



Stryn kommune

2012

Kommunedelplan for Loen sentrum



Planstrategi

Samfunnsdel

Handlingsdel/Økonomiplan

Arealdel

Kommunedelplan

Kommunestyret 19.12.2013

Innhald

1.	Innleiing	4
1.1.	Loen	4
1.2.	Oppstart av planarbeidet	4
1.3.	Føremålet med planen	5
1.4.	Rammer for planarbeidet	6
1.5.	Planstrategi.....	6
1.6.	Gjeldande detaljplanar innanfor området.....	6
1.7.	Organisering	6
2.	Endringar i revidert framlegg til kommunedelplan	7
2.1.	Endringar som følgje av ny plan- og bygningslov	7
2.2.	Andre mindre justeringar	7
2.3.	Utfordringar i gjeldande plan	7
2.3.1.	Helikopterplass.....	8
2.3.2.	Fjerning av forbygging i utløpet av Loelva	8
2.4.	Nye byggeområde	8
2.4.1.	Nordfjord Kjøtt.....	8
2.4.2.	Alexandra Hotel	8
2.4.3.	Område for deponi av ueigna/tilfeldige masser.....	8
3.	ROS-analyse	9
3.1.	Innleiing	9
3.2.	Avgrensing av analysen	9
3.3.	Risiko for moglege hendingar	11
3.3.1.	Snø- eller steinskred/-sprang	11
3.3.2.	Flaum/flaumskred	11
3.3.3.	Stormflo og havnivåstigning	11
3.3.4.	Sårbar flora.....	12
3.3.5.	Vassdragsområde	12
3.3.6.	Kulturminne/-miljø	12
3.3.7.	Verksemdrisiko	13
3.3.8.	Støy og støv.....	13
4.	Konsekvensutgreiing.....	14
4.1.	Forskrift om konsekvensutgreiing	14
4.2.	Hotel Alexandra	14
4.2.1.	Landbruk	15
4.2.2.	100-meters beltet	15
4.2.3.	Nasjonal laksefjord.....	15
4.2.4.	Biologisk mangfald	15
4.3.	Nordfjord Kjøtt	16
4.3.1.	Landbruk	16
4.3.2.	Friluftsliv	16
4.3.3.	Trafikkløysingar inkludert mjuke trafikantar	16
4.3.4.	Støy og forureining	17
4.3.5.	Biologisk mangfald	17
4.3.6.	Andre konsekvensar	17
4.4.	Massedeponi	17
4.4.1.	Landbruk	18
4.4.2.	Biologisk mangfald	18
4.4.3.	Friluftsliv	18
4.5.	Fjerning av forbygging sør for Loelva	18
4.5.1.	Biologisk mangfald	18
4.5.2.	Friluftsliv	18
4.6.	Samanstilling av konsekvensvurderingar.....	19
5.	Naturmangfaldlova.....	20
	Føresegner og retningslinjer.....	21

1. Innleiing

1.1. Loen

Tettstaden Loen ligg inst i Nordfjorden. Folketalet var pr. 1.1.2011 på 743, og Loen er ei av bygdene i Stryn kommune med størst folketalsauke. Dette har samanheng med at staden har ein auke av arbeidsplassar, mellom anna ved Nordfjord Kjøtt AS og Hotel Alexandra.

Hotel Alexandra har stor betydning for reiselivet i Loen. Lodalen er eit viktig turistmål med sine brearmar og fjelltoppar som Skåla og Lodalskåpa. Historia kring Lodalsulukkene støttar opp om dalen som eit reisemål.

I tillegg til industri og turisme, er jordbruk ei viktig næring i Loen. Innanfor planområdet er det 9 gardsbruk i drift (2012). Dei fleste av desse driv med sau og/eller kyr, medan to gardar dyrkar frukt/bær. Loen er eit område som eignar seg godt til frukt- og bær dyrking.

Lo-elva er definert som nasjonalt laksevassdrag, og har levedyktig stamme både av laks og sjøaure. Elva er i stor grad forbygd frå Lo-fossen og ned til utløpet. Som fisketiltak er det bygd fleire tersklar i elva og elva er moderert med tanke på størst mogleg oppvekstareal for yngel og småfisk. Forbi Lo-fossen går det fisketrapp.

Området sør for utløpet av Lo-elva, Loengrandane, er ei artsrik strandeng/strandsump som er registrert av Direktoratet for naturforvaltning (DN) som svært viktig. I planframlegget ligg dette området i ei omsynssone.

Loen har ein barneskule, den er sentralt plassert i bygda - sør for Loengrandane. Barneskulen er samlokalisert med barnehagen og grendahuset.

1.2. Oppstart av planarbeidet

Gjeldande kommuneplan for Loen blei vedteken i 2006.

Varsel om oppstart av planarbeidet og utlegging av planprogram for revisjon av kommunedelplan vart gjort i januar 2011, med frist for innspel sett til 25. februar.

Planprogrammet peikar på at planbehovet er størst i samband med:

- ekspansjonsareal for Nordfjord kjøtt AS
- ekspansjonsareal for Hotel Alexandra, inkludert areal til skredsikringstiltak ved Gjølmunna.

Planprogrammet avgrensar revisjonen til desse hovudpunkta, revisjonsframlegget dekkjer difor ikkje heile gjeldande kommunedelplan mot vest. Rake og Solvik inngår ikkje i planområdet, dette er også grunnen til at namnet på kommunedelplanen er Loen sentrum.



Kartet viser planlagt avgrensing av kommunedelplan for Loen sentrum.

1.3. Føremålet med planen

I planprogrammet står det at viktige tema i planen er følgende:

- Vurdere Nordfjord Kjøtt sitt innspel om utviding av næringsareal mot sør, inkludert eventuell ny trasé for kommunal veg frå fylkesveg 60 og austover. Vurdere omsyn til kringliggande busetnad, turistverksemd og landbruksdrift. Gang/sykkelveg. Eventuelle restriksjonar i høve naturinngrep og støy-/luftforureining.
- Vurdere behovet for utviding av areal knytt til drifta av Hotel Alexandra, inkludert småbåthamn, friareal, strandline, sjøvarmeanlegg m.v.
- Vurdere plassering av biobrenselanlegg i Loen, jamfør godkjent energi- og miljøplan.

Planframlegget har i stor grad teke omsyn til Nordfjord Kjøtt sine innspel til kommunedelplanen.

Kommunen har ikkje motteke innspel frå Hotel Alexandra i samband med oppstart av kommunedelplanen. Ein har likevel teke omsyn til dei endringane som er tenkt i samband med planlagt reguleringsplan for området. Planen er oppstarta men ikkje gjennomført, i påvente av ein avklaring frå NVE i høve planlagt rasforbygging nord for hotellet.

Når det gjeld biobrenselanlegg, er det ikkje avsett tomt til dette i denne revisjonsrunda, fordi det for tida er uklart om dei to viktigaste interessentane i eit slik anlegg vil vere aktuelle brukarar. Hotel Alexandra er i ferd med å etablere sitt eige sjøvarmeanlegg, og Nordfjord Kjøtt er i ein utgreiingsfase for bruk av naturgass for oppvarming og nedkjøling. Avhengig av utfallet her, kan spørsmålet igjen bli aktuelt i neste revisjon

1.4. Rammer for planarbeidet

Planarbeidet er styrt av plan- og bygningslova av 2008. Planen er utforma innanfor nasjonalt lovverk, forskrifter, statlege og regionale mål og retningslinjer. Ein har mellom anna teke omsyn til følgjande registreringar og informasjon:

- Lokalsamfunnsanalyse – Loen, Høgskulen i Volda 2005
- Kulturlandskap og kulturmarkstypar i Stryn kommune (SFH, rapport nr. 24)
- Kommunedelplan for bygningsvern (Evaluering av bygningar før 1900)
- Forvaltningsplan for vassregion Vestlandet for planperioden 2010-2015
- Tiltaksprogram for vassregion Vestlandet for planperioden 2010-2015
- Kart over inngrepsfrie naturområde i Sogn og Fjordane
- Fylkesatlas
- Miljøstatus
- Naturbase

1.5. Planstrategi

I medhald av plan- og bygningslova § 10-1 har Stryn kommune starta arbeidet med kommunal planstrategi. Planstrategien skal klargjere Stryn kommune sitt behov for planar og prioritering av desse i inneverande kommunestyreperiode.

På bakgrunn av at det er eit stort utbyggingspress i Loen, då særleg knytt til utviding av Nordfjord Kjøtt, kan ein ikkje utsetje denne kommunedelplanen i påvente av planstrategien.

1.6. Gjeldande detaljplanar innanfor området

Det er teke omsyn til gjeldande reguleringsplanar/bebyggelsesplanar. Desse skal framleis gjelde, sjølv om ikkje kommunedelplanen syner alle detaljane som er regulert i reguleringsplanane. Følgjande planar ligg innanfor planområdet:

Tjugen camping, 2006 (sist revidert 2011)	Camping
Del av gnr.71 bnr.1 (parkeringsplass Tjugen), 2010	Parkering
Heimtun bustadfelt, 1994	Bustad
Industriareal til Nordfjord Kjøtt (fryseritomta), 2010	Industri
Kvitefjell bustadområde, 2000 (sist revidert 2005)	Bustad
Loen kyrkjegard, 2009	Kyrkjegard
Loen sentrum, 1987 (sist revidert 2011)	Fleire føremål
Loen sentrum – nord, 1989 (sist revidert 2003)	Fleire føremål
Lovik bustadområde, 1982 (sist revidert 2004)	Bustad

1.7. Organisering

Kommuneplanarbeidet er administrativt leia av rådmannen, som òg er bindeleddet mot formannskap og kommunestyre for å sikre den politiske forankringa av arbeidet.

Under rådmannen blir det praktiske arbeidet gjort av seksjon plan- og næring, i ei arbeidsgruppe samansett av seksjonsleiar, plankonsulent, miljøvernleiar og landbrukssjef.

2. Endringar i revidert framlegg til kommunedelplan

Dette kapittelet summerer opp dei viktigaste endringar som er gjort i kommunedelplanen i høve gjeldande plan.

2.1. Endringar som følgje av ny plan- og bygningslov

Sidan førre revisjon er ny plan- og bygningslov vedteken, med reviderte forskrifter for kart og plan-utforming. Endringa gjeld nye krav til utforming av plankartet, og gjeld mellom anna:

- Nokre arealføremål har endra fargekoding.
- Nokre område har endra føremål tilpassa nytt lovverk.
- Eksisterande føremål blir teikna med svak farge, medan planlagde blir teikna med sterk farge. (motsett i høve gjeldande planar)
- Innføring av omsynssoner: Sikringssoner, støysoner, faresoner og sone med særlege omsyn (friluftsliv, landskap, bevaring naturmiljø og bevaring kulturmiljø) skal no markerast med omsynssone.
- Forskrifta fastset korleis områda skal tekstast, alle flatar skal no ha bokstavkoding for føremål + løpenummer. Der det ikkje er fastset bokstavkode har ein nytta dei bokstavane som er mest føremålstenleg.

2.2. Andre mindre justeringar

Planen er justert der gjeldande plandata er unøyaktige. Dei viktigaste endringar i denne kategorien er følgjande:

- Reguleringsplanar/reguleringsendringar som er vedteken etter 2006 er teken omsyn til i planframlegget, jf. kap. 1.6. Ein har i tillegg hatt som mål å få justert planframlegget i høve dispensasjonar som er gjevne frå kommunedelplanen i perioden.
- Vasskontur er kartlagt i betre målestokk, og planlinene er oppdatert i samsvar med denne, dette gjeld både for sjø og vassdrag.
- Der eigedomsgrenser har hatt betydning for plassering av planliner, er desse sjekka og justert.
- Planlinene er justert i høve eksisterande situasjon, der det er heilt tydeleg at det er hensikta at ein i gjeldande plan skal følgje dette.
- Området mellom Gjølmunna og kaia er endra frå LNF til grønstruktur - turdrag. Bakgrunnen for dette er ønskje frå Alexandra Hotel om å vidareføre den eksisterande turvegen ved småbåthamna bort til Kaia.
- Planlagt campingområde ved Tjugen campingplass er tilpassa eksisterande bebyggelsesplan, slik at området er noko utvida mot aust (om lag 1.5 dekar).
- Lagt inn ei tomt som allereie er frådelt til bustadføremål (B206).

2.3. Utfordringar i gjeldande plan

I gjeldande kommunedelplan står det at viktige utfordringar i planperioden er:

- Det er ei utfordring å finne akseptable helikopterplassar for kommersiell bruk utan for store negative konsekvensar for lokalsamfunnet.
- Det er viktig å ta vare på restane av Lo-deltaet mellom elva og skuleområdet.

2.3.1. Helikopterplass

I gjeldande kommunedelplan for Loen ligg det to helikopterplassar, ein på Tyvaneset og ein ved småbåthamna til Hotel Alexandra. Begge desse helikopterplassane har vore med i kommuneplanen sin arealdel sidan vedteken plan i 2006.

Helikopterplassen ved Hotel Alexandra har ikkje fått forlenga konsesjon etter 2011. Plasseringa så nær opp til servicebedrifter i Loen sentrum, gjer denne lokaliteten lite eigna som helikopterplass. Når kapasiteten no er stor nok for etterspurd flyging frå Tyvaneset, ser vi grunn til å ta vekk helikopterplass Hotel Alexandra frå kommuneplanen sin arealdel.

2.3.2. Fjerning av forbygging i utløpet av Loelva

I utløpsområdet til Loelva er om lag 80 meter av forbygginga på sørsida av elva planlagt teke vekk. Dette er eit tiltak som er vedteke å gjennomføre, i medhald av vassrammedirektivet og i forvaltningsplan for vassområde Stryn. NVE skal vurdere kor mykje av forbygginga som skal takast vekk, til dømes om det er tilstrekkeleg å fjerne berre delar av moloen, om det vil bli nok gjennomstrøyming ved hjelp av røyr m.m.

Føremålet med tiltaket er å auke tilførselen av ferskvatn til strandenger og strandsummer på Loengrandane, slik at desse kan utvikle seg meir naturleg som naturområde. Konsekvensane av tiltaket er utgreia i eige kapittel.

2.4. Nye byggeområde

2.4.1. Nordfjord Kjøtt

På bakgrunn av innspel frå Nordfjord kjøtt er det i framlegget til revidert plan lagt inn nye område for næringsbygningar, areala for desse utgjer i sum rundt 22 dekar. I tillegg er det sett av eit nytt bustadfelt på 8,8 dekar, parkeringsareal på 7,6 dekar samt eit masseuttak på 16,2 dekar. Konsekvensane for tiltaket er skildra i eige kapittel.

2.4.2. Alexandra Hotel

Oppstarten av reguleringsplan er handsama som eit innspel til kommunedelplanen. På bakgrunn av denne er det sett av eit nytt bustadfelt på 6,8 dekar, utviding av næringsarealet nord for Alexandra (om lag 2,7 dekar) og utviding av næringsarealet i tilknytning til butikken (om lag 0,8 dekar). Konsekvensane for tiltaket er skildra i eige kapittel.

Når det gjeld utviding av areal avsett til hotell, vil det her vere ein føresetnad for utbygging at sikring av Gjølmunna gjev tilstrekkeleg tryggleik for dette formålet.

2.4.3. Område for deponi av ueigna/tilfeldige masser

Område for deponi av ueigna/tilfeldige masser er det behov for i alle bygder. Leif Arne Loen teke initiativ til å gjere noko med saka, og har intensjonsavtale om bruk av tre naboeige-dommar til formålet. Området ligg søraust for garden Instebøen.

Konsekvensane for tiltaket er skildra i eige kapittel, og ulempene synest uvesentlege.

Eit areal på 6,5 dekar er dermed innarbeidd i framlegg til revidert plan (område A208).

3. ROS-analyse

3.1. Innleiing

Kommunen som planmynde har ansvar for at samfunnstryggleiken vert ivareteken i planar etter plan- og bygningslova. Det skal takast omsyn til risiko og sårbarheit som kan true liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Det er krav om ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeiding av planar for utbygging, jf. pbl § 4-3.

Analysa skal femne om alle risiko- og sårbarheitstilhøve som er avgjerande for om areal er eigna til utbygging og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko. Klimaendringane er forventa å påverke framtidig risiko og sårbarheit, og ROS-analysen må difor vurdere også konsekvensen av klimaendringane.

På kommuneplannivå skal potensiell risiko og sårbarheit identifiserast. Det er berre dei områda som er vurdert som framtidig utbyggingsområde eller LNF med spreidd utbygging, og som omfattar ei endring i høve gjeldande plan, som skal utredast.

Dei områda som er vurdert til å vere potensielle fareområde, må sikrast, eller har registrerte verdiar m.m. er lagt inn som omsynssone (§ 11-8).

3.2. Avgrensing av analysen

Kommunen har teke utgangspunkt i Sogn og Fjordane fylkeskommune si sjekklister for å velje ut hendingar som må analyserast vidare. Tema som treng nærare utgreiing er omtalt i neste kapittel. Det er nytta prosa i analysen, ikkje matrise.

Uønska hending	Relevant?	Kommentar/tilvising
Natur- og miljøforhold		
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko eller auka påkjenningar for:		
• Snø- eller steinskred/-sprang?	Ja	Kap. 3.3.1
• Flodbølger som følgje av skred?	Nei	
• Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Nei	
• Flaum/flaumskred?	Ja	Kap. 3.3.2
• Overvatn?	Nei	
• Radon?	Nei	
• Skog-/lyngbrann?	Nei	
• Stormflo?	Kanskje	Kap.3.3.3
• Vind?	Nei	
• Sårbar flora?	Ja	Kap. 3.3.4
• Verneområde?	Nei	
• Vassdragsområde?	Ja	Kap. 3.3.5
• Kulturminne-/miljø?	Ja	Kap. 3.3.6

Verksemdsrisiko		
Er det i området:		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Ja	Kap. 3.3.7
• Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
Medfører planen/tiltaket:		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Nei	
• Lagring av farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
• Auka risiko eller andre påkjenningar for sårbare bygg, infrastruktur, aktivitetar?	Nei	
Forureining		
Er det i området:		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv (industri, trafikk m.v.)?	Ja	Kap. 3.3.8
• Forureina grunn?	Nei	
• Høgspenlinjer?	Ja	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
Medfører planen/tiltaket:		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Fare for permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv?	Mulig	Kap. 3.3.8
• Høgspenlinjer?	Nei	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
Beredskap		
Er det i området:		
• God tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Ja	
• Tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet?	Ja	
Medfører planen/tiltaket:		
• Behov for nye/auka beredskapstiltak (brann, helse m.v.)?	Nei	
Infrastruktur		
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre auka risiko for:		
• Trafikkulykker?	Nei	(Kap.4.3.3)

• Manglande kapasitet i kraftforsyninga?	Nei	
• Manglande kapasitet i tele-/ dataforsyninga?	Nei	
• Manglande kapasitet i VA-system?	Nei	
Andre forhold		
• Fare for sabotasje/terror?	Nei	
• Fare for annan kriminalitet?	Nei	
• Vatn med fare for usikker is?	Nei	
• Terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Nei	
• Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei	

3.3. Risiko for moglege hendingar

3.3.1. Snø- eller steinskred/-sprang

Omsynssoner som viser potensiell ras- og skredfare er lagt inn i plankartet. Sonene er samanfallande med NGI sitt aktsemdskart for stein- og snøskred. Sonene er svært generelle, og ved dokumentasjon gjennom meir detaljerte geolograpportar vil det vere mogleg å redusere sonene.

3.3.2. Flaum/flaumskred

Nedbørsmengda på Vestlandet er venta å auke med 15 % fram mot 2050 (NOU-Klima i Norge 2100). Dermed kan flaumutsette område oftare oppleve flaumsituasjon. Kartlegging av 200-års flaumfaren vil avdekke kva område dette gjeld.

Stryn kommune har prioritert Loen på topp for kartlegging av 200-års flaumfare, men flaumsonekart ligg ikkje føre. Det er difor førebels ikkje lagt inn omsynssone i høve flaumfare. Av denne grunn er det i føresegnene sett krav om utgreiing av eventuell flaumfare ved bygging/regulering av areal som kan vere flaumutsett.

Basert på nyare historie ligg det største potensialet for skade i Loen som følgje av flaum i at nye steinskred i Lodalen dannar flodbølgjer i vatnet. Faren for at slike skred skal danne nye flaumsituasjonar er liten etter at vatnet ved Ramnefjell er fullt opp av skredmasse.

3.3.3. Stormflo og havnivåstigning

I følgje Direktoratet for sikkerhet og beredskap/Bjerkenessenteret vil vi fram til år 2050 få ei havstigning i Stryn berekna til 21 cm (13-35), og ei landheving på 10 cm.

Ingen stormflo har så langt skapt fare eller øydelegging av verdiar i Loen. Faren for at dette kan skje vil auke med havnivåstigning og spesielt i kombinasjon med flaum i hovudelva. Ut ifrå slike omsyn bør ein ha særleg fokus på kva type bygningar ein kan plassere i strandnære område.

3.3.4. Sårbar flora

Når det gjeld biologisk mangfald er det innanfor planområdet registrert to lokalitetar:

Lokalitet nr. 1984 Loengrandane

Området ligg på sørsida av utløpsosen for Loelva i Lobukta. Deler av elvedeltaet er bevart og framstår i dag som ei artsrik strandeng og strandsump. 101 plantearter og ei rekke fuglearter er registrert i området. Lokaliteten er vurdert som svært viktig. Området vurderast i tillegg som ein lokalt viktig overvintringsplass for våtmarksfugl.

Lokalitet nr. 1976, Lobukta nordside

Området ligg nordvest for Loen sentrum og består av gammal fattig edellauvskog, som er vurdert som svært viktig. Det er mye hassel og bjørk i skogen, men i tillegg ein del lind og eik. Skogen har et gjennomgåande nokså ungt til middelaldrande preg, men spreitt står det gamle og til dels svært grove eiker og linder i området. Lokaliteten har blitt avgrensa på nytt i 2009.

Dei to lokalitetane er lagt inn med omsynssone i planframlegget.

3.3.5. Vassdragsområde

Loenvassdraget er eit verna vassdrag. Loenvassdraget sitt vernevedtak er nedfelt i verneplan IV. Verneplanvedtaket gjeld først og fremst mot kraftutbygging, men ein skal òg ta omsyn til verneverdiane ved andre inngrep.

I forvaltningsplanen for verna vassdrag står det at ein skal legge særleg vekt på at ikkje inngrep skadar opplevinga av vassdraget, kulturminne og tilhøve for friluftsliv.

Søknad om inngrep skal handsamast i samsvar med kommunedelplan for differensiert forvaltning av Stryne-, Loen- og Oldenvassdraget. Delplanen er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Alle myndigheiter som avgjer inngrep og tiltak har ansvar for å følgje opp vassdragsvernet og dei nasjonale måla som er gjeve i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Alle nye tiltak, med unntak av massedeponi A208, ligg i vassdragsklasse I i kommunedelplanen. Klassa består av «sentrumsnære» område. Massedeponiet ligg i vassdragsklasse II («område med aktivt landbruk»). I klasse I-område har tiltak som næringsbygg lågaste konfliktgrad – «tiltak eller inngrep som normalt kan gjennomførast».

3.3.6. Kulturminne/-miljø

I planområdet er det to gravfelt frå jernalderen (ei flatmarksgrav på gnr.70 bnr.1 og ei gravrøys på gnr.70 bnr.10), ein bautastein ved vegen opp til kyrkja og eit vel 1000 år gamal steinkross utanfor kyrkja. Dette er automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova i kraft av alder, og er merka i grunnkartet med rune-R.

I tillegg er den eldste delen av kyrkjegarden, som er frå middelalderen, automatisk freda. Det er lagt omsynssone på kyrkjegarden, med ei sikringssone på 5 meter.

Alle kyrkjer frå perioden 1650-1850, i tillegg til eit stort utval av kyrkjer frå nyare tid, er listeførte på grunn av høg kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Loen kyrkje, som er bygd i 1837, er listeført og skal i praksis behandlast som om det er formelt freda.

Det er ein del bygningar i planområdet som er SEFRAK-registrerte, dette gjeld mellom anna fleire gardsbygningar. Dette er i hovudsak registrerte kulturminne som er eldre enn 1900, men som ikkje er freda. Ein del av desse er bygningar eldre enn år 1850, og er i følge kulturminnelova § 25 meldepliktige ved riving/ombygging. Dette betyr at kommunen må sende søknad om riving eller vesentlig endring av slike bygningar til vedkomande mynde, som er fylkeskommunen.

Det er lagt omsynssone rundt dei SEFRAK-bygningane som er meldepliktige.

3.3.7. Verksemdrisiko

Anlegget til Nordfjord kjøtt kan utgjere ein risiko for omgjevnadane. Mellom anna er det her gass under trykk. På bakgrunn av dette er det i føresegnene sett krav om utgreiing av ein eventuell verksemdrisiko i samband med områdereguleringa for området kring Nordfjord Kjøtt.

3.3.8. Støy og støv

Det har vore noko konflikt mellom industriområdet og bustadområda i Loen. Det har vore klaga både på støy- og støvureining frå Stryn Betong, samt lukt/røyk frå produksjonen ved Nordfjord Kjøtt. Deler av det nye industriområdet i Lovik er planlagt til lagerfunksjon, og vil ikkje gje auka ureining til bustadområda korkje i form av røyk eller lukt. Det er mogleg at produksjon ved dei andre næringsareala kan auke ureininga.

4. Konsekvensutgreiing

4.1. Forskrift om konsekvensutgreiing

Krav om konsekvensutgreiing er heimla i plan- og bygningslova § 4-2; "For regionale planar og kommuneplanar med retningsliner eller rårer for framtidig utbygging og for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal planskildringa gje ei særskild vurdering og skildring – konsekvensutgreiing – av planen sine verknader for miljø og samfunn".

I § 2 i forskrift om konsekvensutgreiingar, sist revidert 1. juli 2009, er det lista opp kva planar og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta. Planen fell inn under punkt b, kommunedelplanar der det blir lagt ut område for utbyggingsføre mål, og skal difor konsekvensutgreiast.

Konsekvensutgreiinga er knytt til utvidingsareal for Hotel Alexandra og utvidingsareal for Nordfjord Kjøtt. I tillegg er det gjort utgreiingar for to område, eit planlagd massedeponi samt fjerning av forbygning ved Lo-elva.

Det er nytta følgjande skala til å gradere konsekvensane av planen:

Svært store negative - Store negative - Små negative – Ingen - Små positive - Store positive - Svært store positive.

4.2. Hotel Alexandra

Utvidingsarealet for Hotel Alexandra er i tråd med opplysningar sett i samband med oppstart av reguleringsplan for området. Utvidinga omfattar mellom anna omdisponering av eit jordbruksareal til bustader, utviding av næringsarealet nord for Alexandra og utviding av næringsarealet i tilknytning til butikken.

Som ein følgje av tema fastsett i planprogrammet samt innspel i høyringa av denne, er følgjande tema omfatta av konsekvensutgreiinga:

- Landbruk
- 100-meters beltet
- Nasjonal laksefjord
- Biologisk mangfald

4.2.1. Landbruk

Delar av planområdet ligg innafør eit av områda som er registrert som kjerneområde for landbruk; Loen. Det omfattar arealet nord for Lo-elva, frå hotell Alexandra og austover. Kjerneområde Haugen/Tjugen ligg også delvis innafør planområdet:



Planen legg ikkje opp til store endringar av landbruksareal. Det er ynskje om å legge eit areal med fulldyrka jord ut til bustadbygging. Dette arealet ligg innafør kjerneområde «Loen», er flatt og godt eigna til jordbruk. Det ligg heilt inntil eksisterande bygnad, og det kan såleis vere greitt å flytte byggegrensa. Ulempa er at ein kjem nær inntil nye jordbruksareal, og forflyttar problema.

Konsekvens for jordbruk vil objektivt sett vere **små negative**, men kan vere store for grunneigaren som skal driv areala inntil bustadfeltet.

4.2.2. 100-meters beltet

Planområdet når inn i 100-metersbeltet, men dette beltet er avsett til byggeområde og utbygd i gjeldande kommuneplan. Alle utvidingar planlagt ved Hotel Alexandra gjeld areal som ikkje består av urørt strandsone.

Føremålsendringa frå LNF-område til turdrag mellom Gjølmunna og kaia vil innebære at den utfylte stranda kan få noko meir utfylling i sjøen.

Utviding av areal til Hotel Alexandra vil ha **ingen** konsekvens for 100-metersbeltet.

4.2.3. Nasjonal laksefjord

Planområdet til utviding av areal for Hotel Alexandra berører ikkje strandsone i sjø, og såleis heller ikkje kvalitetar til den nasjonale laksefjorden.

Utviding av arealet til hotellet vil ha **ingen** konsekvens for nasjonal laksefjord; Nordfjord.

4.2.4. Biologisk mangfald

Gjølmunna er ikkje undersøkt med tanke på biologisk mangfald. Store deler av gjølet har gjennom lang tid vore forbygd for å unngå skader på byggeområde, veg og jordbruksland og ein kan dermed ikkje forvente at fossefallet har viktig vegetasjon knytt til fossesprøyt.

Vi forventar at planendringa ved Hotel Alexandra vil ha små negative konsekvensar på biologisk mangfald.

4.3. Nordfjord Kjøtt

Innspelet omfattar området sør for NK og eksisterande samleveg, og omfattar mellom anna nytt industriareal, nytt parkeringsområde og bustadfelt, samt eit masseuttak.

Som ein følge av tema fastsett i planprogrammet samt innspel i høyringa av denne, er følgjande tema omfatta av konsekvensutgreiinga:

- Landbruk
- Friluftsliv
- Trafikkløysingar inkludert mjuke trafikantar
- Støy
- Forureining
- Biologisk mangfald

4.3.1. Landbruk

På den delen av planområdet som ligg sør for Lo-elva er det pr. i dag lite landbruk. Ein del av jordbruksareala som var i drift vart selde til Nordfjord Kjøtt med formål utviding av området. No er det att ein teig med fulldyrka jord på ca. 25 da. Arealet vert ikkje endra i planframlegget. Mykje av skogen som stod i dette området vart øydelagd av orkan i desember 2011, og er no rydda bort. Det er såleis små skoginteresser att her.

For område sør er det i planframlegget **små negative** konsekvensar for landbruk.

4.3.2. Friluftsliv

Området berører følgjande område for friluftsliv: Rundløype for tur frå Lovik ut til Tyvaneset og inn igjen til Loen høgare oppe, med omveg til Lostøylen. 6 km gange langs skogsvegar og i terrenget.

Det planlagde masseuttaket sin avgrensing oppover i det bratte terrenget avgjer konfliktgraden i høve til friluftslivinteressene. Føresetnadane for vurderinga er at massetaket skal opparbeidast, massene takast ut og at uttaket skal avsluttast i anleggsperioden, og at området skal tilbakeførast til LNF-område så raskt som mogleg. Inn i vurderinga må ein også ta med at det no har vore gjennomført storflathogst av stormfelt skog i området, som i seg sjølv har redusert naturkvalitetane i området betydeleg.

Dersom masseuttaket vert avslutta så raskt som mogleg, vil masseuttaket, saman med den nye vegen m/gangveg ta vekk noko av naturopplevinga med rundturløypa om Tyvaneset og Lostøylen den fyrste kilometeren. Konsekvens i høve friluftsliv vil verte **små negative**.

4.3.3. Trafikkløysingar inkludert mjuke trafikantar

Det store grepet i NK sitt endringsframlegg, er flytting av kommunevegen sørover, og dermed samle ei samanhengande tomt på nordsida av vegen. Med gang- og sykkelveg på sørsida av vegen, vil mjuke trafikantar vere bra sikra i høve tungtrafikken, og gangvegen vil ligge på "rett side" av køyrevegen i høve til busetnaden.

Flytting av krysset mot fv.60 gir betre siktilhøve enn i dag.

Sjølv om auka industriareal kan føre til noko auka trafikk, vil betringane av kryss og gang/sykkelvegline oppvege dette.

Konsekvens i høve trafikktryggleik blir i sum vurdert til **ingen konsekvensar**

4.3.4. Støy og forureining

Eksisterande bustadområde i Lovik har gjennom fleire år overfor kommunen peika på negative sider ved plassering av industri og bustadområde for tett opp mot kvarandre. Konkret har det vore klaga på støvureining frå Stryn Betong, Lukt/røyk frå produksjonen ved Nordfjord Kjøtt og støy frå industriaktiviteten til Stryn Betong. Når industriarealet no blir føreslege utvida, medfører dette eit potensiale for auka støynivå. Dette vil vere avhengig av type aktivitet som blir etablert på dei ulike areal.

På denne bakgrunn er det i føresegnene sett krav om utgreiing av støy i høve til gjeldande retningslinjer i samband med utarbeiding av reguleringsplan/områdeplan.

4.3.5. Biologisk mangfald

Det er ikkje gjennomført kartlegging av biologisk mangfald i planområdet til utviding av Nordfjord Kjøtt. Området har vore betydeleg terrengmodifisert med masseforflytning tidlegare, og store deler av området har vore tilplanta med tett granskog. Denne skogen er nå hogd. Vi forventar ikkje at det vil verte funne viktige område med stort biologisk mangfald i planområdet.

Konsekvensen vert dermed **ingen**.

4.3.6. Andre konsekvensar

Nordfjord Kjøtt eig mykje av det areal som blir føreslege omdisponert til industri. Men føreslegen endring medfører eit vesentleg inngrep i gbnr 70/228. Eigedommen vil bli redusert frå 15,1 til om lag 6,3 dekar, med skjeringstopp frå ny kommuneveg rundt 20 meter frå dei tre hyttene på eigedomen. Dette er dermed ei vanskeleg avveging mellom ei verksemd det knyter seg store samfunnsinteresser til, og vesentlege inngrep mot ein privat grunneigar.

Flytting av kommunevegen og senking av terrenget for etablering av industritomt, vil også påverke landskapsformene på sørsida av sentrum. Dette kan medføre eit ein negativ effekt for landskapsopplevinga, og for skjermingseffekt for innsyn og støy sett frå bustadområda i aust og frå motsett side av dalen.

4.4. Massedeponi

Kommuneplanen hadde ved siste revisjon som mål å finne eigna område for deponering av reine overskotsmasser frå ulike typer anleggsverksemd. Grunngevinga for dette låg i at ein skulle hindre tilfeldig/ulovleg deponering, ofte i strandsoner. Slike deponiområde skulle lokaliserast i alle grendelag. Ingen slike område er utpeikt i Loen. På bakgrunn av innspel frå grunneigar har ein føreslegen plassering av eit massedeponi sørvest for garden Instebøen.

Massedeponi er ikkje spesifisert som eiga inngrepstype i kommunedelplan planen, men det er massetak. I nærleiken av vassdraget er massetak vurdert med konfliktgrad 3 i jordbrukssona i planen. Det betyr at generelt er eit massetak i slike område vurdert slik at dei vil vere i konflikt med vernegrundlaget, og at omfang, detaljering og utforming av inngrepet avgjer om tiltaket kan utførast. Massedeponiet er trekt godt tilbake frå noverande elveleie, men ligg i eit landskapsrom som tidlegare var del av elveleiet.

4.4.1. Landbruk

Planlagt massedeponi ligg i grensa på kjerneområde «Loen». Massedeponi her vil ha **ingen negative** konsekvensar for landbruk.

4.4.2. Biologisk mangfald

Så langt ein kjenner til, er det ikkje gjennomført kartlegging av biologisk mangfald i massedeponiområdet. Området er ein del av elvedalen til elva Hagedøla. Nedanfor deponiområdet er elva forbygd, medan ho går fritt forbi deponiet. Planområdet er 80 % tilplanta med gran. Innimellom granene er det skrint beite, der det normalt beitar nokre få sauer. Manglande lystilgang på grunn av grana, gjer området lite interessant med tanke på biologisk mangfald. Ei eventuell kartlegging av biologisk mangfald vil ikkje kunne gje området høg verdi som prioritert naturtype.

Sørvestre hjørne av deponiområdet må avgrensast slik at ein tek vare på noverande elveleie. Massedeponiet vil ha **små negative** konsekvensar for biologisk mangfald.

4.4.3. Friluftsliv

Det går ingen ålment nytta turveggar langs elva forbi deponiområdet, og det er vanskeleg å ta seg fram i dette terrenget. Det kan gå fisk i elva, og elvestrekninga er fiskbar. Området har på denne måten eit lite potensiale som fiskeområde. Deponiet vil med tilpassa utforming ikkje endre dette potensialet.

Massedeponiet vil ha **små negative** konsekvensar for friluftsliv.

4.5. Fjerning av forbygging sør for Loelva

I utløpsområdet til Loelva er om lag 80 meter av forbygginga på sørsida av elva planlagt teke vekk, heilt eller delvis. Tiltaket er i tråd med vassrammedirektivet, og er definert som tiltak nr. 7 i forvaltningsplan for vassområde Stryn. Føremålet med tiltaket er å auke tilførselen av ferskvatn til strandenger og strandsumper på Loengrandane, slik at desse kan utvikle seg meir naturleg som naturområde.

4.5.1. Biologisk mangfald

Konsekvensane av tiltaket er forventa å verta **store positive** i høve biologisk mangfold. Auka vassgjennomstrøyming i grandane vil gje ei meir naturleg utvikling av deltaet fordi det vert tilført masse frå elva. I høve laks og sjøaure vil den nye utløpsosen verte breiare, og langt meir naturleg enn den er i dag.

4.5.2. Friluftsliv

Konsekvensane for friluftsliv vert at fiskestien ut til utløpet av elva vert kutta ved den siste terskelen mot utløpet. Denne terskelen er i dag ein fiskeplass som vert mykje nytta. Ved å ta vekk sørsida av forbygginga, utan å rokke ved terskelen vil elva få eit meir naturleg preg enn tidlegare. Det er ikkje grunnlag for å hevde at fiskestrekninga vert dårlegare å utøve fiske i.

Ein vil forvente at konsekvensane av tiltaket for friluftsliv vert **ingen eller små positive** for friluftsliv.

4.6. Samanstilling av konsekvensvurderingar

Samanstilling av konsekvensar ut frå konsekvensutgreiinga:

Hotel Alexandra

Tema	Konklusjon
Landbruk	Små negative
100-meters beltet	Ingen konsekvens
Nasjonal laksefjord	Ingen konsekvens.
Biologisk mangfald	Små negative.

Nordfjord Kjøtt

Tema	Konklusjon
Landbruk	Små negative
Friluftsliv	Små negative
Trafikkløysingar inkludert mjuke trafikantar	Ingen konsekvens.
Støy og forureining	Må utgreiast i reguleringsplan
Biologisk mangfald	Ingen konsekvens.

Massedeponi

Tema	Konklusjon
Landbruk	Ingen negative
Biologisk mangfald	Små negative
Friluftsliv	Små negative

Fjerning av forbygning ved Loelva

Tema	Konklusjon
Biologisk mangfald	Store positive
Friluftsliv	Ingen/små positive

5. Naturmangfaldlova

Som planmynde er kommunen forplikta til at alle saker som berører naturmangfaldet skal vurderast etter Naturmangfaldlova (NML) §§ 8-12, jf. § 7. Omsyn til naturmangfaldet er vurdert i konsekvensutgreiinga. Som ein følgje av dette er nokre moment teken inn i føresegnene og retningslinene til planen.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) i planområdet er vurdert som tilstrekkeleg, sjølv om det ikkje er utført kartlegging av biologisk mangfald i alle planområda. Årsaka til dette er at potensielle lokalitetar for biologisk mangfald enten er godt kartlagt (slik som Loengrandane) eller at det er utført så mange inngrep i området frå før at ein ikkje kan forvente stort biologisk mangfald (Gjølmunna, Instebøen og flatene og skogslia der Nordfjord Kjøtt skal utvide). Elver som Gjølmunna kan ha den prioriterte naturtypa fossesprøytzone. Slik elva framstår i dag, sterkt modifisert med elveforbygningar, har elva ikkje denne naturtypen i den grad som mange andre fossar i kommunen har den.

Føre-var-prinsippet (§ 9) må leggest til grunn for utføring av tiltaket med etablering av massedeponi på Instebøen. Sørvestre del av massedeponiet må utformast slik at ein tek vare på det naturlege elveleiet.

Etter § 10 "Økosystemtilnærming og samlet belastning" skal ein påverknad av eit økosystem vurderast ut frå den samla belastninga som økosystemet er eller vil bli utsett for. Konsekvensutgreiinga for planen syner at konsekvensane for naturmangfaldet vil vere ingen konsekvens eller små negative.

Den samla belastninga for biologisk mangfald vil uansett ikkje verte stor fordi:

- Loengrandane får betre økologisk status etter planendringane i Loen.
- Vi har fleire og langt meir urøyvde lokalitetar med fossesprøyt enn Gjølmunna.
- Andre potensielle lokalitetar med stort biologisk mangfald er i stor grad endra av menneskeleg aktivitet.
- Ettersom det allereie er tyngre tekniske inngrep i området vil ikkje planen føre til bortfall av inngrepsfrie naturområder (INON).

§ 11 i NML seier at "kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver". Tiltakshavar kan påleggast tilbakeføring av terrenget etter inngrepet mot mest mogleg naturleg tilstand.

I § 12 i NML står det følgjande om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar: "For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater".



Stryn kommune

Kommunedelplan for Loen sentrum

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer gjeld for område innanfor planavgrensing i plankartet og er heimla i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (Plan- og bygningslova – PBL). Juridisk bindande føresegn er ramma inn, dei andre er retningslinjer. Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men er av forklarande og rettleiande karakter og skal leggjast til grunn ved vidare planlegging og sakshandsaming.

Tidlegare godkjende reguleringsplanar skal framleis gjelde så langt dei ikkje er i strid med kommunedelplanen.

Arealføremål i kommunedelplanen:

- Bygningar og anlegg (PBL § 11-7 2.ledd nr.1)
 - Bustader
 - Forretningar
 - Offentleg eller privat tenesteyting
 - Fritids- og turistføremål
 - Næringsbygningar
 - Idrettsanlegg
 - Andre typar bygningar og anlegg
 - Grav- og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7 2.ledd nr.2)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Parkering
- Grøntstruktur (PBL § 11-7 2.ledd nr.3)
 - Grøntstruktur
 - Naturområde
 - Turdrag
 - Friområde
 - Park
- Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 11-7 2.ledd nr.5)
 - LNF-føremål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7 2.ledd nr. 6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
 - Småbåthamn
 - Naturområde

Omsynssoner i kommunedelplanen:

- Faresoner (PBL § 11-8 a):
 - Ras- og skredfare
- Sone med særlege omsyn (PBL § 11-8 c):
 - Omsyn friluftsliv
 - Bevaring naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø

GENERELLE FØRESEGNER

1 Krav om områdereguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1 og 8)

Det er krav om områderegulering for heile anlegget til Nordfjord Kjøtt AS med nokre nærliggande område. Dette gjeld felt N205, N206, N207, N208, G209, FT203, P204, A207, B208 og B211. Det er opna opp for at verksemda sjølve kan utarbeide denne.

Følgjande tema skal utgreiast i samband med områdeplanen:

- Skredfare (rapport utarbeidd i tilknytning til reguleringsplan for fryseritomta kan nyttast)
- Støyvurdering i høve til utvida industriområde
- Flaumfare i høve Lo-elva
- Verksemdrisiko
- Landskap og estetikk
- Ålmenne interesser

Når utgreiingskrav er sett i kommunedelplanen, vil det frå kommunen si side ikkje bli sett krav om planprogram i forkant av områdereguleringsplanen.

Områdeplanen kan på nytt vurdere utnyttingsgraden for heile industrianlegget.

2 Krav om detaljreguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1)

Det er krav om detaljregulering for næringsområdet N209. Dette betyr at søknadspliktige tiltak, og frådelling til slike føremål, ikkje kan finna stad før området inngår i ein reguleringsplan.

3 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 4)

På plankartet er det lagt inn ei byggjegrænse mot sjø, som erstattar den generelle byggjegrænse på 100 meter (PBL § 1-8).

Det er også lagt inn ei byggjegrænse mot vassdrag, for område som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftslivsinteresser. Dette gjeld nord for Loelva, mellom fv 60 og brua ved Lofossen.

Bygging er ikkje tillate i sona mellom strandlina og byggjegrænse, og mellom elva og byggjegrænse.

4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

Tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg og andre tiltak, som til dømes ras/sikringsvollar, som er eksponert i landskapet.

I tråd med forvaltningsplanen for verna vassdrag skal det leggast særleg vekt på at ikkje inngrep skadar opplevinga av vassdraget, kulturminne og tilhøve for friluftsliv.

Turvegar skal tilpassast landskapet. Tilkomstar til turdrag og snarvegar skal ivareta i regulerings-, dele-, og byggesaker. Turveg i LNF-område skal ikkje vere til hinder for landbruksdrift, samtidig skal drifta ikkje hindre tilkomst og bruk av turvegen.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR EINSKILDE OMRÅDE

5 Bygningar og anlegg

A. Bustader (PBL § 11-9 nr. 4, 5, 6 og 7, og § 11-10 nr. 1)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til heilårsbustadar med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal. Omfattar område B201-B213.

B204 og B211 skal ha god arealutnytting, med minimum 2 bueiningar pr. daa brutto tomteareal.

Nybygg skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon, og tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, terreng/vegetasjon og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval.

Kloakkløysing, vassforsyning og vegtilkomst skal vere godkjent før bygging setjast i gang.

Ein skal ta vare på stiar/snarvegar i nærmiljøet, strandsone til bekkar og elver, spesielle kulturlandskap og område med spesielt dyreliv.

B. Forretningar

Føremålet gjeld byggeområde sett av til forretningsføremål med tilhøyrande infrastruktur. Omfattar lokalbutikken Joker, F201.

C. Offentleg eller privat tenesteyting (PBL § 11-10 nr.3)

Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Omfattar Loen skule, T201.

Byggeområdet skal nyttast til offentleg føremål.

D. Fritids- og turistføremål (PBL § 11-9 nr. 1 og 6, og § 11-10 nr.1)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal. Innanfor føremålet kan arealet nyttast til oppstilling av campingvogner, bubilar, utleigehytter og telt samt faste konstruksjonar knytt til vognene, servicefunksjonar og fellesareal. Omfattar Lo-vik camping, FT201, område for hytter, FT202 og Tjugen camping, FT203 og FT204.

For tiltak på campingplassar er følgjande definisjonar lagt til grunn:

- Med campingeining meinast bubil/campingvogn og fortelt.
- Med mobile konstruksjon meinast bubil, campingvogn og fortelt av teltduk samt telt.
- Med faste konstruksjonar meinast alle vogner som ikkje kan reknast som mobile (husvogner/villavogner), utleigehytter, fortelt som er av permanent karakter, både «spikertelt»/trefortelt og fortelt av prefabrikkerte elementbygg (til dømes av aluminium, glasfiber eller plast), terrassar samt toalett- og servicebygg.
- Med terrasse meinast konstruksjon som er høgare enn 50 cm over gjennomsnittleg terrengnivå.
- Med platting meinast konstruksjon som ikkje er høgare enn 50 cm over gjennomsnittleg terrengnivå.

Det er ikkje krav om reguleringsplan for område sett av til campingplasser i kommuneplanen. Dette gjeld både for eksisterande og nye campingplassar. Tilhøvet til automatisk freda kulturminner må då være avklara, jf. § 8 og 9 i kulturminnelova.

Dersom ein ønskjer å nytte delar av campingplassen til utleiehytter eller husvogner/villavogner, kan ikkje dette skje før det er utarbeidd ein detaljert reguleringsplan for området.

Oppstillingsområda for campingeiningane skal vere på maksimalt 1000 m² grunnareal kvar og ha minst eit 6 meter breitt ope felt mellom dei (branngater). Hensikta er å hindre brannspreiing og sikre tilgjenge for brannvesenet.

Mobile konstruksjonar må skiljast med ein avstand som er i samsvar med rettleiaren for gjeldande forskrift om brannførebyggjande tiltak og tilsyn. I 2012 er dette kravet minimum 3 meter, men Norsk brannvernforening tilrår 4 meter. Trekkordninga skal vere plassert slik at den er lett tilgjengeleg. Bil utan overnattingseining kan plasserast i mellomrommet mellom campingeiningane.

Faste konstruksjonar, der ein ikkje kan dokumentere branncellebegrensande bygningsdel EI-30 til neste campingeining, skal ha 8 meter avstand til neste eining. Unntak frå dette er der to campingeiningar står samla med ein innbyrdes avstand minimum 3 meter, med 8 meter/EI-30 til neste eining.

Campingvognene skal vere registrerbare, og kunne fraktast lovleg på veg med førarfort klasse BE.

Det er ikkje tillét med «spikertelt»/trefortelt, frittstående boder eller terrassar i tilknytning til campingeiningane.

Fortelt (av teltduk eller prefabrikkerte elementbygg) skal stå langsmed vogna, vere maksimalt 4 meter brei, ikkje lengre enn vogna og vere tilpassa vogna i høgd.

Det kan byggjast rekkverk inntil 0,9 meter høg og/eller levegg inntil 1,8 meter høg og 6 meter lang.

Ei campingeining skal ha eit heilskapleg farge- og materialval slik at ho står fram som ei eining.

E. Næringsbygningar (PBL § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Omfattar Alexandra hotell (N201 og N202), Loenfjord hotell (N203), Loen hotell og gjestegard (N204), Nordfjord Kjøtt (N205, N207 og N208), Mattilsynet (N206) og planlagd næringsareal (N209) og Loen pensjonat (N210).

Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet.

F. Idrettsanlegg (PBL §§ 11-9 nr. 3 og 5)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Omfattar Loen fotballbane, ID201.

G. Andre typar bygningar og anlegg (PBL §§ 11-9 nr. 4, 5 og 6)

Føremålet gjeld andre typar bygningar og anlegg. Omfattar følgjande:

- To område for naust, NA201 og NA202.
- Planlagd rasvoll nord for Alexandra, A201.
- Alexandra sitt sjøvarmeanlegg, A202.
- Andre kommunaltekniske anlegg, A203-A206.
- Planlagd massetak sør for Nordfjord Kjøtt, A207.
- Planlagd massedeponi på Instebøen, A208.

Nye bygg i naustområda skal tilpasse seg det etablerte naustmiljøet, både i høgde, form, materialval og fargevalør.

Plassering av naust skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel langs stranda. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet.

I område A207 er det høve til å ta ut masse i samband med omlegging av elv og skredsikring. Høgde på fjellskjeringar skal reduserast ved tilbakefylling av jordmasser. Etterbruken skal vere LNF.

Direktoratet for mineralforvaltning skal vurdere om det skal utarbeidast ein driftsplan for A207.

Massedeponiet, A208, skal berre nyttast til reine masser (stein, grus, mineraljord og trerøter). Tiltakshavar skal gjere naudsynte tiltak for å unngå avrenning mot elva i aust.

Før området vert tatt i bruk skal det lagast ein situasjonsplan som viser korleis område skal disponerast. Planen skal godkjennast av utval for tekniske saker.

H. Grav- og urnelund

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og teknisk anlegg. Omfattar Loen kyrkjegard, GU201, inkludert Loen kyrkje.

6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

A. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Føremålet gjeld område sett til generell samferdsleanlegg og infrastruktur, S201, S202 og S203.

B. Parkering

Føremålet gjeld område avsett til parkering. Omfattar område ved skulen (P201), ved den nye småbåthamna (P202), ved kyrkja (P203), planlagd parkering sør for NK (P204) og ved Tjugen (P205).

7 Grøntstruktur

A. Grøntstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur, G214.

B. Naturområde (PBL § 11-9 nr. 6)

Føremålet gjeld område sett av til naturområde, G203, G206 (Lo-deltaet) og G213. G206 er samanfallande med delar av omsynssona for Loengrandane (H560_202).

Naturområda skal takast vare på. Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusere verdiane.

C. Turdrag (PBL § 11-10 nr. 2)

Føremålet gjeld område som fungerer som turområde og bind fleire grøne område saman. Omfattar område G202 og G207.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillatast i samråd med kommunen.

D. Friområde (PBL § 11-10 nr. 2)

Føremålet gjeld område sett til friområde, G201, G204, G205, G208, G210, G211 og G212.

E. Park

Føremålet gjeld område sett til park/vegetasjonsskjerming, G209.

8 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF)

A. LNF-føremål (PBL § 11-11 nr. 1)

Føremålet gjeld område for landbruk, natur og friluftsliv, LNF.

I LNF områda er det berre tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring (næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar).

Bygningar og anlegg kan førast opp etter enkeltvise søknader på følgjande vilkår:

1. Det kan gjevast løyve til naudsynte tiltak for landbruket og gardstilknytta næringsverksemd.
2. Nye bygg skal primært plasserast i tilknytning til driftssenteret og bygningsmessig gli inn som ein del av den eksisterande tunskipnaden. Unntak gjeld for samdriftsfjøs.
3. Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus (våningshus). Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

Føremålet er fleirbruksområde for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevatt og natur- og friluftsområde, VA204 og VA205.

Tiltak i sjø som til dømes kaier, flytebrygger, sjøleidningar, utfylling m.m. krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. Hamne- og farvasslova § 27.

I desse områda er det ikkje tillate å føre opp flytebrygger og kaianlegg.

Utfylling og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikkje tillate med mindre det er heimla i detaljert reguleringsplan.

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar fri ferdsle langs strandlina.

A. Småbåthamn (PBL § 11-11 nr. 3)

Føremålet gjeld område der det kan leggjast til rette for småbåthamn. Omfattar dei to småbåthamnene i tilknytning til hotella, VA201 og VA202, samt planlagd småbåthamn sør for skulen, VA203.

Det kan leggjast ut flytebrygger i områda.

B. Naturområde

Føremålet gjeld område sett av til naturområde i sjø, VA206. Samanfallande med delar av omsynssona for Loengrandane (H560_202).

Det er tillate å fjerne heile eller delar av eksisterande molo i naturområdet, jf. tiltak nr. 7 i forvaltningsplan for vassområde Stryn. NVE skal vurdere omfanget av tiltaket.

FØRESEGNAR OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

10 Faresoner (PBL § 11-9 nr. 8)

Omsynssone som syner potensiell ras- og skredfare i planområdet (NGI sine aktsemdskart). Sonene har kode H310.

Ved planlegging av tiltak innanfor faresonene må tiltakshavar ved hjelp av fagkompetent instans enten dokumentere at den reelle faresona kan reduserast, eller beskrive avbøtande tiltak som gjer bygging forsvarleg etter gjeldande regelverk.

11 Soner med særlege omsyn

A. Friluftsliv (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone som syner område med friluftslivsverdiar knytt til fiske. Omfattar eit område nord for Lo-elva samt to øyer i elva. Sona har kode H530.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur eller friluftsiinteressene er ikkje tillate. Tiltretteleggingstiltak for friluftsliv og tiltak knytt til gardsdrift kan tillatast.

B. Bevaring naturmiljø (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssoner som gjeld område med viktige naturtypar og sårbare og truga artar av nasjonal eller regional verdi. Omfattar sonene med kode H560_201 (Lo-bukta nordside) og H560_202 (Loengrandane).

Omsynsona for Loengrandane følgjer grensa mellom elv og sjø i Lo-elva. Grensa er sett i medhald av Lov om laksefisk og Innlandsfisk. Området er vidareført frå gjeldande kommunedelplan, men grensa er justert i høve fastset grense mellom sjø og elv.

Tiltak som er til skade eller hinder for naturverninteressar skal ikkje tillatast. Direktoratet for naturforvaltning si kartlegging av biologisk mangfald skal leggjast til grunn ved saks-behandling.

Området skal skjermast mot campingområdet og allmenn ferdsel, då særleg i hekke-periodane, slik at fuglelivet vert teke vare på.

C. Bevaring kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Det er lagt omsynssone rundt den eldste delen av kyrkjegarden, som er automatisk freda. Sona omfattar Loen kyrkje samt ei sikringsone på 5 meter. I tillegg er det omsynssoner rundt dei SEFRAK-registrerte bygningane som er meldepliktige ved riving/ombygging. Sonene har kode H570.

Det er forbode mot inngrep i omsynssonen rundt den eldste delen av kyrkjegarden. Med inngrep reknast tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminnet. Etter kulturminnelova § 8 kan det bli gitt løyve til inngrep etter søknad.

Ein skal i størst mogleg ta vare på den originale utsjånaden til Loen kyrkje. Det er difor ikkje tillate å gjere endringar på kyrkja sitt eksteriør. Større vedlikehaldsarbeid og påbygg kan difor ikkje gjerast utan etter løyve frå Riksantikvaren.

Tiltak som medfører endring på, eller fare for øydelegging eller skjemming av SEFRAK-registrerte bygg skal leggjast fram for fylkeskommunen til vurdering før byggjeløyve vert gjeve.