

Eid kommune | Reguleringsplan for Nordøyrane

Oppdragsgivar

Eid kommune

Oppdrag

Reguleringsplan for Nordøyrane, 2. offentlege ettersyn

Rapport type

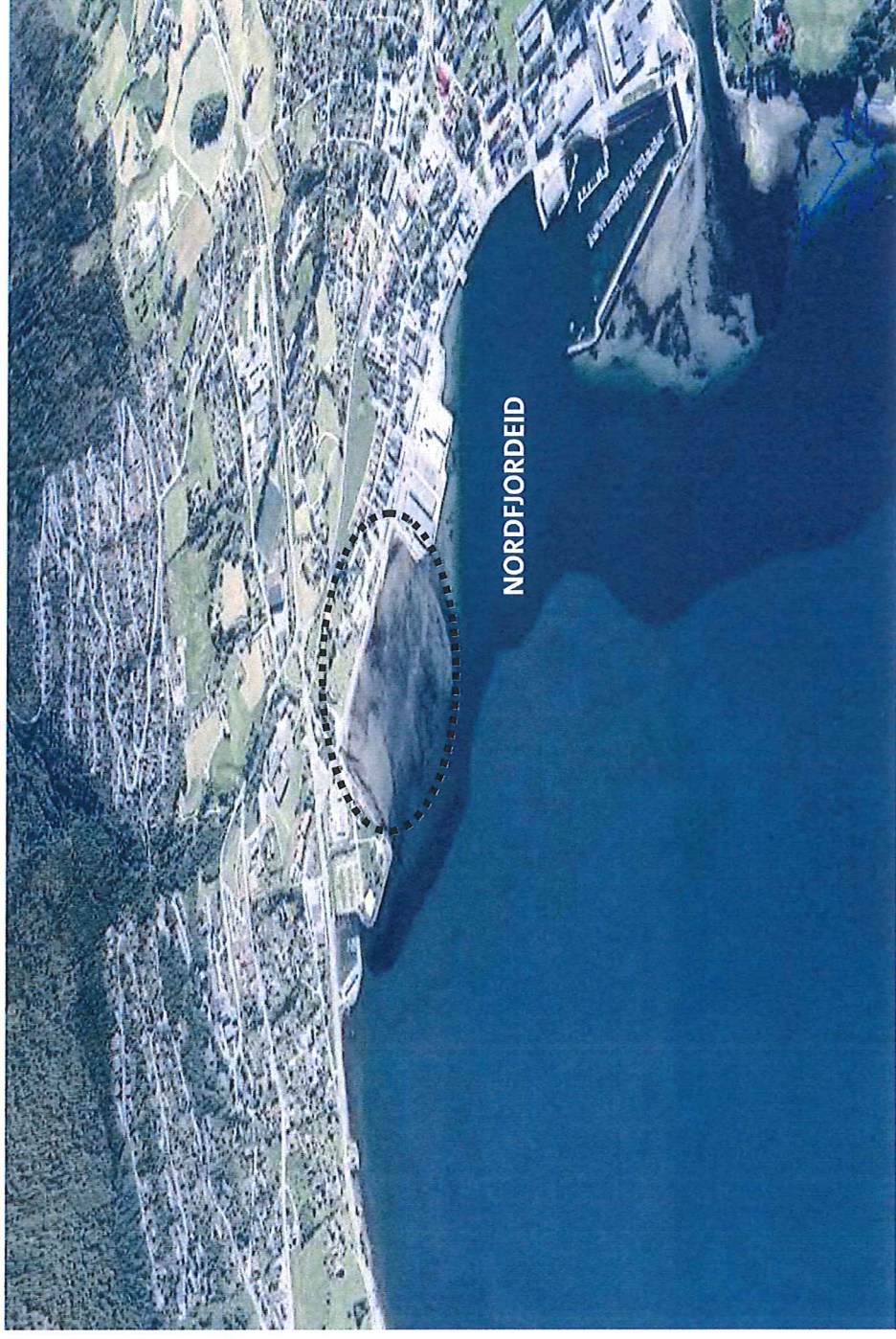
Reguleringsplan

Prosjektnr.

07018

Dato

05.03.2009



Eid kommune | Reguleringsplan for Nordøyane, 2. offentlige ettersyn

Innhold:	side	side
1 Rammer og retningslinjer for planen	3	
1.1 Bakgrunn for planarbeidet	3	3.4-2 Nordøyane industrifelt, vurdering av stabilitetsforholda, Grøner 04-02-8517
2 Medverknad og planprosessen	3	
2.1 Tidlegare arbeid med planen	3	3.4-3 Planframlegg lagt ut til offentleg ettersyn 1. gong vurdert opp mot stabilitetsvurdering gjort av Grøner i -85
2.2 Planframlegg lagt ute til 1. offentlige ettersyn	3	3.5 Framtidig auke i havnivå og fare for stormflo
2.3 Innkomne merknader	4	3.6 Flaum i Fargareiva
2.3.1 Merknad frå Statens vegvesen, datert 01.08.08	4	3.7 Skipsturt, fare for planlagt bygningsmasse
2.3.2 Merknad frå Eid kyrkjelege fellesråd, datert 12.08.08	4	3.8 Spesielle brannobjekt
2.3.3 Merknad frå Eid sokneråd, datert 15.08.08	5	3.9 Forureina grunn
2.3.4 Merknad frå Bjørgvin Bispedømeråd, datert 20.08.08	5	3.10 Spesiell fare for terror eller kriminalitet
2.3.5 Merknad frå Sigrunn Kari Stokkenes, datert 14.08.08	5	3.11 Sårbare objekt, kulturminne
2.3.6 Merknad frå Reidun Sunde, datert 13.08.08	6	3.12 Sårbare objekt, raudlisteart
2.3.7 Merknad frå Katrine Berg, datert august 2008	6	3.13 Verksemdrisiko
2.3.8 Merknad frå Eids Handelstands Forening, datert 13.08.08	6	3.14 Beredskapstiltak
2.3.9 Merknad frå Totland Libris, datert 15.08.08	6	3.15 Krav om ytterlegare dokumentasjon og utgreiing
2.3.10 Merknad frå Naturvernforbundet i Eid, datert 28.11.08	7	4 Innhald i planen
2.3.11 Merknad frå Naturvernforbundet i Eid, datert 17.08.08	7	4.1 Utfordringar
2.3.12 Merknad frå Eid Utviklings Fellesskap, datert 14.08.08	8	4.2 Målsetting
2.3.13 Merknad frå Moengården as, datert 23.07.08	9	4.3 Estetisk kvalitet
2.3.14 Merknad frå Moengården as, datert 14.08.08	9	4.4 Universell utforming
2.3.15 Merknad frå Moengården, datert 02.02.09	9	4.5 Omsyn til born og unge sine interesser
2.3.16 Merknad frå Fiskeridirektoratet, datert 20.11.08	11	4.6 Forholdet til rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
2.3.17 Merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 29.10.08	11	3 ROS-analyse
2.3.18 Merknad frå Kystverket vest, datert 07.10.2008	14	3.1 Innleiing
		3.2 Avgrensing av analysen ved bruk av sjekkliste
		3.3 Kvikkleire
		3.4 Grunnforhold
3.4.1 Rapport om grunnundersøkingar for veganlegget Sandane – Lote – Nordfjordeid. Nordøyane Nordfjordeid 10-12-93	17	4.10 Konsekvens av nytt planframlegg - oppsummering
		4.11 Tilgrensande reguleringsplanar
		Føresegner dagsett: 19.06.08, revidert 05.03.09
		Plankart dagsett: 19.06.08, revidert 05.03.09

1 Rammer og retningslinjer for planen

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Nordplan As, ved Janne Middtbo, har på vegner av Eid kommune vurdert innkomne merknader etter offentlig ettersyn og utarbeidd eit framlegg til reguleringsplan som i er i tråd med innspel frå administrasjonen og Teknisk styre i møte den 10.02.09

2 Medverknad og planprosessen

2.1 Tidlegare arbeid med planen

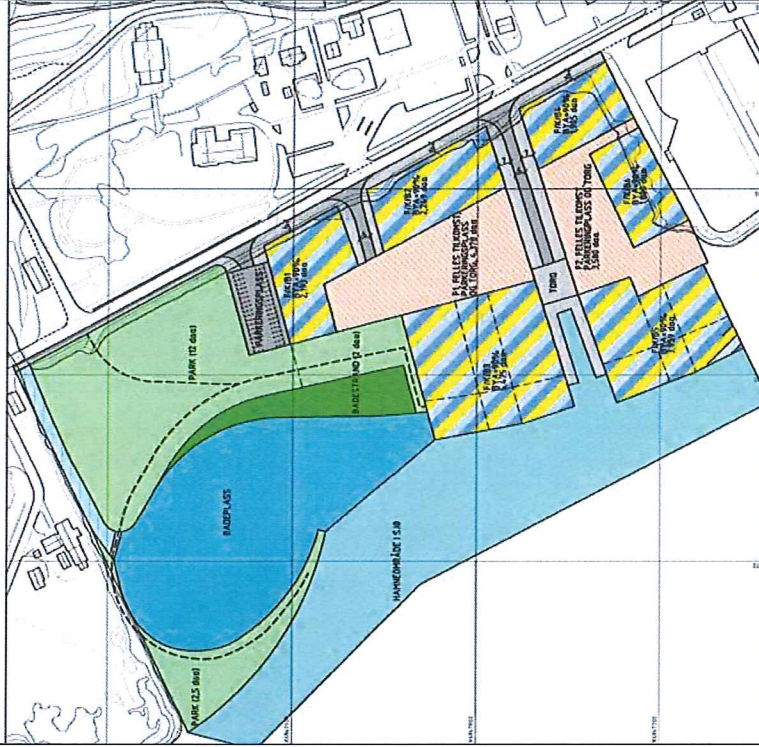
Det vert vist til planhefte datert 19.06.08, med tekstdel, føresegner og plankart m.a. når det gjeld:

- Lokalisering
- Offentlege arealplanar
- Stadanalyse for Nordfjorddeid
- Utfordringar og strategiar
- Prinsippkisse for utvikling av "Fjordbykonseptet"
- Tidlegare merknader
- Vurdering av tema som
 - Kyrkja i landskapet
 - Tettstadutvikling
 - Trafikkavvikling
 - Friområde/friluftsliv
 - Illustrasjon av bygningsvolum

2.2 Planframlegg lagt ute til 1. offentlege ettersyn

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 27-1 lagt ut til offentlig ettersyn. Offentleg ettersyn vart kunngjort med annonse i Fjordbladet og brev til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar. Høyringsperioden var frå 1. juli og frist for merknader var sett til 15.08.2008.

PLANFRAMLEGG LAGT UT TIL OFFENTLEG ETTERSYN 1.07.–15.08.08



ILLUSTRASJON AV PLANEN



2.3 Innkomne merknader

2.3.1 Merknad frå Statens vegvesen, datert 01.08.08

Det må gjennomførast trafikkanalyse av krysset Rv. 15/Sjøgata før endeleg vedtak av planen.

Vurdering av merknad:

Det er gjennomført trafikkanalyse for krysset ved utbygging etter planframlegget som låg ute til offentlig ettersyn. Analysen konkluderer med at rundkøyring er den krysstypen som kan ta hand om trafikkauken. Revidering av trafikkanalysen med nytt planframlegg lagt til grunn konkluderer med at det må byggast xxxxxxxxxxxx.

2.3.2 Merknad frå Eid kyrkjelege fellestråd, datert 12.08.08

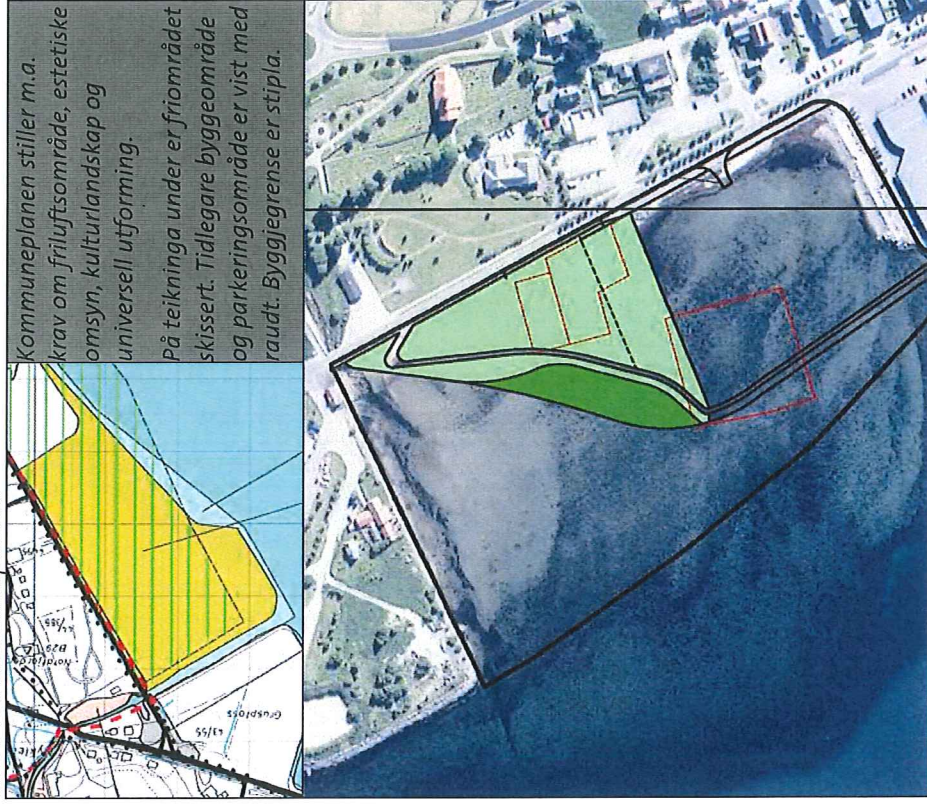
- Siktlinene frå kyrkjegarden, kyrkja og kyrkjetunet bør ikkje verte redusert og hindra gjennom den nye reguleringsplanen. F/K/B1 med parkeringsplass bør gå ut av planen. Delar av F/K/B3 bør ut av planen av same omsyn.
- Fargarelva bør få ha sitt utløp til fjorden som i dag. Badeplassen bør ligge lengst sør mot den reduserte utbygginga.
- Det er behov for å utvide kyrkjetunet.
- Det bør ikkje setjast opp bygg eller installasjonar i grøntsona sør for Fargarelva.
- Reguleringsplanen tek ikkje arkitektonisk tilstrekkeleg omsyn til at kyrkja treng ein omgjevnad som tek omsyn til kyrkja sin posisjon som signalbygg og eit kulturminne.
- Behov for byggjereal kan løysast andre stadar enn framfor kyrkja og i strandsona.

Vurdering av merknad:

Merknaden vert imøtekommen ved at F/K/B1 og delar av F/K/B3 vert teke ut av planen. Landtunga/moloen vest i planområdet vert teke ut av planen og fyllinga inn mot Fargarelva vert avslutta slik at utløpet til elva i mindre grad vert endra. Planen vert endra til å verte ein flateruleringsplan som gir rammer for ei ny utbygging. I samband med utbygging av området vert det stilt krav om ein detaljplan, med krav om at det skal takast arkitektoniske omsyn til kyrkja sin posisjon som signalbygg og kulturminne. Det er lagt inn byggjegransar for eit mindre

område lengst sør i grøntområdet, der det kan tillatast parkering, mindre bygg og/eller installasjonar i tråd med bruken av området til friluftssaktivitetar. Før det vert gitt løyve til tiltak i området skal det innhentast uttale frå Eid Kyrkjelege fellestråd.

I forhold til merkna den om at utbyggingområde kan finnast andre stadar vert det vist til at kommuneplanen har avklart arealbruken i området. Området er planlagt utfyllt og brukt til utbyggingformål kombinert med friluftsliv. Utløpet til Fargarela er i stor grad vedteken endra ved kommuneplanen.



2.3.3 Merknad frå Eid sokneråd, datert 15.08.08

Sidan det i planheftet er skissert endringar i tiliggande område vert desse og kommentert i merknaden.

- Parken bør vere utan parkering og bygg. Helikopterlandingsplassen bør flyttast
- F/K/B 1 bør fjernast og F/K/B3 bør reduserast for å oppnå fri sikt frå sørleg del av Eid kyrkjegard. Bygningane bør få ei utforming som passar betre saman med Eid kyrkje og Eid kyrkjetun
- Siktlinene frå Eid kyrkjetun må vere uhindra. Det er planlagt utviding av kyrkjetunet og opning av fasaden mot vest
- I skisser er det teikna bygg på p-plassar mellom sjøgata og Eidsgata. Kyrkja har behov for p-plassane
- Utforminga av bygningssmassen er uheldig i forhold til kyrkja
- Fargarelva bør behalde sitt noverande elvelaup. Konsekvensar ved endring av utløp bør utgreiast
- Det er ikkje vurdert om arealbehova er reelle og om det er rett å flytte tyngdepunktet i sentrum og byggje ut den einaste strandlina som er att på Eid
- Behovet for å bevare viktige kulturverdiar og strandline for komande generasjonar er tilsidesett i planen

Vurdering:

Det vert vist til vurdering av merknad 2.3.2. Merknader som ikkje angår planområdet kan ikkje vurderast, men må takast opp som eigne saker. (M.a. flytting av helikopterlandingsplass og endring av reguleringsplan for Eid sentrum) Merknaden er i stor grad teken til følge i planframlegget. Den overordna diskusjonen kring utbygging eller ikkje er avgjort gjennom kommuneplanen for området.

2.3.4 Merknad frå Bjørgvin Bispedømeråd, datert 20.08.08

- Planframlegget tek i nokon grad omsyn til kyrkja
- F/K/B1 og delar av F/K/B3 bør fjernast frå planen
- Det må stillast krav til at nye bygg vert utforma på ein måte som høver til kyrkja og andre bygg i området
- Til § 3.2. Må det tilføyast: "Dette gjeld særleg i høve til Eid kyrkje"
- Til § 6. Det må stillast spesifikke krav til høgde og utforming av bygg som vert planlagt i området. T.d. garderober, lager og sanitæranlegg.

Vurdering:

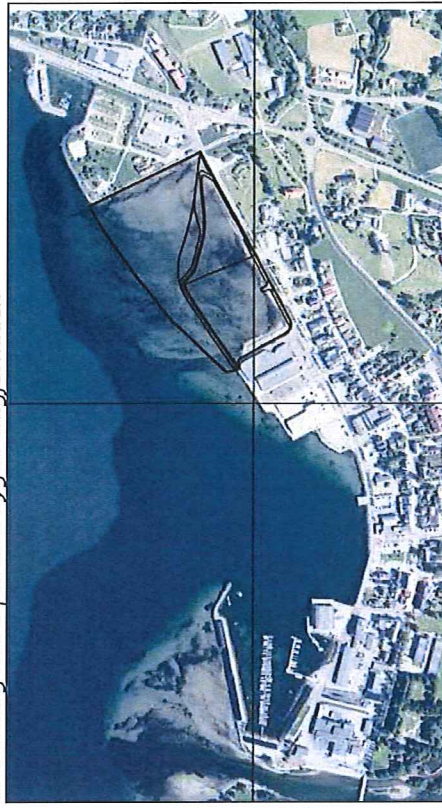
Merknaden vert teken til følge ved at F/K/B1 og delar av F/K/B3 vert teke ut av planen og det vert stilt krav til utforming av bygg som tek omsyn til Eid kyrkje. Det vert lagt inn byggegrensar og krav i føresegnene som gir spesifikke rammer (høgde og utforming) for kva utbygging som vert tillate på området som t.d. garderober, lager og sanitæranlegg. Til §3.2 vert det tilføyd "Dette gjeld særleg i høve til Eid kyrkje". Sjå elles og vurdering av merknad 2.3.2 og 2.3.3.

2.3.5 Merknad frå Sigrunn Kari Stokkenes, datert 14.08.08

- Den delen av strandsona som er att ved utløpet av Fargarelva er eit viktig grunt oppvekstområde for fuglar og fisk som ikkje bør nedbyggast
- Siktliner kan ikkje erstatte utsyn. Det er ynskjeleg med eit ope landskap og ikkje ein kompakt bygningsmasse langs sjøfronten
- Utbygginga vil få negative verknader for aktiviteten i Eidsgata
- Det er eksisterande bygg og areal for utviding i Eid sentrum som kan utnyttast

Vurdering:

Det vert vist til vurdering i pkt. 2.3.2. Kommuneplanen har gitt overordna føringar for utvikling av området. Planframlegget er endra til å ta betre omsyn til Fargarelva, gruntområdet og utsyn frå kyrkja. Det er gitt krav om detaljplan i samband med utbygging av området som skal ta omsyn til utvikling i samspel med bygde omgjevnader.



2.3.6 Merknad frå Reidun Sunde, datert 13.08.08

- Ei større utbygging som planframlegget legg opp til vil få vesentlege konsekvensar ved at handelen i Eidsgata vert sterkt redusert, og får preg av ei bakgate
- Det bør satsast på fortetting og styrking av handelen i Eidsgata
- Vedtak av planen er eit vedtak om å flytte sentrum, med dei konsekvensar det får for trivsel, aktivitet og handel i Eidsgata

Vurdering:

Den prinsipielle diskusjonen om kvar Eid kan leggje til rette for vidare utbygging er teke stilling til gjennom kommuneplanen. Det er næringslivet og kommunen som, innanfor dei rammene som planane gir, er utviklingsaktørane. Planlegging av nye utbyggingssområde er ikkje i direkte konflikt med vidareutvikling og satsing på eksisterande utbyggingssområde.

2.3.7 Merknad frå Katrine Berg, datert august 2008

- Det er negativt å dele sentrum i to
- Det er i dag mange tome butikkar i Eidsgata og talet aukar
- Ein bør ta stilling til om Eid skal vere ei kulturbygd eller eit handelssentrum
- Skal det byggjast nedanfor sjøgata bør det vere "spektakulær" og flott utbygging
- Det er behov for aktivitetar etter at butikkane er stengde. Kva med tilrettelegging for heilårssymjebasseng med fjordvarme, gjestebygge osv. Fyllinga bør ferdigstillast og leggjast til rette for bruk til friluftsmål
- Det bør skisserast utbygging frå fleire enn eit arkitektfirma

Vurdering:

Det vert vist til vurdering av merknad 2.3.6. Reguleringsplanen viser område som kan byggast ut og ikkje utforming av bygga. Illustrasjonen som var vedlagt førre utkast er illustrasjon av volum og høgder. Uttrykket og den arkitektoniske utforminga må takast stilling til ved ei ev. utbygging.

Det nye planframlegget er ikkje illustrert då planen i stor grad overlèt detaljplanlegging til utbyggingstidspunktet. Ein flaterregulert plan bør i tråd med rettleiaren frå MD illustrerast.

Både næringslivet og kommunen bør kome fram til aktivitetar som gjer Eid til ein attraktiv og god stad å vere. Planframlegget er ikkje til hinder for ein slik diskusjon. Som vist til i vurdering av innspel 2.3.2 er arealbruken i hovudprinsipp avgjort i kommuneplanen.

Merknaden vert imøtekommen ved at det vert stilt krav til at bygg skal forholde seg til og utformast slik at dei vender seg mot fjorden.

2.3.8 Merknad frå Eids Handelstands Forening, datert 13.08.08

- Det er positivt og behov for etablering av næringsareal på Nordøyane
- Eid sentrum treng areal for nyetableringar, samstundes som det er skepsis til kva som vil skje med aktiviteten i Eidsgata
- Det må lagast ein samla plan for Eid sentrum
- Ei utbygging på Nordøyane må ha god tilknytning og integrasjon til Eidsgata
- Det må ikkje byggjast ned eksisterande p-plassar, og det må vektleggast tilstrekkeleg parkering i tilknytning til nybygg

Vurdering:

Planframlegget tek ikkje stilling til om det bør lagast ein plan for utvikling av Eid sentrum. Arealbruken er avklart gjennom kommuneplanen. Det er viktig at kontakten til eksisterande utbygging i Eidsgata vert teke omsyn til. Førsegnevene stiller krav til dette og at det ved detaljplanlegging vert teke omsyn til viktige siktliner. Det er stilt krav til utbygginga som skal ivareta god tilknytning til Eidsgata. Førsegnevene stiller og krav til at det må opparbeidast parkeringsplassar i tråd med gjeldande vedtekt for den einskilde utbygginga.

2.3.9 Merknad frå Totland Libris, datert 15.08.08

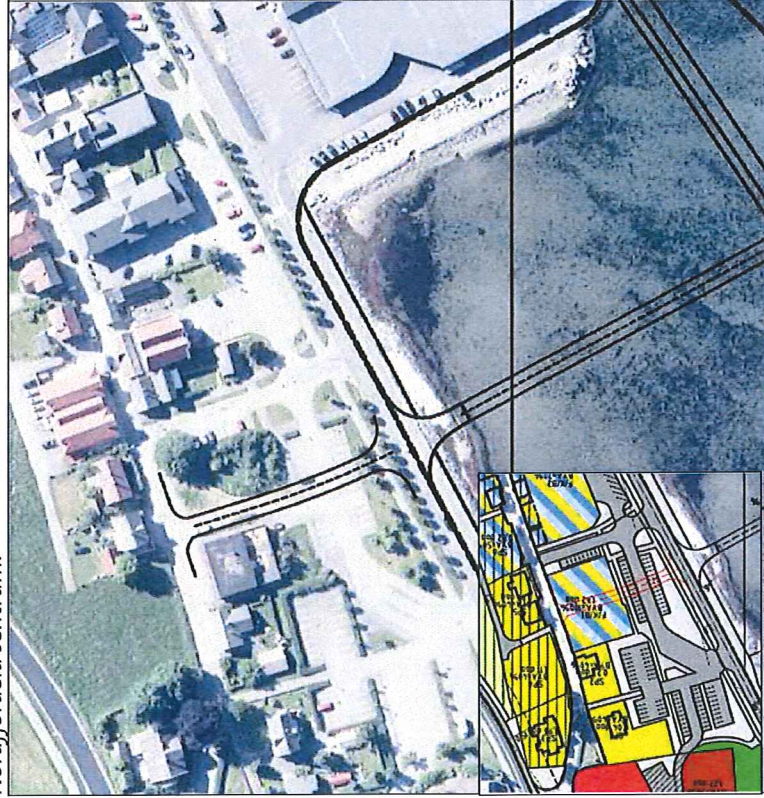
- Planen set av tilstrekkeleg areal til næringsverksemdar for å styrkje Nordfjordeid sin posisjon som handelsstad
- Kva aktivitet kan ein få til i Eidsgata med ei storetablering og flytting av handel til neste utbygging på Nordøyane?
- Parkeringsmoglegheitene i Eidsgata bør på nytt vurderast
- Det er viktig med god tilkomst til Nordøyane frå sør og nord i Sjøgata og ved gode tverrsamband til Eidsgata

-
-
- side 7 – Reguleringsplan for Nordøyane, 2. offentlege ettersyn

- Ein bør samstundes med planen for Nordøyane vurdere Nordfjordeid sentrum heilskapleg. Eit meir kompakt sentrum kan oppnåast med utbygging på rutebilmota og ”Hendentomta”. Reguleringsplanen for Nordfjordeid sentrum bør reviderast

Vurdering:

Det vert vist til vurdering av merknad 2.3.5-2.3.8 til planen. Merknader som ikkje gjeld sjølve planen må handsamast som egne saker. Det er politisk gjort ein vurdering av at tverssamband til Eidsgata skal sikrast og at den kan flyttast i tråd med merknad frå Moengården AS. I dag er det eit av dei eldre bustadhusa som delvis stengjer for fullt tverssamband opp til E39. Flyttinga medfører at eksisterande parkeringsplass og etablert veg mellom Eidsgata og sjøgata må endrast, jmfør innfelt reg.plan for Nordfjordeid sentrum.



2.3.10 Merknad frå Naturvernforbundet i Eid, datert 28.11.08

- Det er viktig med tilgjenge for alle, også for dei med rullestol
- Det bør leggjast til rette for sitjebenkar(steinar) der ein kan sitje og sjå på eit rikt fugleliv i sentrum

Vurdering:

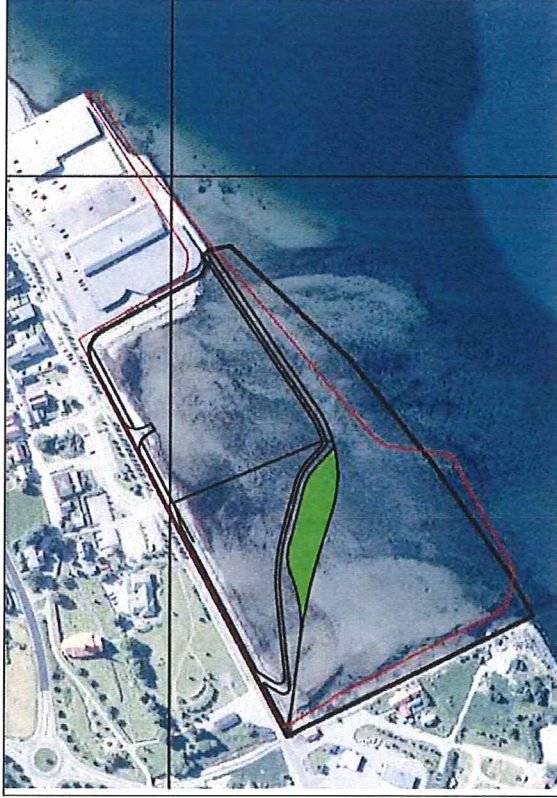
Føresegnene har ein §3.1 som stiller krav til at områda skal utformast slik at alle kan kome seg lett fram. Det er elles viktig at området vert tilrettelagt for opphald, noko som må takast stilling til ved detaljplanlegging av byggeområde og ved utarbeiding av plan for opparbeiding av parkanlegget. (Iamfør krav i føresegnene.)

2.3.11 Merknad frå Naturvernforbundet i Eid, datert 17.08.08

- Området bør bandleggast som spesialområde for bevaring av marint liv, for sjøfugl, friluftsliv, undervisning og rekreasjon.
- Strandsonevurderinga, ved revidering av arealdelen til kommuneplanen, peikar på Nordøyane som eit langgrunt område spesielt eigna for born.
- Strandsona inst i Eid representerer eit av dei få attverande elvedeltaene i Nordfjord
- Området bør ikkje fyllast ut då det er eit viktig beiteområde for mange fugleslag på vår og haust-trekk. Tidlegare var det mogleg å finne mat utan fjære sjø. Etter utfyllingane må fuglane vente på fjøre sjø. Grunnene er og eit viktig oppvekstområde for fisk og dei fuglane som overvintrar
- Det er observert 32 ulike fugleslag som nyttar fjøreområdet
- Området bør settast av som friluftsområde. Det er gjort investeringar i forhold til tilrettelegging med trapper, nedgangar og steinsetting
- Det bør gjennomførast kartlegging av marine naturtypar. Blautbunn er ein viktig habitatttype.
- Området er eit viktig undervisningsområde for born og ungdom
- Det er viktig å ta vare på raudliste artar som jamleg nyttar området: Vipe, hettemåke, storspove og staren
- Sjøgata bør vere ein del av ei sentrumsvandringsrute
- Er det teke omsyn til havnivåauke i planarbeidet?
- Det bør sikrast allmenn tilgang til attraktive kyst- og strandområde

Vurdering:

Det er gjennom kommuneplanen teke stilling til at området kan utfyllast. Sjå vurdering av merknad 2.3.2. Merknaden er til ein viss grad teken til følgje ved at fyllinga er vesentleg redusert. Kommuneplangrensa er med raud strek. Attverande område er regulert til spesialområde friluftsliv, noko som sikrar naturverdiane.



Under er utsnitt frå Strandsonovurderingane viser at området er godt eigna for mindre born og at det ikkje er gjort tilretteleggingstiltak. Det er opparbeidd to tilkomstar ned til strandområdet, og den eine er lokalisert heilt inn med Fargarelva og er teke med i parkområdet. Området vil etter opparbeiding av området vere attraktivt og eigna for mindre born.

13 NORDOYRANE	
Beskrivelse	Langgrunt strandområde spesielt godt eigna for mindre born
Tilkomst	Godt tilrettelagt tilkomst frå gangveg langs Sjøgata.
Parkering	Offentleg parkering på austsida av Sjøgata
Tiltak	Ingen
Bilde	

Gjennom kommuneplanprosessen er det gjort ein vurdering av om naturinteressene skulle vege tyngre enn naturverdi-interessene. Det vart då konkludert med utfylling til utbygging.

Planen tek omsyn til havnivåauke og tilgang til attraktive strandområde.

2.3.12 Merknad frå Eid Utviklings Fellesskap, datert 14.08.08

- Planen er heilskapleg og tek opp i seg mange viktige element
- Behov for parkering må takast inn i planen
- Planen skal attvinne sjøkontakt. I den samanheng er det viktig at det vert lagt inn eit aktivt bruksområde langs heile strandsona
- I forhold til integrasjon ny/gamal bydel er det viktig å ta omsyn til høgde, volum og arkitektur. Arkitektur og bygningsstorleiken som er skissert i planframlegget bør ikkje vere faktisk utbygging
- Etablering av eit nytt sentrum vil, dersom det vert gjort rett, kunne tilføre det gamle sentrum aktivitet
- Det er ikkje realistisk med handelscenter i to etasjar
- Å integrere parkering i bygg er for kostnadskrøvande for forretningsverksemd. Det vil eventuelt berre vere aktuelt for bustadetablering
- Nordfjordeid er ikkje ein by og etablering av eit nytt gaterom er lite gjennomførleg i praksis
- Etablering av god utandørparkering på vestsida av sjøgata mot sentrum vil kunne sikre tilførsel av handlande både til handelscenter og Eidsgata

Vurdering:

Planen set krav til at parkering må dekkast etter gjeldande vedtekter. Planen legg elles ikkje opp til å byggje ned areal som i dag er nytta til parkering. Det er difor ikkje gjennomført kartlegging av parkeringsbehovet for heile sentrum. Det må gjerast i samband med ein ev. utarbeiding av heilskapleg plan for Nordfjordeid.

Planframlegget er endra til å ha ei offentlig gangson langs heile strandsona. Bygga på byggeområdet kan i endra planframlegg ikkje komme utover gangsona i etasjar over.

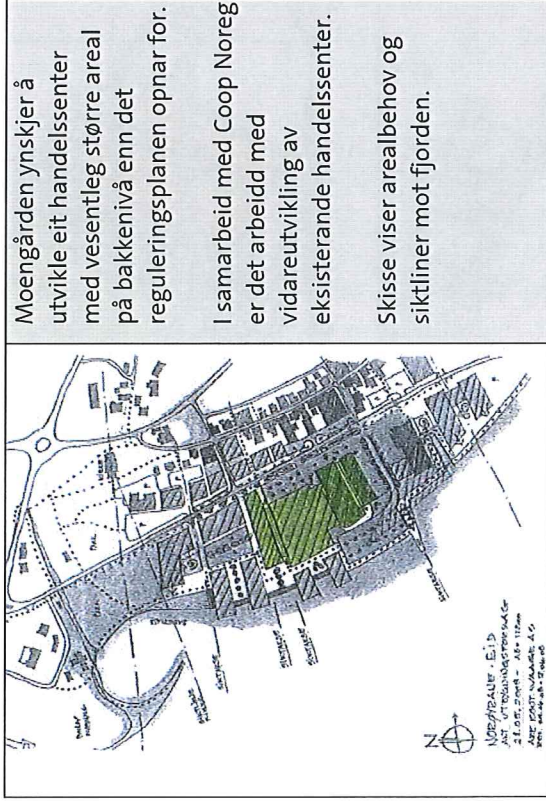
Illustrasjonsplanen er ikkje styrande for faktisk utbygging. Planframlegget er endra til å vere ein flateruleringsplan med krav om detaljplanlegging ved utbygging. Høgda på utbygginga er redusert til krav om bygging av 2 etasjar. Bygg kan etablerast i inntil 4 etasjar.

Handelscenter er i svært mange av dei andre tettstadane i fylket etablert i fleire etasjar. Ved lite tilgjengeleg areal i sentrum bør det byggjast i fleire etasjar slik at ein ved neste utbygging ikkje må flytte handelsetableringar

langt utanfor sentrum. Det er viktig at sentrum kan vokse, med forretningar, servicefunksjonar og kontor i mange tiår framover.

Etablering av parkering mot sjøgata må takast stilling til gjennom detaljplanlegging av området.

2.3.13 Merknad frå Moengården as, datert 23.07.08



Moengården ynskjer å utvikle eit handssenter med vesentleg større areal på bakkenivå enn det reguleringsplanen opnar for.

I samarbeid med Coop Noreg er det arbeidd med vidareutvikling av eksisterande handssenter.

Skisse viser arealbehov og siktlinjer mot fjorden.

2.3.14 Merknad frå Moengården as, datert 14.08.08

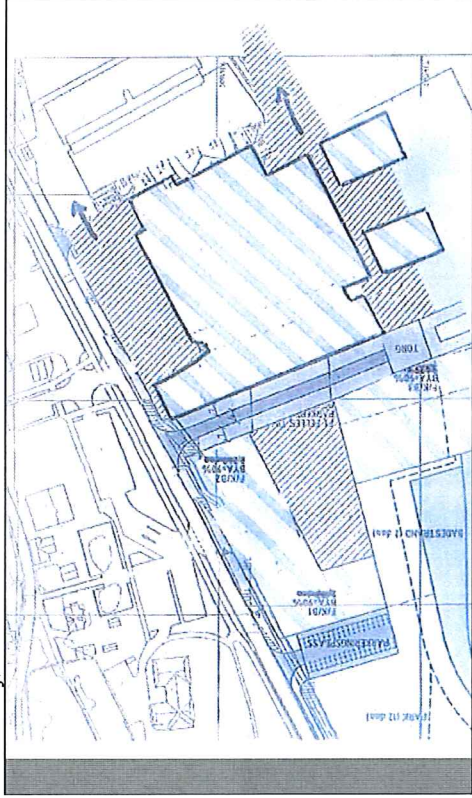
- Dersom det skal vere mogleg å realisere eit sterkt kjøpesenter i Eid sentrum må det etablerast parkering opp mot sjøgata. Areala ligg her i le frå ver og vind
- Nordleg del av bygningsmasse kan trekkast inn mot sjøgata, som vist i skisser frå Nordplan
- Det er urealistisk med noko anna enn markparkering i samband med forretningsbygg
- Utviding av Moengården må skje gjennom utviding i eit samanhengande bygg. Etasjar over 1. etasje bør kunne nyttast til forretning og bustader
- Ein ny siktakse sør for Håvikhuset opnar for ein veg aust-vest som kan gje samband frå E39 til Eidsgata og vidare til Sjøgata

- Moengården er svært opptatt av å vidareutvikle sentrum og er urolege for at ein kan få etableringar utanfor sentrumskjerna som kan splitte sentrum
- Nordøyranene er den einaste plassen dette kan realiserast
- I skissa for Fjordbyen er det teikna eit parkeringsareal vest for eksisterande Moengården. Før avklaringar er gjort her er det vanskeleg å ta omsyn til dette. Det bør startast opp ein prosess for regulering av området

2.3.15 Merknad frå Moengården, datert 02.02.09

- Generelt sett er reguleringsføresegnene for detaljerte B/F/K 4, 5 og 6 bør slåast saman til eit område og tilkomstveg flyttast
- Rekkjefølgjebestemming for utbygging av krysset med RV 15 må endrast til "Krysset mellom RV 15 og sjøgata skal vere opparbeidd i tråd med gjeldande regelverk, seimast ved ferdigstilling av området
- Krav til universell utforming/estetisk kvalitet/byggjesøknad er truleg greie men ein stiller spørsmål ved detaljrikkdomen
- Bygg kan ikkje plasserast i formålsgrense mot Sjøgata. Dette arealet må kunne nyttast til publikumparkering . Dersom dette framleis er ynskjeleg ber vi om at det vert endra til at delar av bygg skal plasserast i formålsgrensa mot Sjøgata
- Det bør opnast for friare gjennomføring av parkeringsdekning. "Det kan etablerast parkering under bakkenivå, som del av bygning eller ved andre tilfredsstillande løysingar
- Det bør opnast for etablering av fornuftige løysingar ved fylling i sjø. "...etablering av permanent kaiifront/fyllingsfront etter godkjenning frå kommune
- I føresegnene §4.1 må det
 - stillast friare krav opparbeiding av parkeringsdekning
 - kontor mot sjøgata bør tillatast. Serviceretta verksemd må kunne lokaliserast til Sjøgata
 - ikkje krav om bygg i formålsgrense
 - ikkje krav til maks/min gesimshøgde
- I føresegnene §4.2 må det gjerast endringar som i § 4.1
- 1. etasje bør kunne nyttast til parkering
- Det bør ikkje visast byggjeregrensar på eit så tidleg stadium

- Utbyggingsplanar bør avklare kvar gangvegar skal opparbeidast mot sjø



Teikninga viser at den skisserte utbygginga til Moengården AS med mindre justeringar kan tilpassast det endra planframlegget.

Siktkorridoren og vegen opp til Eidsgata er flytta så langt nord mot Håvikbygget som råd. Endringa medfører behov for endring av vegsystemet og parkeringsløysinga aust for sjøgata. Ein kan ikkje oppnå tversamband til E39 utan å rive hus og løyse inn privat byggeområde. Avstanden til rundkøyringa er om lag 200 meter. Kryss bør ikkje etablerast tettare enn 250 meter.

Den skisserte utbygginga frå Moengården AS er på om lag 9500 m² grunnflate (i tillegg til eksisterande 5000 m²). Med ei utnytting på om lag %-BYA=50 % er det ikkje rom for meir enn denne utbygginga på området. Innanfor planområdet, rett sør for planen, er den faktiske utnyttinga etter utbygging 40 %. (Moengården og "Lidl-bygget".) Utnyttinga for området vert sett til %-BYA=50 %.

I føresegnene til planen må det stillast krav til at nye bygg skal tilpassast eksisterande byggjemønster i volum og høgder. Det er og viktig at siktliner mot Eidsgata vert oppretthaldt. Den skisserte løysinga frå Moengården løysar ikkje dette.

Føresegnene vert endra til å tillate parkering i bygg. Maks BRA-bygning til forretning/kontor vert sett til 14500 m².

I samsvar med merknad frå vegvesenet vert det stilt krav til opparbeiding av krysset før utbygging av området.

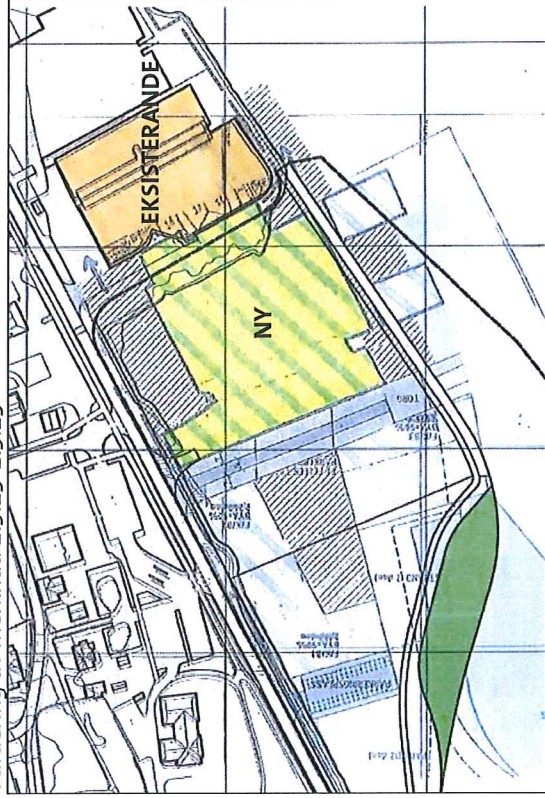
Krav om bygging i byggeline mot sjøgata vert teke ut av planen.

Krav til avslutning av fylling i sjø vert endra til: Avslutning skal utførast på ein akseptabel måte ut frå estetiske og funksjonelle omsyn, med etablering av t.d. kai, mur eller plastring.

Føresegnene vert endra til å opne for forretning, kontor, bustader og offentleg sjukeheim. I 1. etasje skal det vere publikumsretta etableringar.

For å få ei god utnytting av området bør bygga i hovudsak vere meir enn 2 etasjar, dvs. min gesims vert sett til 11 moh. Av omsyn til siktliner og andre viktige omsyn til bygningsforming kan delar av bygg vere i 1 etasje.

Vurdering av merknad 2.3.13-2.3.15



I tråd med vurderingar gjort i teknisk styre i møte den 10.02.09 er fyllinga mot sjø redusert, det er lagt inn grøntareal mot sjø og siktkorridoren er flytta mot nord.

Då det frå kommunen er ynskjeleg å fremje ein forenkla reguleringsplan vert det stilt krav om detaljplan før utbygging.

2.3.16 Merknad frå Fiskeridirektoratet, datert 20.11.08

Fiskeridirektoratet har ikkje fått planframlegget til uttale og minner om at alle planar som vedkjem sjøareal skal sendast Fiskeridirektoratet til uttale.

Vurdering:

Planframlegget er vesentleg endra og ved ny høyring vert det sendt på høyring til Fiskeridirektoratet.

2.3.17 Merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 29.10.08

Det er eit krav at risiko og sårbarheit vert tilfredstillande utgreidd:

- Innhald i ROS-sjekkliste bør synleggjerast i planen
- Delar av området er avmerka som risikoklasse 2 når det gjeld kvikkleire. Dette bør vurderast
- Fareområde kan ikkje finnast på plankartet
- Det meste av fyllinga ligg på ustabil område og stabilitet bør vurderast på dette stadiet
- Prognosar for klimaverknader må avspeglast i planen
- Flaumrisiko ved Fargarelva bør inngå i planen
- Skipsfart og fare for kollisjon med bygg bør inngå
- Eventuell brann- og eksplosjonsfare i samband med bensinstasjon lokalisert i nærområdet bør utgreiast

Det er viktig at det ikkje vert fylt ut lenger enn det kommuneplanen legg opp til. Areal utanfor grensa vil det verte reist motsegn mot. Det vert ikkje reist motsegn mot utfylling då utfyllinga er klart gjennom kommuneplanen i 1998 og seinare rullering i 2007.

Det er KU-krav for planar som tillet meir enn 15 000 m² nærings- og kontorbyggareal, eller som har ein investeringskostnad over 500 mill. Nedbygging av førekomstar av raudlistearten Flikmelde vil etter KU-forskrifta § 3 bokstav a og § 4 bokstav b utløyse krav om konsekvensutgreiing. Ei konsekvensutgreiing må som minimum avklare førekomst av flikmelde i Nordfjordeid og konsekvensane for arten ved føreslegen utbygging. Fylkesmannen må avvente konsekvensutgreiing

som minimum må klargjere førekomst og konsekvensar for den sterkt truga planten flikmelde.

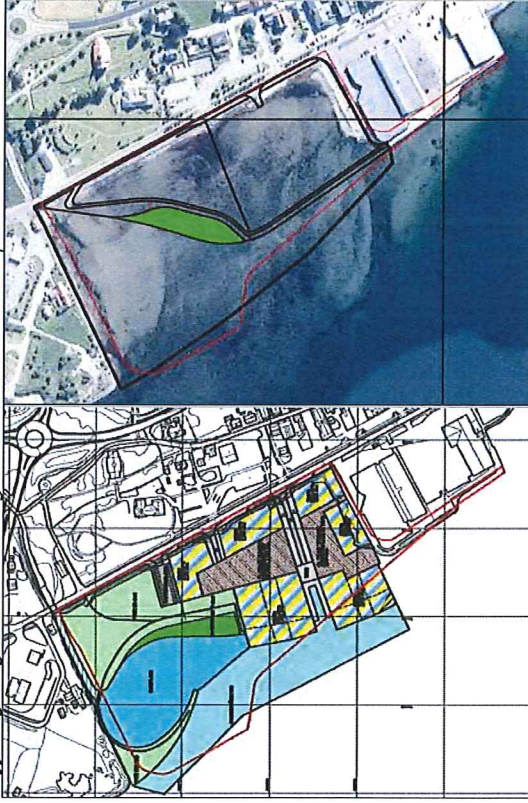
Gruntområde sør for Fargarelva:

Det må vere att eit tilstrekkeleg areal ved Fargarelva som sikrar mest mogleg av den naturlege elvevifta. Etablering av badestrand med eit tjukt lag av sand vil øydeleggje botnfaunaen i gruntområdet. For at Nordøyrane framleis skal ha verdi for sjøaure og rastande fugl må bygge- og parkområdet sterkt reduserast. Ei minimumsløysing vil truleg vere å la utfyllingsgrensa følgje ei line rett utanfor den avmerka gangstien om lag 25 meter sør for brua over elva. Parkutstikkaren i vest må og ut av planen. For å få eit tilstrekkeleg stort parkområde bør byggeområdet nedanfor kyrkja takast inn i parkområdet og fellesområdet vert tilsvarande redusert. Sjøområdet bør regulerast som friluftsområde i sjø for å sikre naturtilstanden. Dette må eventuelt inn i føresegnene til badeområdet.

Vurdering:

Det er utarbeidd ROS-analyse som tilfredstiller krava frå fylkesmannen. Sjå kap. 3

Utfylling av gruntområde og tilhøvet til kommuneplanen



I kommuneplanen for Eid kommune er området avsett til utbyggingsformål, kombinert med Inf-område der friluftsliv er dominerande. Grensa for utfyllingsområdet er teikna med raud strek på i dei to framlegga til Reguleringsplan for Nordøyrane.

Planframlegget har vektlagt friluftslivet i stor grad ved regulering av ein vesentleg del av fyllingsområdet til friområde. I området ved Fargarelva er fyllinga sterkt redusert i forhold til planlagt fyllingsfront i kommuneplanen. Dette var i mindre grad kompensert for ved at F/K/B5 var trekt noko lenger fram. Merknaden vert teken til følgje ved at det ikkje vert planlagt fylling framfor området som er avsett i kommuneplanen og parkområdet vert vesentleg redusert ved utløpet av Fargarelva. Parkdelen lengst vest vert teken ut av planen. Sjøarealet vert regulert til friluftsområde i tråd med merknad.

Krav til konsekvensutgreiing:

Merknaden vert teken til følgje ved at det vert opna for bygging av mindre enn 15.000 m² areal til forretning/kontor. I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing skal alle reguleringsplanar for tiltak i vedlegg 1

konsekvensutgreiast. Nr. 1 i lista over tiltak som skal konsekvensutgreiast er:

Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål med ein investeringskostnad på meir enn 500 mill. kroner eller eit bruksareal på meir enn 15000 m².

Oversikt over utbygging som var heimla i planframlegget som låg ute til offentlig ettersyn:

Område	Areal	%-BYA	Tal etasjar	nærings/kontor	Bruksareal
F/K/B 1	2193	90	3		5921,1
F/K/B 2	2249	90	3		6072,3
F/K/B 3	5475	90	4		19710
F/K/B 4	1905	90	3		5143,5
F/K/B 5	3959	90	4		14252,4
F/K/B 6	1800	90	3		4860
Sum	17581				55959,3

Planen var utforma med full fleksibilitet i forhold til etablering av forretning, kontor og bustader, utan at det var forventa eit behov for å nytte alle m² til forretning/kontor. Det er forventa at ein del av bygningsmassen vert etablert som bustader.

Den faktiske marknaden for etablering av kjøpesenter på Eid kan illustrerast gjennom etableringane i området dei siste 10 åra. Første del av kjøpesenteret Moengården vart bygd i 1986/1987. I september 1987 opna Moengården Aust og med det fekk Nordfjordeid og Nordfjord sitt første kjøpesenter. Kjøpesenteret ligg opp til Eidsgata og inngår som naturleg del av handelsmiljøet der. Bygget har ei grunnflate på 1.000 m² og totalt 2.800 m². I første og andre etasje er det forretningar. I 3. etasje er det kontor. I september 2005 opna Moengården bygg nr. 2 - Moengården Vest. Det nye bygget er på 4.800 m², alt lokalisert på grunnplan, plassert på oppfylt tomteareal sør for denne planen.

Det er m.a. ut frå dette, samt folketalsutviklinga i regionen meir realistisk at det vert eit vesentleg mindre behov for næringsareal enn det planen

opnar for. Hadde det vert marknad for andre næringsgrupper som service- og kontorbygg er det truleg at eksisterande Moengården II og Lidl-bygget hadde vert oppført og/eller påbygd i to eller fleire etasjar.

Ved endra planframlegg er det planlagt vesentleg mindre utbyggingsareal:

Det er sett krav til maks BRA i bygning til 14500 m² for forretning/kontor.

Område	Tal etasjar	%-BYA	Bruksareal
			14 500 m ² forretning/kontor
F/K/B/O	4	60%	32 300 m ² bustad/sjukeheim

Denne endringa gjer at ein kjem under grensa for konsekvensutgreiing.

Sjølv om ein kjem under grensa på 15 000 m² er ein likevel over grensa på 5000 m² og skal vurdere om det skal krevjast konsekvensutgreiing på grunn av vesentlege verknader for miljø, naturressursar og samfunn. Kravet gjeld ikkje dersom verknadane er tilstrekkeleg avklart og belyst i arealdelen til kommuneplanen.

Innanfor planområdet er det ein førekomst av raudlistearten Flikmelde. I samsvar med § 4 a) er det krav om konsekvensutgreiing dersom planen er lokalisert eller kjem i konflikt med område med særleg verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminne eller kulturmiljø som er verna eller freda, mellombels verna eller freda eller foreslått verna eller freda.

Kommunen har gjennomført synfaring 17. juni 2008. Det vart funne Flikmelde (*Atriplex prostrata* ssp. *Calotheca*), i støttemuren på nordsida av Moengården. Flikmelda hadde etablert seg i tang som var skylt i land og som hadde lagt seg i sprekkene i muren. Tang og marine avsetningar er godt vekstmedium for planten. Planten likar seg på tangvollar. Elles er den å finne på skrotepark; grus/steinstrand med middels kalkinnhald (pH 4,0-5,0) som er lite beita og lite utsett for tråkk. Den spreiar seg ved fruktspreiing med havstrømmar.



Støttemur med plantar på nordsida av Moengården.



Flikmelde etablert i tang som er skylt i land på nordsida av Moengården

På sørsida av "Lidl-bygget" (sør for planområdet) vart det og funne plantar i støttemuren. Det har vore sett etter Flikmelde ved ferjekaia på Lote, utan at den er funne der. Utover dette har det ikkje vore fleire synfaringar i kommunen for å finne ut om planten kan vere etablert andre stader.



Støttemur med planter på sørsida av "Lidl-bygget".



Flikmelde etablert i tang på sørsida av "Lidl-bygget".

2.3.18 Merknad frå Kystverket vest, datert 07.10.2008

Kystverket gjer merksam på at tiltak i sjø krev løyve av hamnemynde, jamfør hamne- og farvasslova i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova. Dette må visast til i føresegnene.

Vurdering:

Planframlegget har ein § 3.9 som presiserer dette.

Det er konkludert med at planen ikkje medfører vesentlege verknader i forhold til miljø, naturressursar og samfunn. Då Flikmelda etablerer seg i nye støttemurar i området trugar utbygginga ikkje arten og det er difor konkludert med at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing.

3 ROS-analyse

3.1 Innleiing

Kommunen har ansvar for å sikre forsvarleg bruk og vern av areal og bygningar i kommunen. Det er ei nasjonal målsetting at tryggleiks- og beredskapsomsyn skal inn som ein viktig del av samfunnsplanlegginga. Det er derfor viktig at aktuelle risikofaktorar vert vurdert ved endring av arealbruk. Det er utarbeidd sjekkliste for utarbeiding av ROS-analyse i samband med utarbeiding av planar. Tema som treng nærare utgreiing er omtalt.

I samsvar med ny plan- og bygningslov § 4-3 samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er eigna til utbyggingsformål og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko. Analysen er gjennomført i nært samarbeid med kommunen.

3.2 Avgrensing av analysen ved bruk av sjekkliste

Tema som treng nærare utgreiing er omtalt. I tillegg er det utgreidd tema som fylkesmannen har sett krav om utgreiing av.

Emne	Bør det gjerast ei vurdering av følgjande ROS-forhold?	N	J
		ei	a
Naturgitte forhold	a Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	X	
	b Er det fare for flodbølgjer som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X
	d Er området utsett for flaum/flaumskred?	X	
	e Er det registrert radon i grunnen?	X	
	f Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	X	
	g Er området sårbart for ekstremvær/stormflo?		X
	h Kvikkleire		x
Omgivnad	a Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	X	
	b Naturlege terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	c Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggande område?	X	
Verkemds risiko	a Omfattar området spesielt farlege anlegg?	X	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	X	
Brann-/ulykkesberedskap	a Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b Har området dårlege tilkomsttruter for utrykkingskjøretøy?	X	
Infrastruktur	a Er det kjende ulykkespunkt på transportnett i området?	X	

	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårar inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området: Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: - til skole/barnehage? - til nærmiljøanlegg (idrett etc.)? Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X
Kraft-forsyning	a Er området påverka av magnetfelt frå høgsentlinjer?	X
	b Er det spesiell klatrefare i høgsentmaster?	X
	c Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X
Sårbare objekt	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	X
	a Er det dårleg vassforsyning/drikkevatt i området	X
	b Er det spesielle brannobjekt i området?	X
	c Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	X
Er området påverka/forureina frå tidligare bruk	a Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X
	b Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	X
	c Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X
Ulovleg verksemd	a Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	X
	b Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X

3.3 Kvikkleire

Området er ikkje avmerka som risikoklasse2 for kvikkleirefare på Skrednett. Det er heller ikkje kjent at det er fare for kvikkleire i området. Fylkesmannen har i mail datert 25.11.08 trekt attende kravet om utgreiing. Dei stadfestar at merknaaden knytt til kvikkleire (punkt 2 i opprinneleg kommentar) ikkje er relevant i saka, og trekkjer motsegna knytt til manglande vurdering av kvikkleire.

3.4 Grunnforhold

Det er gjennomført to grunnundersøkingar i området. Det er konkludert med kva område som er stabilitetssikkert. I nytt framlegg til plan er utfyllinga lagt i god avstand frå ytre stabilitetslinje.



Utfyllingsområdet er redusert til å liggje innanfor det området som er vurdert til å vere stabilt (grense for stabilt område er vist med raud strek). Det vert difor ikkje lagt inn fareområde eller sett krav til vidare stabilitetsundersøkingar for utfyllinga.

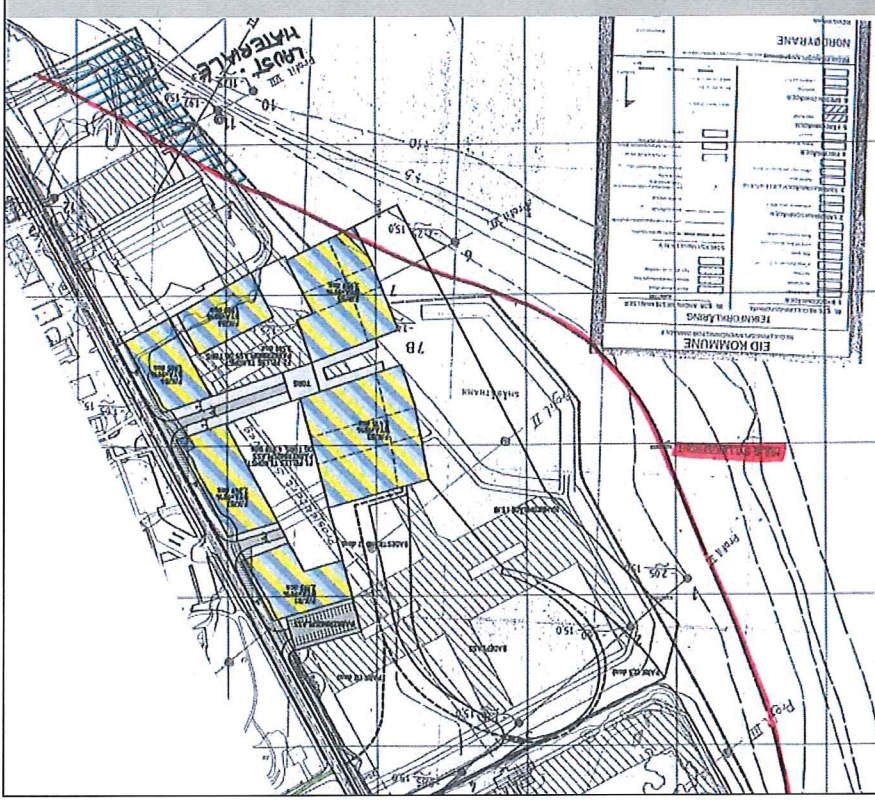
3.4.1 Rapport om grunnundersøkingar for veganlegget Sandane – Lote – Nordfjordeid. Nordøyrane Nordfjordeid 10-12-93

Det er ikkje lokalisert leire til under ei bestemt kote. I nord er det funne leire opp til ca kote -1 og i sør ved vestre torg er det funne sand ned til kote -7,5. Leira er forkonsolidert og har stor bæreevne. Lagringsfastheit varierer med avstand frå marbakken.

3.4.2 Nordøyrane industrifelt, vurdering av stabilitetsforholda, Grøner 04-02-85

Området kan stort sett karakteriserast som stabilitetsmessig sikkert. I sør er det eit mindre område som ikkje bør fyllast ut eller byggjast på. Det er stort sett funne einskorna finsand i området. Lagringstettleiken er god med unntak av eit mindre område i sør, der det er funne lause masser nær marbakken. Ein finsand av den typen som finst på Nordøyrane kan i laus tilstand vere utsett for flyteskred utløyst av t.d. jordskjelv, oppfylling m.m. På Nordøyrane er sanden likevel så fast lagra at det ikkje er fare for flyteskred, med unntak av område nær marbakken der det kan vere fare for fløyteskred. Det er difor tilrådd at fyllingskanten vert etablert i tilstrekkeleg avstand frå marbakkeskråninga. På kartet er det sørlege området med lause masser innteikna. Det er vurdert ein tryggleiksavstand på 40 meter frå marbakkeskråninga.

3.4.3 Planframlegg lagt ut til offentleg ettersyn 1. gong vurdert opp mot stabilitetsvurdering gjort av Grøner i -85

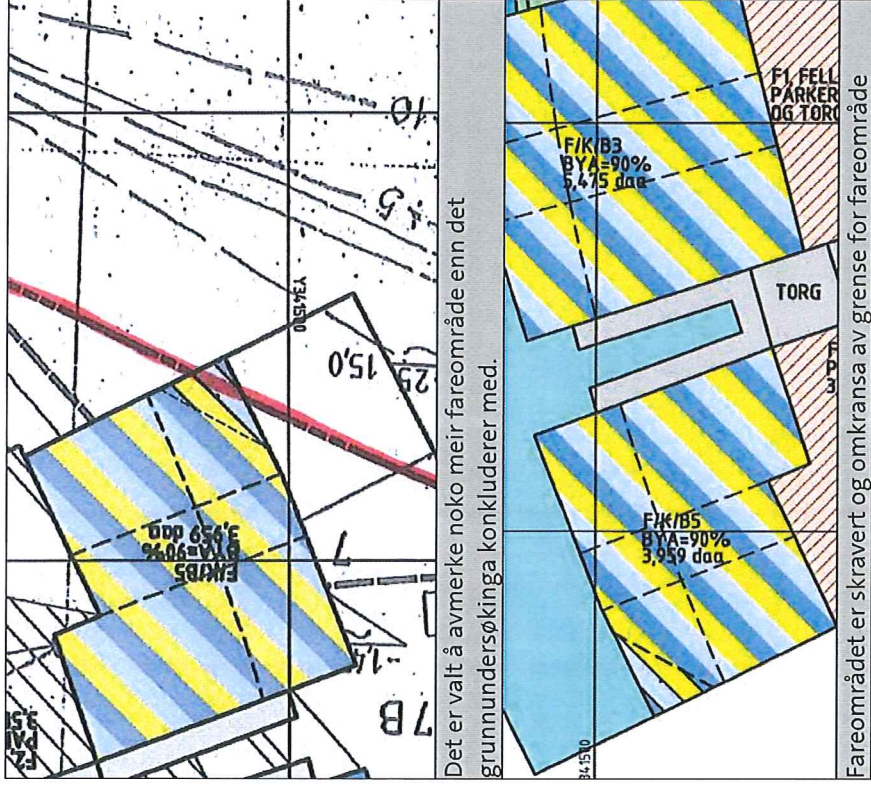


Rapporten konkluderer med ein mogleg fyllingsfront som er markert med raudt på kartskissa. Område med lause massar sør i området er markert med blå skravur.

Delar av det sørlege området med lause massar er utfylt og det er bygd forretning i området. I samband med utbyggingsaka vart det gjort grunnboringar og dokumentert at området kunne fyllast ut og byggjast på.

Ein mindre del av F/K/B 5 er utanfor det som i rapporten er markert som mogleg fyllingsfront. Det var difor stilt som vilkår i føresegnene at området ikkje kan utfyllast og byggjast på utan nærare undersøkingar.

Området var markert med skravur for fareområde, slik rettleiareren frå MD krev og omkransa av grense for fareområde.



Fareområdet er skravert og omkransa av grense for fareområde i føresegnene § 7 var det sett krav til utgreingar før utbygging i fareområdet "Område med usikker stabilitet i grunnen.

3.5 Framtidig auke i havnivå og fare for stormflo

Bjerknes Centre har på oppdrag frå Miljøverndepartementet utarbeidd ein rapport for estimat for framtidig havnivåstigning og mogleg stormflo. Utdrag frå rapporten:

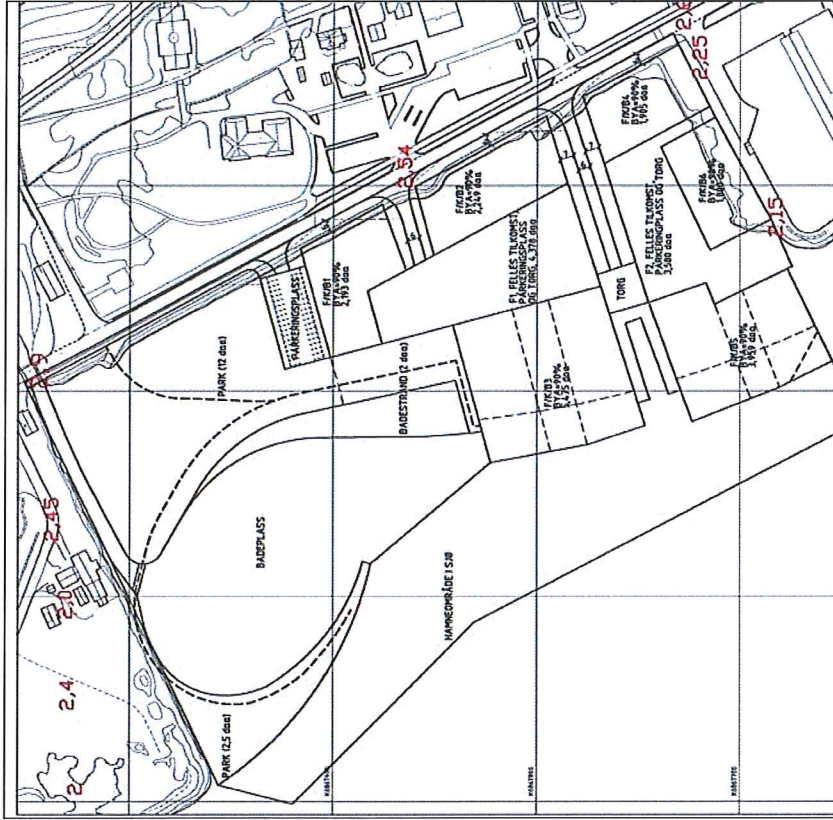
Sogn og Fjordane	År 2050		År 2100	
	Havnivåstigning (cm)	Mulig stormflo (cm over NN1954)	Havnivåstigning (cm)	Mulig stormflo (cm over NN1954)
Kommunenr. 1441	Selje 22	193	71	247
1439	Vågøy 22	193	72	248
1443	Eid 20	217	69	271
1449	Stryn 20	221	67	273
1438	Bremanger 21	192	71	247

Ut frå dette bør fyllingar for bygg og anlegg leggjast på kote 2,71 NGO, for å vere stormflosikre i 2100.

Kommunen har målt ei maksimal stormflo på kote 1,98 den 27.02 1990. Observasjonen vart gjort i om lag vindstille. Ei slik flo kombinert med vind ville gitt høgare vannstand. I dag er eksisterande fyllingar og sjøgata lagt på om lag kote 2,2-2,9. Sjøgata ligg på kote 2,2 i sør og hevar seg til kote 2,9 i nord.

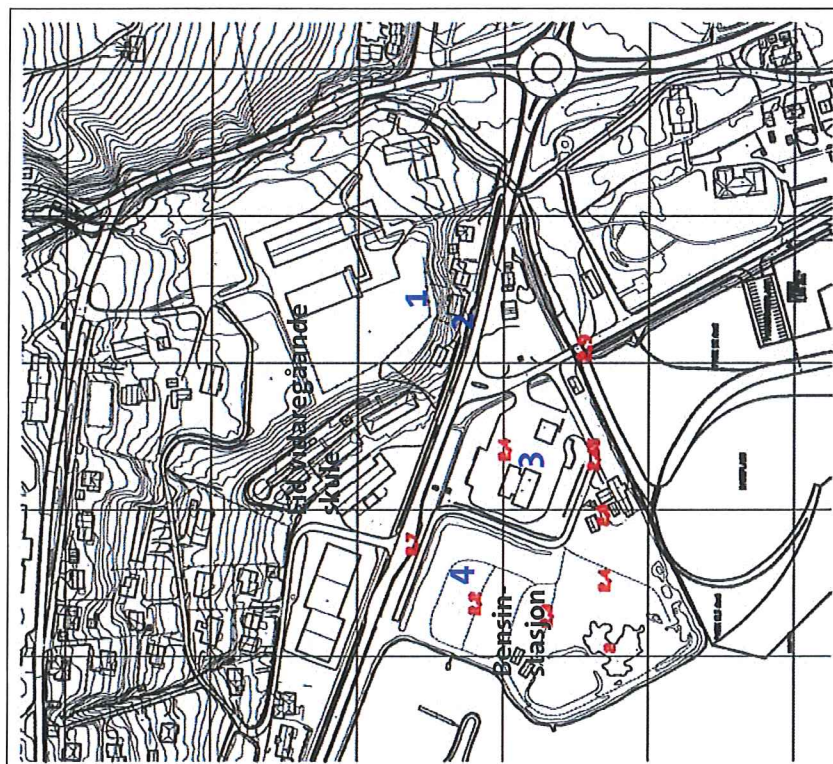
Nye fyllingar bør leggjast på kote 2,5-2,6 og 1. etasje i bygg bør liggje på kote 2,8 for å ta omsyn til bygde omgjevnader og risiko for auke i havnivå og fare for stormflo.

I føresegnene §3.3. er det i samsvar med dette lagt inn eit krav til at høgde på golv skal leggjast til kote 2,8. Eventuell parkeringskjellar må sikrast i forhold til stormflo.



Dersom ein legg til grunn estimatet for forventa havnivåauke og stormflo utarbeidd av Bjerknes Centre ligg flaumsikkert område over kote 2,71 i 2100. Eksisterande høgder i områda som grensar inn til planområdet ligg noko lavare enn kote 2,71.




Det er i planen konkludert med at høgder på uteområda må tilpassast dei bygde omgjevnadane. Nye bygg må imidlertid leggjast på flaumsikkert nivå, kote 2,8. Dette er sikra i føresegnene.



1, ved Eid vidaregåande skule, elva byggjer seg opp

3.6 Flaum i Fargarelva

Flaumen oktober 2007, foto Fjordabladet

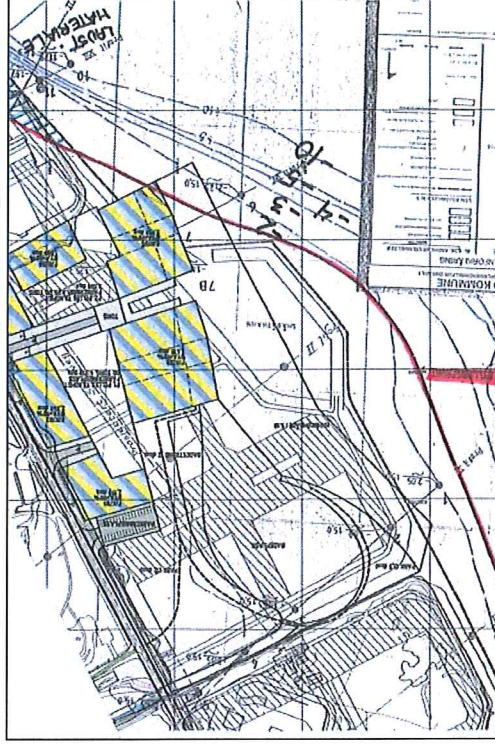
	<p>2. elvelaupet er tetta igjen ved brua over Rv 15, pga forskaling av ny bru, og jordmassar og trevirke frå byggeplass. Rv 15 vestover vert nytt elveløp</p>
	<p>3 Elva drenerer det overflaumde området</p>
	<p>Punkt 4 Området ved bensinstasjonen er overflaumd</p>

Flaumen i 2007 skuldast to uheldige forhold i tillegg til sterk nedbør. Elvelaupet var innsnevra på grunn av forskaling av bruarbeid. I tillegg var det avdekkja jord og materiale, frå byggeplassen ved skulen, som vart vaska ned i elva.

NVE og kommunen har gjennomført synfaring den 20.05.08 og konkludert med at det er naudsynt med strakstiltak og utarbeiding av detaljplan for sikring av vassdraget. Strakstiltak som forbygging mot Eid vidaregåande skule er gjennomført. Detaljplanen for sikringstiltak er forventna ferdigstilt i 2009.

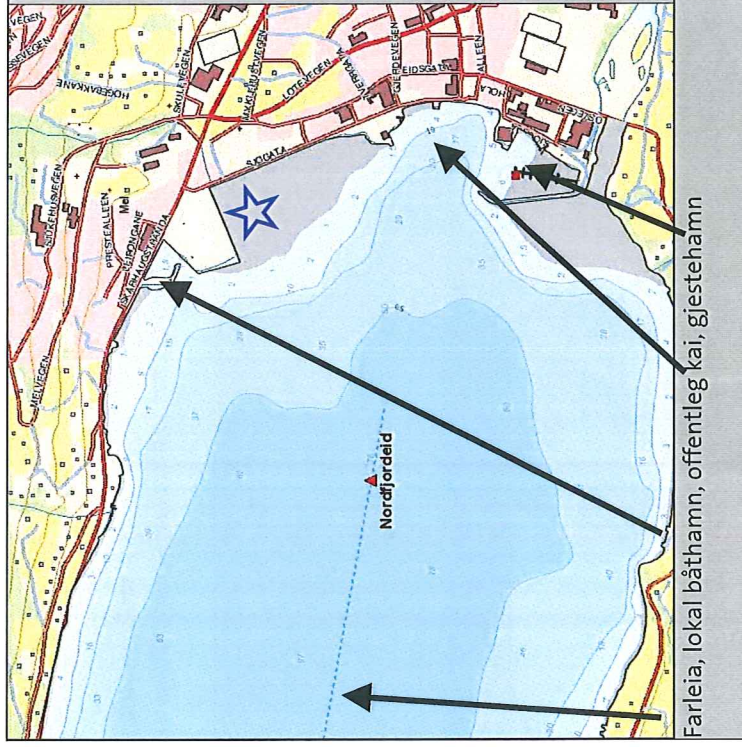
Det kritiske punktet for flaum i nedre del av vassdraget er innsnevringa av elvelaupet ved brua over riksveg 15. Ein overflauming her vil på grunn av riksvegen og terrenget som i 2007 føre til at det er området nordvest for elva som vert overflauma. Nedanfor brua har elva stor nok kapasitet til at den ikkje vert overflauma. Det er ikkje konkludert med nye tiltak som følgje av utbygging innanfor planområdet.

3.7 Skipsfart, fare for planlagt bygningsmasse



Kortaste avstand frå kote 2 og inn mot B/F/K 5 som ligg nærast kote 2 er om lag 20 meter.

Frå marbakken er det på det kortaste om lag 40 meter.



Farleia, lokal båthamn, offentlig kai, gjestehamn

Planframlegget var illustrert med bygg som strekte seg ut over sjøkanten.

Innanfor hamneområdet på Nordfjordeid er det størst fare for påkøyrslø i land i området rett innanfor farleia, ved offentlig kai og i området ved gjestehamna. Det er i dette området dei fleste middels store og små båtar vil ferdast. I området ved den lokale båthamna vil det vere mindre båtar med stor lokalkjennskap. Fare for påkøyrslø av bygningar er liten då det er grunt i området.

Middels store båtar i storleiken rundt 1000 brutto register tonn vil i dei aller fleste tilfeller stikke 3-8 meter ned og dermed stoppe i marbakken. Mindre fritidsbåtar som berre stikk ein meter ned vert ikkje stoppa av marbakken, men vil utgjere ein mindre fare for omgjevnadane. Påkøyrslø utgjere nokon fare for bygningane. Det er ikkje større fare for påkøyrslø ved bygga enn ved resten av strandområdet.

Det er ikkje kjent at det har skjedd ulukke innanfor planområdet. Under krigen var det eit fartøy, som i fare for å gå ned, køyrde seg opp i marbakken sør for planområdet.

Av omsyn til den offentlege gangtrafikken langs sjøkanten er det konkludert med å endre planen slik at det vert lagt inn eit friområde langs heile sjøfronten. Dette vil gje ein ekstra buffer og mindre båtar vil stanse i denne sona.

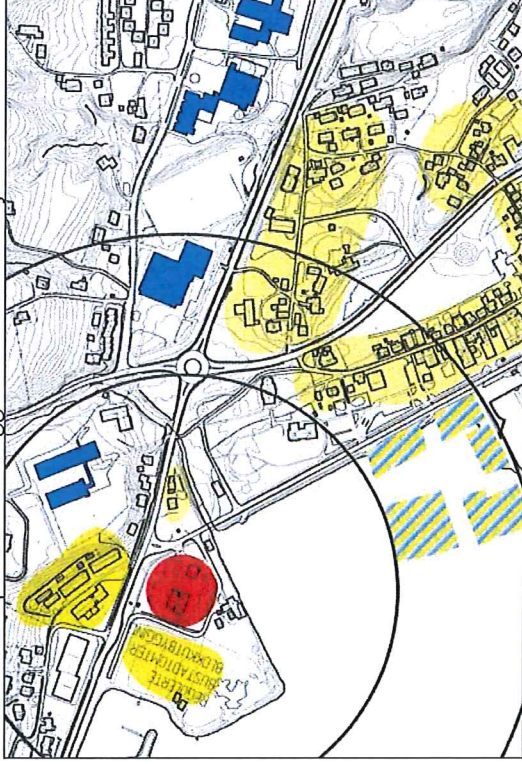
Det vert difor konkludert med at fare for påkøyrslø i dei planlagde bygningane er svært liten, og behovet for endringar eller avbøtande tiltak er ikkje tilstades.

Ved planlegging av fyllingar må det takast omsyn til tilflot til planlagde kaier.

Det er ved endring av planen ikkje lagt inn byggjeområde som strekkjer seg ut i sjø. Vurderingane er likevel relevante i forhold til vurdering av risiko for friluftsområdet og badeplassen.

3.8 Spesielle brannobjekt

I nærleiken til planområdet ligg det ein bensinstasjon.



Utbyggingsområda ligg i eit område som er 270-440 meter frå bensinstasjonen. Innanfor denne avstanden er det både idrettshall, kulturhus, skule, bustadblokker, pub og verneverdig trehusbygg.

Planlagt parkområde ligg om lag 140 meter frå bensinstasjonen.

Blå: Skule, forsamlingshus

Raud: Bensinstasjon

Mørk gul: tett utbygging

Lys gul: verneverdige trebygg

To viktige forskrifter som gjer seg gjeldande for drift av ein bensinstasjon:

Forskrift om brannfarlig eller trykksatt stoff. (Eigne uthevingar.)

§ 13. Plassering, utforming og arealmessige begrensninger

Bygningstekniske brannverntiltak og andre sikringstiltak samt plassering av utstyr og anlegg skal planlegges og gjennomføres på en slik måte at risikoen for brann, eksplosjon eller andre utilsiktede hendelser er redusert

til et nivå som med rimelighet kan oppnås, og slik at tilgrensende utstyrs- og anleggsenheter og omgivelser er tilfredsstillende sikret.

Dersom risikoanalysen etter § 9 tilisier at det må etableres arealmessige begrensninger (sikringsfelt) i området rundt anlegg og utstyr må eier/bruker fremlegge forslag om sikringsfeltets utstrekning og aktuelle rådighetsbegrensninger for sentral tilsynsmyndighet.

Med grunnlag i risikoanalysen skal det utarbeides en arealdisponeringsplan. Risikoanalysen og arealdisponeringsplanen skal legges til grunn ved plassering og utforming av utstyr og anlegg.

Utførelse og oppstilling av utstyr og anlegg for brannfarlig eller trykksatt stoff skal være slik at det er tilstrekkelig atkomst for å kunne utføre kontroll, vedlikehold og reparasjoner.

Forskrift om anlegg som leverer motor drivstoff (bensinstasjon, marina og lignende) (Eigne uthevingar.)

§ 7 Risikovurdering

Den som står for driften av anlegget skal sørge for å kartlegge farer og problemer, og vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoen.

Det er utarbeidd risikoanalyse for bensinstasjonen, som ikkje har avdekket behov for sikringssoner, og det er etablert rutinar for hendingar som kan inntreffe i forhold til drift av anlegget. Det er ikkje avdekket forhold som tilseier at planområdet ligg for nær bensinstasjonen. Utbyggingsområda er ikkje spesielt utsett for fare for brann og eksplosjon som følgje av bensinstasjonen.

3.9 Forureina grunn

Ved fylling eller mudring i sjø må det vurderast fare for spreing av ureina sediment. I dette området er det ut frå historisk bruk av området vurdert til å vere liten fare for ureina sediment.

3.10 Spesiell fare for terror eller kriminalitet

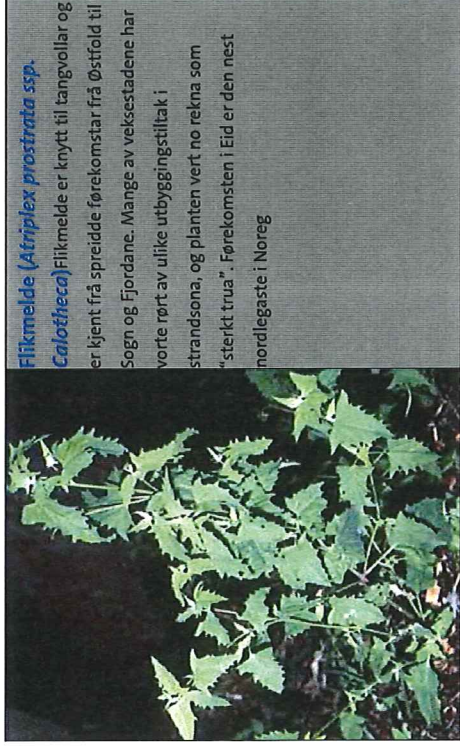
Utforming av det bygde miljø har ein stor innverknad på kriminalitet. Møteplassar og gardstrom bør liggje på fellesside og slik at dei vert sett av folk som bur eller ferdist i området. Område der folk oppheld seg og

ferdast bør ha god belysning. Element/gjenstandar som vert tilført området må vere av ein bestandig og haldbar kvalitet.

3.11 Sårbare objekt, kulturminne

Utbygging av området må ta omsyn til den verneverdige kyrkja og landskapsrommet kring kyrkja.

3.12 Sårbare objekt, raudlistearter



Flikmelde er ein trua art og er difor på Norsk raudliste. Den har etablert seg i den murte fyllinga nedanfor Sjøgata. Sjå elles vurdering i kap. 2.3.17.

3.13 Verksemdrisiko

Det er ikkje planlagt å leggje til rette for aktivitetar som i seg sjølv medfører auka risiko eller fare. Det er viktig at det vert planlagt trafikk sikre løysingar for å unngå trafikkulukker.

3.14 Beredskapstiltak

Området er gunstig plassert i forhold til utrykkingstid for brannvesen og ambulanse. Naudsynt infrastruktur må etablerast.

3.15 Krav om ytterlegare dokumentasjon og utgreiing

Vurderingane gjort i kap. 3.3-3.14 har ikkje avdekkja behov for ytterlegare dokumentasjon og utgreiing.

4 Innhald i planen

4.1 utfordringar

- Samspel med bygningsstruktur langs Eidsgata
- Ope grøntområde og fjordkontakt for kyrkja
- Badeplass
- Nedbryting av bygningsvolum
- Fortetta utbygging på verdfullt utbyggingsareal langs hamnefronten
- Sikt frå Eidsgata mot fjorden
- Ta vare på verdfullt gruntområde i sjø, som er viktig beite- og overvintringsområde for sjøauere og næringsområde for vadefugl
- Omsynet til Fargarelva og elvedeltaet
- Skape gode kryssingspunkt mellom Eidsgata og Sjøgata der utforminga legg opp til at det er fotgengarane som har fortrinnsrett
- Tilrettelegging for forretning, kontor, bustad og offentleg sjukeheim

4.2 Målsetting

Utarbeide ein forenkla reguleringsplan som gir rammer for utvikling av utfyllingsområdet på Nordøyrane

Ut frå innkomne merknader er det i Teknisk styre i møte den 10.02.09 vurdert som rett å utarbeide ein forenkla reguleringsplan for området.

4.3 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege estetiske omsyn både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, fortau og møteplassar.

4.4 Universell utforming

I regjeringa sin handlingsplan for auka tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne finn vi følgjande definisjon og forklaring av universell utforming:

”Universell utforming betyr at produktar, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på ein slik måte at alle menneske skal kunne bruke dem på ein likestilt måte så langt det er mulig utan spesielle tilpasningar eller hjelpemiddel. Dette inkluderer funksjonsnedsettelser knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåverking (astma-/allergi).”

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, offentlege uterom, fortau og gangveggar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

4.5 Omsyn til born og unge sine interesser

Viktige nasjonale mål er å :

- sikre eit oppvekstmiljø som gir tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om behova til born og unge
- ivareta det offentlege sitt ansvar for å sikre born og unge dei tilbod og moglegheiter som samla kan gje den einskilde utfordringar og ein meiningssfull oppvekst, uansett bustad, sosial og kulturell bakgrunn

I [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) er det m.a. stilt krav til fysisk utforming. Planområdet må vere sikra mot ureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Det må finnast areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset at areala er store nok og eignar seg for leik, gir høve for ulike typar leik til ulike årstider, og at dei kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det er viktig å sikre areal til leik og møteplassar som er trafikksikre og eigna til bruk i dei ulike årstidene. Ved omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal skal arealet erstattast.

TEK gir funksjonskrav til utforming av uteareal med omsyn til tryggleik, tilgjenge og om områda er eigna til leik. Det skal være tilstrekkelig plass for rekreasjon og leik nær bustaden. Plassen må være sikker, det må leggjast vekt på avskjerming mot trafikk, og det skal være sikra mot drukning. Rettleiinga til TEK seier at ein bør sette av til leik det området som ligg best til. Tilstreккеleg uteareal er oppgitt til 80 m² per bustad, der minimum 25 m² vert avsett til leikeplassar.

Det er svært viktig at barn med nedsett funksjonsevne ikkje vert segregert frå andre born. Leikeplassar bør kunne nyttast av alle.

Spesielt i bratt terreng er det viktig at dei flataste og mest solrike delane vert nytta til felles areal for leik og uteopphald.

Kunnskapsblad 381.301 Leikeplassar i Byggforskserien gir eit oversyn over kva som bør leggjast til grunn ved planlegging av leikeareal.

Leikeplassar for dei minste (2-6 år)
<ul style="list-style-type: none">■ Nær bustad (mindre enn 50 meter)■ T.d. hoppe, klatre, balansere, krype, sandleik og bruke fantasien.■ 150 m² for 30 bustader (5 m² pr. bustad)
Nærleikeplassen (5-13 år)
<ul style="list-style-type: none">■ I nærleiken av bustad (150 m)■ T.d. balleik, sykling, skateing, paradis- og tauhopping, aking og ski■ 50 % bør vere flatt (maksimal stigning 1:20)■ 1500 m² (10 m² /bustad)■ Ved mindre enn 200 bustader kan ein slå den saman med strøksleikeplassen (minst 5000 m² 150 meter frå bustad)
Strøksleikeplass (eldre enn 10 år)
<ul style="list-style-type: none">■ For bustadområde med 200-500 bustader■ Gangavstand mindre enn 500 meter frå bustad■ T.d. ballspel, skøyter, byggleik og skateing■ 50 % bør ha jamn hard flate for ballspel, sykling m.m.■ Park og naturareal med slitesterk vegetasjon■ 5000 m² eller mindre på minst 2500 m² (10 m² pr. bustad)

4.6 Forholdet til rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Det er eit nasjonalt mål ([RPR-samordna areal- og transportplanlegging](#)) å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet, slik at det vert lagt til rette for ein mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennleg transport, og slik at transportbehovet vert avgrensa. Det bør leggjast vekt på korte avstandar i forhold til daglege gjeremål, og gjere seg nytte av høvet til auka konsentrasjon av utbygging i byggesonene i by og tettstadsområde.

4.7 Vurdering av sentrale tema i planarbeidet

Sjå kap. 6 i planheftet som låg ute til 1. offentlege ettersyn.

4.8 Parkområdet og strandsonområdet

I området framfor kyrkja er eit større område planlagt med parkopparbeiding. Innanfor den sørlege delen av området kan det etablerast mindre bygg og parkeringsplassar som er i samsvar med bruken av området til friluftformål og leik. Alle tiltak skal planleggast i samarbeid med Eid kyrkjelege fellesråd.

Molo for skjerming av badeplassen er teke ut av planen.

Strandpromenaden sør for planområdet er vidareført i planen.

4.9 Byggeområde for forretning, kontor, bustad og offentleg sjukeheim

Området er flateregulert i ein forenkla reguleringsplan. I samsvar med rettleiaren frå Miljøverndepartementet er det sett krav om at det skal utarbeidast detaljplan i samsvar med ny planlov § 12.3. Planområdet er ein viktig del av sentrumsområdet til Nordfjordeid og det bør utarbeidast ein detaljert plan når området skal byggjast ut.

Detaljert reguleringsplan etter pbl. § 22 er den vanligste plantypen. Den består av plankart med formålsbetegnelser med hjemmel i pbl. § 25 og bestemmelser med hjemmel i pbl. § 26. I tettsteder vil en reguleringsplan normalt gi relativt detaljerte bestemmelser om bebyggelsens plassering og utforming.

Enkel reguleringsplan som avklarar utbyggingsformål, hovedvegnett og utnyttelsesgrad kan være hensiktsmessig å utarbeide for større arealer / prosjekter hvor utbyggingen skal skje i etapper over tid. Det er da vanlig å stille krav om bl.a. rekkefølgen for gjennomføringen av de forskjellige byggetrinn, hvilke infrastrukturiltak som må være gjennomført før utbygging kan skje og krav om bebyggelsesplaner som fastlegger hvordan hvert enkelt delområde løses i detalj.

Det er viktig at føresegnene stiller krav til at viktige kvalitetar skal takast i vare ved detaljplanlegging. Etter ny planlov skal detaljplaner etter §12.3 erstatte bebyggelsesplaner.

Planen inneheld ikkje byggelinjer som definerer plassering av bygg, siktliner, parkeringsområde, gangsoner, torg og liknande.

4.10 Konsekvens av nytt planframlegg - oppsummering

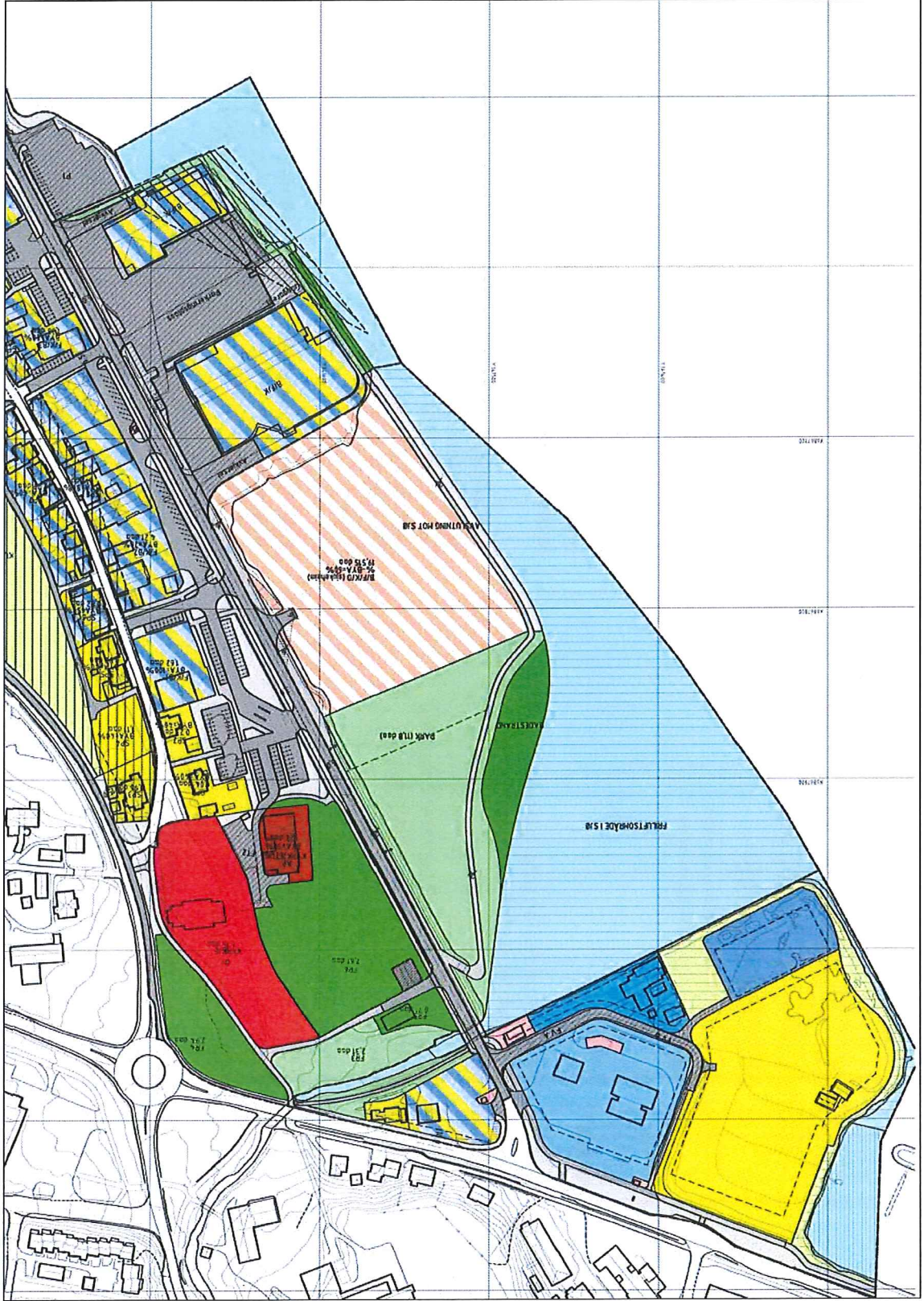
I dette planframlegget er fylgjande hovudtrekk endra, i forhold til planframlegg datert 19.06.2008:

- Forma på friområdet er endra. Opparbeiding av badeplass er teken ut av planen og moloen som skjermar etablering av badeplassen mot vestavinden er teken bort. Dermed er også gangbrua som kryter saman områda nord og sør for Fargarelva borte.
- Heile fyllingsfronten kan byggast som steinplastring. Det er ikkje krav til etablering av kaifront på delar av strekninga, slik at der er tilkomst frå sjøside for besøkande/fritidsbåtar.
- Der er ikkje byggelinjer i utbyggingsområdet som definerer plassering av bygning, siktlinjer, parkering, torg og gangareal. Der er ikkje krav om at bygningsfasade skal etablerast inntil Sjøgata.
- Planen opnar for detaljplanlegging av eit samanhengande bygningsvolum på om lag 15 000 m² og med lengde 160 meter i 4 etasjar frå Moengården vest til planlagt ny tverrakse ved Haavikbygget i nord. På denne strekninga er det ikkje sikra siktliner på bakkeplan.
- Siktlime mot fjorden gjennom etablert tverrakse mellom Sjøgata og Eidsgata v/YIT-bygget er teken ut av planen. Krysset er flytta nordover til Haavikbygget. For å få etablert tverrsamband og

dermed siktlinje mot Eidsgata er konsekvensen av planen at reguleringsplanen for Nordfjordeid sentrum må endrast, privat grunn/byggeareal må løysast inn, ombygging av offentlege parkeringsareal og bygging av nytt tverrsamband må finansierast. Det er ikkje regulert inn offentlig køyreveg fram til sjøfronten. Ikkje krav i planen til oppdeling av bygningsvolum, berre krav om tilpassing til eksisterande bygningsmiljø.

- Foreslått byggeområde dekker i all hovudsak berre behovet Moengården meiner å ha for etablering av butikkar og parkering på bakkenivå.

4.11 Tilgrensande reguleringsplanar



FØRESEGNER REGULERINGSPLAN FOR NORDØYRANE

Føresegner dagsett: 19.06.08, revidert 05.03.09

Plankart dagsett: 19.06.08, revidert 05.03.09

1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret på Eid.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde og blanda formål (pbl § 25.1)

- Bustad/forretning/kontor/offentleg sjukeheim

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang og sykkelveg, fortau

Friområde (pbl §25.4)

- Park
- Anna friområde, badestrand

Spesialområde (pbl §25.6)

- Frisiktsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

2 REKKEFØLGJEBESTEMMING

2.1 Rekkefølgebestemming, anlegg for vass- og avløpsleidningsnett

Før det vert gitt igangsettingsløyve for fyrste bygg skal naudsynt løysning for avløp og tilstrekkeleg vasstrykk i leidningsnettet vere etablert.

2.2 Rekkefølgebestemming, park, badestrand og gangveg langs hamnefronten

Før det vert gitt bruksløyve på område B/F/K/O (sjukeheim) skal parkområda, badeplass og gangveg langs hamnefronten vere etablert og tilgjengeleg for allmenn ferdsel.

2.3 Rekkefølgebestemming, kryss mellom Rv 15 og Sjøgata

Krysset mellom Rv 15 og Sjøgata skal vere opparbeidd som xxxxxxxxxx før planområdet vert utbygd.

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Kaier, offentlege uterom og gangvegar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

50 % av bustadane skal ha livsløpstandard og universell utforming.

Universell utforming skal dokumenterast ved byggjemelding.

3.2 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. Dette gjeld særleg i høve til Eid kyrkje.

I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, gangveggar og kaier.

3.3 Byggjegranser

Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i Pbl§70.

3.4 Krav om uteoppfallsareal for bustader

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteoppfallsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteoppfallsareal kan reknast dei delar av tomte som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen skal vere skjerna mot innsyn, uønskt ferdsle og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong/tak kan også godtakast. Minste tillatne djupne på balkong/terrasse: 1,8 meter. Uteoppfallsarealet kan vere felles og privat. Sjå vilkåra under.

Arealkrav:

Alle husvære (med meir enn to rom) skal ha privat balkong/terrasse på minst 3 m². Privat uteoppfallsareal skal vere minst 12 m², på bakken eller på

balkong/terrasse. I tillegg skal summen av privat og felles uteoppfallsareal vere minst 20 m² pr. husvære.

Uteareal skal vere ferdig opparbeidd før det vert gitt bruksløyve.

3.5 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA og bruksareal for bygning, etter definisjonane i rettleiar T-1459 Grad av utnytting. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal utnytting, er at krav til byggjehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

3.6 Parkeringsdekning

Kvar utbyggar skal på eigen grunn, i det aktuelle kvartalet, tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar.

Utbyggar kan inngå avtalar om parkering inntil Eidsgata eller sjøgata i området mellom Fargarelva og Frislidbygget. Desse parkeringsplassane kan inngå i talet på parkeringsplassar som er kravd i samband med utbygging.

Kommunen har reglar for frikjøp av parkeringsplassar, som kan dekke opp for manglande plassar på eigen grunn, fellesareal eller avtalt areal.

Krav til parkeringsdekning:

1 p-plass for bustader og 1 p-plass for 100 m² forretning/kontorareal.

Det er krav til opparbeiding av 1 sykkelparkeringsplass for kvar bustad og 0,5 sykkelparkeringsplass for kvar 100 m² kontor- og forrettingsareal.

Ved utrekning av areal som blir lagt til grunn for krav om parkeringsdekning, skal bruksareal heilt eller delvis under

terreng ikkje reknast med når arealet vert nytta til føremål som ikkje krev parkering (t.d. parkeringsareal, tekniske rom, bossrom osv). Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearialet vert teke i bruk.

3.7

Trafikkstøy

Ved etablering av nye bueningar med fasade mot kommunal veg skal støygrensar gitt i rettleiar T1442, eller seinare retningslinjer som erstattar denne vere gjeldande. I tillegg gjeld følgjande reglar:

Naudsynnte støytiltak skal vere utført før ny buening blir teken i bruk.

3.8

Tiltak og fylling i sjø

All utfylling skal skje med reine bestandige materiale. Før det kan startast arbeid med fylling i sjø skal det liggje føre godkjent plan for omfanget av fyllingsarbeid, med etablering av permanent front. For avslutning mot naboeigedom skal fylling planleggjast i samråd med naboeigedom.

Avslutning skal utførast på ein akseptabel måte ut frå estetiske og funksjonelle omsyn, med etablering av t.d. kai, mur eller plastring.

Det skal vere innhenta løyve etter havne- og farvannslova for arbeid som er nemnt i plan- og bygningslova § 84.

Fyllingsarbeid skal gjennomførast raskt fram til permanent avslutning. Tid for gjennomføring av fyllingsarbeid må dokumenterast gjennom planarbeidet.

Dersom gjennomføring av fyllingsarbeid ikkje kan koordinerast med naboeigedom skal mellombels avslutning mot naboeigedom utførast på ein akseptabel måte, ut frå estetiske og funksjonelle omsyn. Plan for mellombels avslutning skal godkjennast av kommunen.

4 BYGGJEFOMRÅDE / BLANDA FORMÅL

Bustad/forretning/kontor/offentleg sjukeheim

I området kan det førast opp bygningar for bustader, forretning, kontor og offentleg sjukeheim. Det kan etablerast parkering under bakkenivå, som del av bygning eller ved andre tilfredstillande løysingar. Bygningane kan innehalde eit eller fleire av formåla i dei ulike etasjane. Samla bruksareal i bygning/bygningar for forretning/kontor skal ikkje vere meir enn 14500 m².

Det er krav om utarbeiding av detaljert plan i tråd med pbl. §12.3.

Bygg, anlegg og verksemdar skal utførast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø. Dette gjeld særleg i hove til Eid kyrkje og det verneverdige bygningsmiljøet i Eidsgata. Det skal takast arkitektoniske omsyn til kyrkja sin posisjon som signalbygg og kulturminne

Siktliner mellom Eidsgata og fjorden skal innarbeidast i planen. Bygg skal forholde seg til og utformast slik at dei vender seg mot fjorden og Sjøgata. Mot fjorden skal det tilretteleggast for uteopphald i tilknytning til den offentlege gangvegen.

Planen skal illustrerast med 3d-skisser.

Høgde på golv skal leggjast til kote 2,8 m. Eventuell parkeringskjellar må sikrast i forhold til stormflo.

Det skal vere publikumsretta funksjonar i del av bygg som vender mot sjøgata eller mot fjorden.

Bygg og uteområde skal planleggast med høg estetisk standard.

Bygg skal oppførast med minimum gesimshøgde sett til kote 1.1 og maksimal gesimshøgde sett til kote 15,5 moh. Mindre delar av bygg kan oppførast i ein etasje av omsyn til t.d. siktliner og arkitektoniske omsyn.

Utnyttingsgrad er sett til %-BYA maksimalt 60 %.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Fortau og gangsamband langs hamnefronten

Areala er avsett til offentleg gangveg. Områda skal opparbeidast med eit sentrumsmessig/urbant preg, med høg grad av presisjon og kvalitet.

7.2

Friluftsområde i sjø og vassdrag

I friluftsområde i sjø og vassdrag er det ikkje tillate å oppføre bygg eller andre tiltak/konstruksjonar.

6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

Områda er avsett til offentleg friområde park og badestrand. Det kan leggjast til rette for aktivitetar i tråd med formålet.

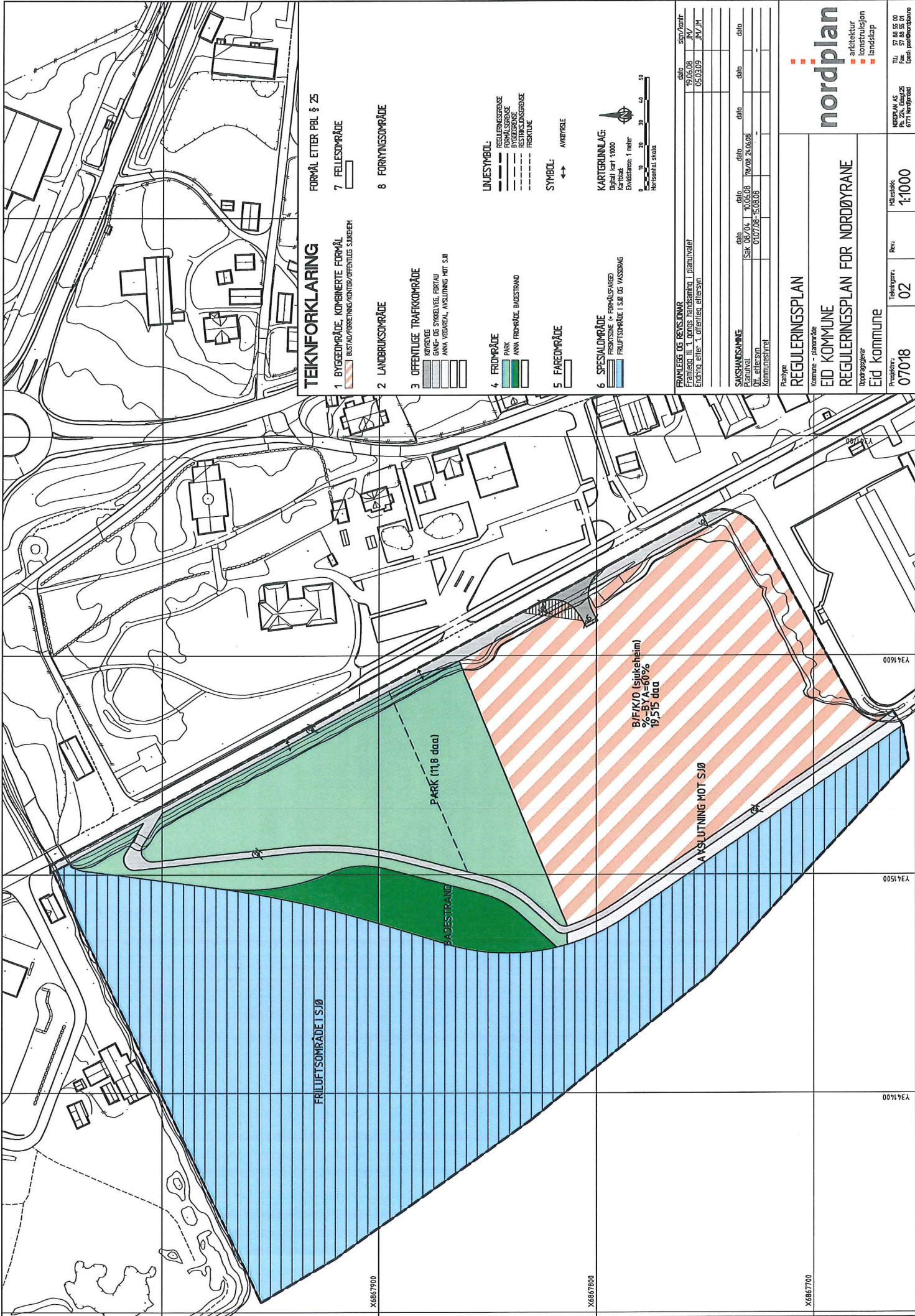
Til dømes kan både basseng, sandvolleybane og mindre ballbaner etablerast. Det er tillate å oppføre bygg, som t.d. garderobe, lager og sanitæranlegg, i tråd med bruken av området. Bygg kan ikkje oppførast i meir enn ein etasje og skal plasserast sør for byggegrense vist på plankartet. Golv må etablerast over kote 2,8 moh. Før utbygging skal det utarbeidast detaljplan for området i målestokk 1:200, som viser materialbruk/belegg, høgder på terreng, overvasshandtering, planting, belysning og møblering. Planen skal utarbeidast i samråd med Eid Kyrkjelege fellesråd og Naturvernforbundet i Eid.

Det kan etablerast kai og brygge i tråd med bruken av området.

7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Frisiktzone

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

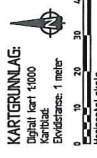


TEKNIKKORLARING

FORMÅL ETTER PBL § 25

- 1 BYGGEOMRÅDE, KOMBINERTE FORMÅL
BUSTAD/FORETAK/REKREASJON/OFFENTLIGE SAKEBER
- 2 LANDBRUKSOMRÅDE
- 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE
KONTORER, SYKELVEI, FOTVEI
ANN. VEIAR, AVSLUTNING MOT Sjø
- 4 FRODOMRÅDE
PARK
ANN. FRODOMRÅDE, BAKESTRAND
- 5 FAREDOMRÅDE
- 6 SPESIALOMRÅDE
FRISKOLE + FORMÅLSFÆRED
FRILUFTSOMRÅDE I Sjø OG VASSDRAG
- 7 FELLESONRÅDE
- 8 FORNYINGSOMRÅDE

- LINESSYMBOL:**
- REGULERINGSGRENSE
 - FORMÅLSGRENSE
 - RESTRIKSJONSGRENSE
 - FRONTLINE
- SYMBOL:**
- AVVIKRSJE



FRÅMLEG OG REVISJONAR	dato	sett/antnr
Fråmlaga til 1. gangs handsaming i planutvalget	19/06/08	JM/
Endringa etter 1. offentleg høyring	05/03/09	JM/JM

SAKSHANDLING	dato	dato	dato	dato
Planutval	18.08/04	10.06/08	19/08/20.06/08	
Dir. ettersegn	07/07/08	16.08/08		
Kommunestyret				

Planstype	REGULERINGSPPLAN
Kommune - planområde	EID KOMMUNE
REGULERINGSPPLAN FOR NORDØYRANE	
Eid kommune	
Prosjekt nr.	07018
Teknikk nr.	02
Revisjon	
Målestokk	1:1000

nordplan
 arkitektur
 konstruksjon
 landskap

Tlf: 57 88 55 00
 Fax: 57 86 55 07
 Post: post@nordplan.no

FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

PARK (11,8 daa)

SAJESTRAND

BIFIKT0 (stukeheim)
 %BYA=60%
 19,515 daa

AVSLUTNING MOT Sjø

X6867900

X6867800

X6867700

Y6191500

Y6191500

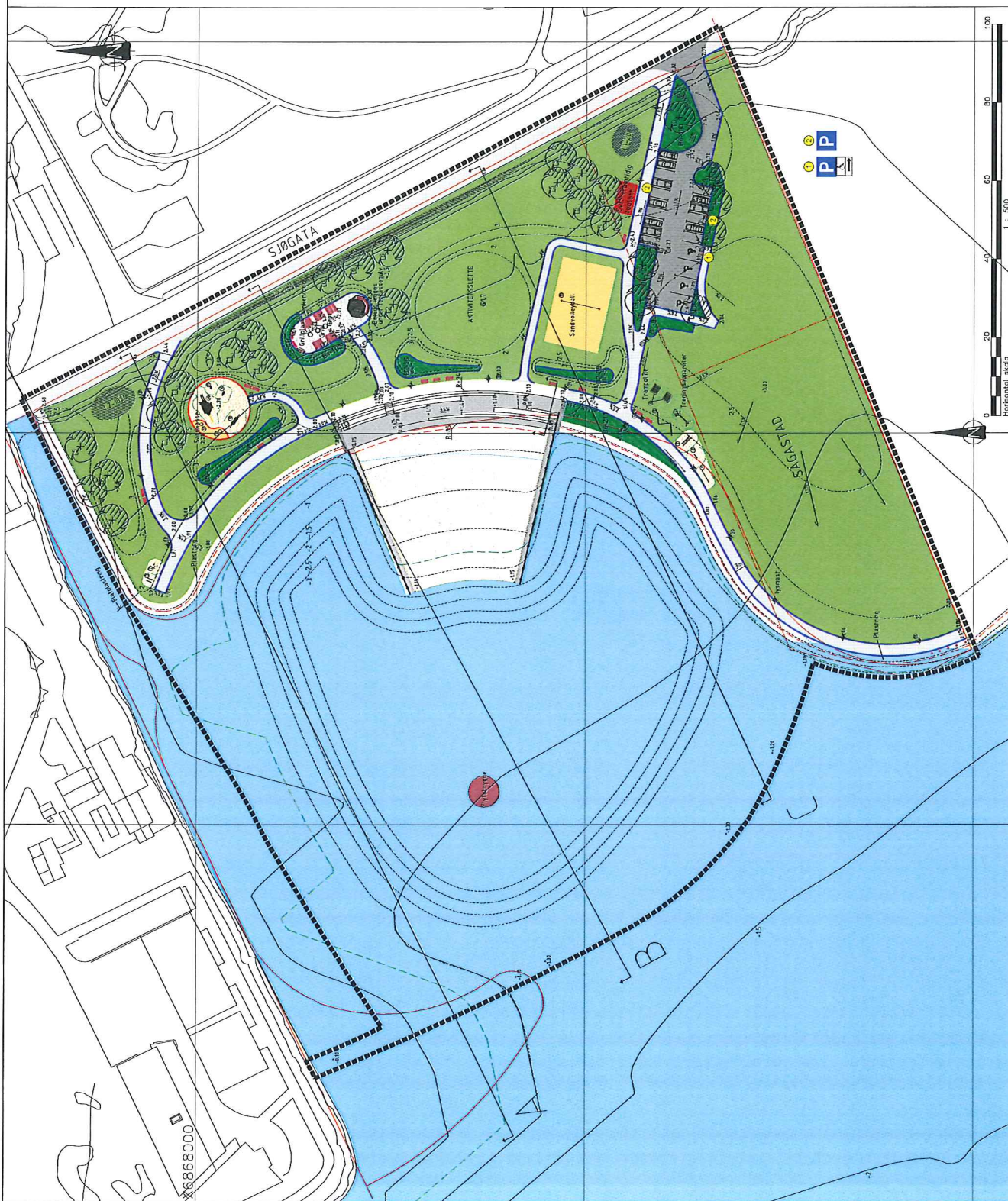
Y6191500

Nordplan AS

Telefon 57 88 55 00
Telefax 57 88 55 01

www.nordplan.no
post@nordplan.no

NO 948 081 768 MVA
Bankkonto: 3790 05 03459



- Tilskilsgrense
- Eksistende leie
- Ny verk, 0,5 m økv.
- Hiddele sporing høyvass (4,0/7,0)
- Hiddele sporing lavvass (4,0/7,0)
- Reguleringsgrense
- Fellegrense
- Silvnerhetsgrense leiegrunntilfyr
- Grense mellom arealer i planheide
- Håndteikning
- Kont med beringsstein
- Sandkassakant
- Terskel / Plastering
- Trer med art
- Vokst - antall
- Planing av leier
- Bank - bank og jord
- Sluk
- Lymest
- Høyde - Sirkulingsplan
- Bilgarasje
- Beringsberingsplan / sirkulering
- Beringsberingsplan / fregg
- Asfalt anlegg / hærareal
- Sand eridempede / byggar / sandvellysbare / strand

LANDSKAPSPLAN
L 101

- 01 Scilla type Afrace
- 02 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 03 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 04 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 05 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 06 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 07 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 08 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 09 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 10 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 11 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 12 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 13 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 14 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 15 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 16 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 17 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 18 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 19 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 20 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 21 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 22 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 23 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 24 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 25 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 26 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 27 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 28 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 29 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 30 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 31 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 32 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 33 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 34 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 35 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 36 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 37 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 38 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 39 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 40 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 41 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 42 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 43 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 44 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 45 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 46 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 47 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 48 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 49 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 50 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 51 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 52 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 53 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 54 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 55 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 56 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 57 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 58 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 59 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 60 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 61 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 62 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 63 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 64 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 65 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 66 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 67 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 68 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 69 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 70 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 71 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 72 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 73 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 74 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 75 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 76 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 77 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 78 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 79 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 80 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 81 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 82 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 83 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 84 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 85 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 86 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 87 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 88 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 89 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 90 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 91 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 92 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 93 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 94 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 95 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 96 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 97 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 98 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 99 Treningsskole type Hage, indreare stop up
- 100 Treningsskole type Hage, indreare stop up

EID KOMMUNE		L 101		02	
NORDBYRANE FRIDRÅDE		L 101		02	
LANDSKAPSPLAN		L 101		02	
Multiconsult		614,266-3		02	
www.multiconsult.no					
EID KOMMUNE		L 101		02	
NORDBYRANE FRIDRÅDE		L 101		02	
LANDSKAPSPLAN		L 101		02	
Multiconsult		614,266-3		02	
www.multiconsult.no					

- VEKSTLISTE
- T1 Acer campestre, naverlønn
 - T2 Aesculus hippocastanum, parkhestekastanje
 - T3 Betula utilis ssp. Jacquemontii, himalayabjerk
 - T4 Cercidiphyllum japonicum, japanhjerte
 - T5 Populus trichocarpa 'Op. 42', kjempepoppe
 - T6 Quercus robur, sommereik
 - B1 Forsythia intermedia 'Northern Gold', praktkuglbusk, c/c 1m
 - B2 Hippophae rhamnoides 'Julia', sandtindved, c/c 1m
 - B3 Hippophae rhamnoides 'Romeo', sandtindved, c/c 1m
 - B4 Rosa nitida 'Defender', dokkerose, c/c 0.8m
 - B5 Sorbaria alchisonii, indisk rognspirea, c/c 1m
 - B6 Spiraea betulifolia 'Island', bjørnkebladspirea, c/c 0.8m
 - B7 Syringa chinensis, parksyrin, c/c 2m
 - L1 Narcissus pseudonarcissus Golden Harvest, påsteltije
 - L2 Scilla sibirica, russeblåsjerne

