lenger vert nytta til stadbunden næring, ikkje lenger samsvare med LNF-kategorien i kommuneplanen.

Tiltak på gardsbruk som ikkje lenger har så stor landbruksdrift at det vert søkt om produksjonstilskott bør behandlast i samsvar med pbl. §93. Følgjande reglar gjeld i tillegg:

- Gardstun bør ikkje fradelast til fritidshus.
- Omdisponering av uthus til anna næringsverksemd bør normalt vere kurant, men auke i trafikk, støy og anna miljøbelastning bør vurderast særskilt.

4.4.4 Kraftutbygging

Gloppen kommune er i utgangspunktet positiv til at det skal kunne byggast ut småkraftverk i kommunen. Det generelle byggeforbodet i LNF-område skal difor ikkje vere til hinder for at det skal kunne søkjast om løyve til å etablere kraftverk. Då det ikkje er laga ei samla planvurdering av alle potensielle utbyggingsprosjekt, må kvar søknad behandlast som dispensasjon frå kommuneplanen. Ved handsaming av dispensasjonssøknader vil kommunen leggje vekt på følgjande:

- Visuelt inntrykk etter utbygginga
- Innverknad på det tradisjonelle landbruket (resipient, flaum m.m.)
- Tilhøvet til anna næring (t.d. turistnæring, utmarksnæring)
- Naturinngrep ved utbygging
- Den samla utbygginga i området
- Kraftlineføring
- Kor stor del av vassdraget som er tenkt utnytta
- Økonomi
- Eigarskap.

Det vil normalt ikkje bli tilrådd utbygging i område som det allereie er lagt vernerestriksjonar på.

4.4.5 LNF-område der naturvern er dominerande

Det er markert nokre LNF-område der naturvern er dominerande. Dette er dels område frå EDNA som tidlegare har vore markert med forbod mot utbygging, og dels nokre av dei viktigaste områda frå kartlegging av biologisk mangfald i kommunen. For desse områda bør ein vere varsam og ta særskilt omsyn til naturverdiane også ved landbruksrelaterte tiltak. Søknader om dispensasjon for fradeling og utbygging bør normalt ikkje bli innvilga.

VEDLEGG ROS-ANALYSE

Denne analysen er laga etter mal frå vegleiaren GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlaggning, Vestlands-prosjektet (SiGVe)

Hovudutfordringa med ROS-analyse for ein arealplan er manglande eller for dårlege grunnlagsdata, både for fortid, notid og framtid. Det er også eit spørsmål kor høgt lista skal leggst, t.d. i forhold til moglege konsekvensar av klimaendring. Heving av havnivået globalt med ein halv til ein meter på grunn av issmelting vil nødvendigvis få konsekvensar lokalt. I følge forskarar har endringa så langt vorte kompensert av landheving, men prognosane går på at endringane vil gå fortare framover. Meir ekstremvêr vil gi ras og flaumfare i område som i dag blir vurdert som trygge. Dette er kompliserte spørsmål, som krev at det blir brukt store ressursar på kartlegging og analysar for å få gode resultat, og sjølv då vil resultatet kunne vere usikkert.

Kommunen har ikkje kapasitet, kompetanse eller økonomiske ressursar til å gå detaljert inn i dette på kommuneplannivå. Det vi har gjort i denne analysen, er å vurdere utbyggingsområda opp mot kjende datasett, og merke av dei forholda som heilt klart må analyserast grundigare i detaljplan. Dette betyr ikkje nødvendigvis at andre forhold er endeleg avklara. Regionalt er det nå større prosjekt på gang for å gå grundigare inn i temaet ROS-analyse. I denne analysen er det ikkje avdekt så alvorleg risiko at enkeltområde av den grunn blir teke ut av planen.

Koding av ROS-sjekkpunkt:

		Naturrisiko			Beredskap
N	1	Skred, ras, ustabil grunn	B	1	Utrykningstid brann/ambulanse
N	2	Flaum i vassdrag	B	2	Kapasitet sløkkevatn
N	3	Stormflo			
N	4	Vind og ekstremnedbør			Sårbare objekt
N	5	Skog og lyngbrann	S	1	Natur-, rekreasjon-, friluftsområder
N	6	Radon	S	2	Helse- og omsorgsinstitusjoner
		Verksemdsrisiko	S	3	Kulturminne
V	1	Brann og eksplosjon	S	4	Viktige off. bygg
V	2	Kjemikalieutslepp/anna akutt ureining	S	5	Trafikknutepunkt
V	3	Transport av farleg gods	S	6	El-forsyning
V	4	Avfallsområder, deponi, ureina grunn	S	7	Tunneler og bruer – alternativ veg
V	5	Dambrot	S	8	Hovudnett gass
V	6	Elektromagnetiske felt	S	9	Drikkevassforsyning
V	7	Trafikkfare	S	10	Avløpsanlegg
V	8	Skipsfart	S	11	IKT-installasjonar
V	9	Terror eller kriminalitet			

Nedanfor er aktuelle sjekkpunkt frå vegleiaren gjennomgått, og problemstillingar knytt til det enkelte er lista opp.

Naturrisiko

SKRED, RAS, USTABIL GRUNN

Det ligg føre eit faresonekart frå NGU som også er digitalisert (www.skrednett.no). Dette er svært grovmaske, og berre basert på at terreng med ei viss helling har potensiale for skred. I praksis betyr dette at store delar av kommunen er skredutsett, inntil det motsette er bevist. Her ligg også inne punktinformasjon om ein del historiske skred, men oversikta er ikkje komplett.

Skredkartlegging er kostbart, og her er også spørsmål om eksisterande metodar held mål. FN's klimapanel spår at rasfaren vil auke på grunn av endra klima.

FLAUM I VASSDRAG

NVE har ikkje gjort flaumkartlegging og laga flaumsonekart i Gloppen. Her er få store elvar som kan føre til flaum over store område. Men i bratt terreng kan små elvar og bekkar gi store lokale skader, t.d. ved ekstremnedbør og snøsmelting. Eventuell klimaendring kan føre til auka fare for dette. Erosjon og ras i samband med elvar og bekker som går ut over sine gamle løp er sjølvstøtt også ei aktuell problemstilling. Redusert landbruksdrift med redusert fokus på vedlikehald av gamle bekker og grøfter kan gi større fare.

STORMFLO

Høgste stormflo på Sandane i nyare tid er 1,73m over definert kote 0 (middel lågvatn). Dersom klimaspådomane slår til, vil stormflo bli eit aukande problem for all busetnad som ligg nær sjøen. Forskingsresultat presentert i februar 2008 seier at stormflonivået vil stige med 40 cm til 2050 og ytterlegare 50 cm til 2100. I tillegg er det venta at stormflo vil oppstå oftare. Det ligg ikkje føre ein nasjonal politikk på dette området.

VIND OG EKSTREMNEDBØR

Nyttårsorkanen i 1992 førte til ein del skade på bygningar i Gloppen, og her er frå tid til annan vind som fører til skade. Nyare byggeforskrifter er oppgradert med tanke på vind, og vi kjenner ikkje til område i kommunen som er så utsett for vind at dei bør utelukkast som byggeområde. Nedbør er omtalt ovanfor.

RADON

Kartlegging av radon i eksisterande bygg er gjennomført, og gir ein peikepinn på nye område som kan vere utsett.

Verksemdsrisiko

Det er få tema under denne hovudkategorien som er vurdert som særleg relevante i vår kommuneplan. Det er likevel eit tema vi vil omtale spesielt:

TRAFIKKFARE OG TRANSPORT AV FARLEG GODS

Innafor ulike delar av transportsektoren vert det lagt til grunn svært ulike tryggleikskrav. For lufttrafikken er det i praksis null-toleranse for ulykker, noko som i desse dagar får store konsekvensar for ressursbruken innafor sektoren. For trafikk på veg er det visst ikkje så nøye. Her møter t.d. vogntog med farleg gods bussar fullasta med skuleungar med ei klaring på ein liten meter, gjerne med fotgjengarar i vegkanten! Trafikkfare er altså eit relativt omgrep, statlege prioriteringar er av og til svært vanskeleg å begripe, og det er vanskeleg å la temaet få avgjerande betydning for arealplanlegginga i kommunen.

Beredskap

Her er det gjerne kombinasjonen utrykningstid og kapasitet sløkkevatn som er utfordringa når ein kjem litt ut i utkantane i kommunen. Tilhøvet er utgreia i samband med godkjenning av brannordninga for kommunen i 1997. Hytteområde som ligg utanfor ei utrykkingstid på 30 min. frå brannstasjon, er merkt i ROS-analysen.

Sårbare objekt

NATUR-, REKREASJON-, FRILUFTSOMRÅDE

Naturverdiar er til ein viss grad kartlagt, dels gjennom kartlegging av biologisk mangfald, dels gjennom verneprosessar og dels gjennom andre meir tilfeldige studiar. Det finst ikkje eit

godt oversyn over alle rekreasjons- og friluftsområde i kommunen, men verdiane er likevel rimeleg godt kjent.

KULTURMINNE

Bortsett frå kjende, synlege kulturminne, famlar ein her i kommuneplanssamanheng i blinde. Fylkeskommunen si kulturavdeling gir generell merknad til kommuneplanen, men uttaler seg ikkje konkret om nytt utbyggingsareal, med mindre det er i konflikt med kjende kulturminne. Alle enkelttiltak i uregulert område og reguleringsplanar, anten vi har kommuneplan eller ikkje, skal på høyring i forhold til kulturminne.

Skjematisk ROS-grovanalyse

Område i kommuneplanen	ROS-sjekkpunkt				Kommentar
	Naturrisiko	Verksemdsrisiko	Beredskap	Sårbare objekt	
Bustadfelt					
Sandane ved Best	N6	0	0	0	
Sandane aust for Åsavn.	0	V7	0	S1	
Gloppestad	0	0	0	S3	
Valborgkleiva 2	0	0	0	S3	
Reed sentum	N1	V7	0	S3	
Hovden	0	0	0	S3	
Bjørnereimsura	N1	0	0	0	
Byrkjelo vest	0	0	0	S3	
Solheim	0	0	0	S3	
Øvre Gimmestad	N1 N2	0	0	S3	
Andenes	N1	0	0	S3	
Spreidd bygging Rygg	N1	0	0	S3	
Hyttefelt:					
Utvikfjellet	0	0	0	S3	
Jardalen	0	0	B	S3	Ikkje heilårsveg
Årdal	N1	0	0	S3	
Solheim	0	0	B	S3	
Aske/Alme/Skår	N1	0	B	S3	Ikkje heilårsveg
Langedalsvegen	N1	0	0	S3	
Gimmestadstøylen	0	0	B	S1	Ikkje heilårsveg
Naust:					
Alle	N3	0	0	0	Utsett ved auka havnivå
Diverse:					
Utbetring E39	N1	V8	0	S1,3 og 7	
Næringsareal Hope	0	V7	0	0	