



FØRESEGNER- HØYRINGSUTKAST

PlanID: 20151200

Dato for siste revisjon: 14.06.2021

Dato for vedtak:



KOMMUNEDELPLAN FOR BJØRNAFJORDEN VEST (TIDL. OS) 2021-2033

Innhald

1.	Generelle føresegner (§ 11-9).....	4
1.1	Om tolking av denne planen (retteleiing).....	4
1.2	Prinsipp om rang og motstrid	4
2	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)	5
2.1	Krav om felles planlegging	5
2.2	Plankrav for konkrete tiltak	5
2.3	Unntak frå plankrav i pkt.2.2 (§ 11-10 nr. 1)	5
3	Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2.).....	6
4	Krav til løysingar for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak.....	6
4.1	Vann og avløp (pbl. § 18-1, annet ledd, § 11-9 nr. 3 og 8, §27-1 og 27-2.....	6
4.2	Veg	7
4.3	Sykkelnett	7
5	Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4).....	7
5.1	Generelle rekkefølgjekrav	7
5.2	Rekkefølgjekrav knytt til einskilde områder.....	8
6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar etter § 28-7 og utnytting av bustadmassen etter § 31-6.(§ 11-9 nr. 5).....	8
6.1	Byggegrenser	8
6.2	Buffersone mot landbruk	9
6.3	Leik og møteplassar.....	9
6.4	Tilgjengelige.....	10
6.5	Parkering	10
7	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6).....	12
7.1	Naturmangfald	12
7.2	Renovasjon.....	12
7.3	Støy	12
7.4	Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett.....	12
7.5	Estetikk	13
7.6	Kulturmiljø og landskap (§ 11-9 nr. 7)	13
8	Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsarbeid, herunder føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8)	14
8.1	Samfunnstryggleik/beredskap	14
9	Senterstruktur	15

9.1	Osøyro	15
9.2	Lokalsenter Lysefjorden	16
9.3	Nærsentre	16
10	Føresegner til arealformål	16
10.1	Sentrumsføremål	16
10.2	Næringsformål	17
10.3	Kombinerte føremål Bygg og anlegg	17
10.4	Forretning	18
10.5	Kjøpesenter	<u>1849</u>
10.6	Bustad	<u>1849</u>
10.7	Idrett	19
10.8	Andre typar bygningar og anlegg – Naust	<u>1920</u>
10.9	Fritidsbustad	20
10.10	Samferdsel og infrastruktur	20
10.11	Blå- grønne strukturar	20
10.12	Naturområde	<u>2024</u>
10.13	Friområde	<u>2024</u>
10.14	Forsvaret	<u>2024</u>
10.15	Landbruk-, natur- friluftsmål	21
10.16	Spredt bustad	<u>2122</u>
10.17	Spreidd fritidsbusetnad	<u>2223</u>
10.18	Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone	23
11	Omsynssoner (pbl. § 11-8)	25
11.1	Sikrings- støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)	25
11.2	Sone med særleg krav til infrastruktur H410 (pbl. § 11-8b)	26
11.3	Sone med Særleg omsyn til landbruk, mineralressursar, friluftsliv m.m. (pbl. § 11-8 c) <u>2627</u>	
11.4	Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)	28
11.5	Sone med krav om felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)	<u>2829</u>
12	Temaretleiarar og vedlegg til planen	29

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (retteleiing)

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. plan og bygningsloven § 11-6.

Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gir retteleiing om kommunen sin praksis og skjønnsbruk.

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.

Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag og leggast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen. Retningslinjer er sett i ramme. Planen gir også informasjon i form av lesarretteleiing. Dette er markert med «lesarretteleiing:».

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

For reguleringsplanar som er vedtatt før arealdelen til kommuneplanen, betyr dette at kommuneplanen sett til side føresegn eller formål som er i direkte motstrid med kommuneplanen. Dette gjeld likevel ikkje for:

- Kommunedelplan for Bjånes, planid: 20080800
- Moldegård, delfelt T1 og B7, KDP Bjånes, planid: 20141100
- Moldegård - Djupadalen, Samleveg 1 og felt BA1, KDP Bjånes, planid: 20140500
- Lyseparken, plannid: 20141600 (likevel med følgjande tillegg for SAA: Areal avsett til SAA i områdeplan for Lyseparken kan omfatte vegserviceanlegg med bevertning, døgnkvileplass, innfartsparkering mv.)

Motstrid gjer ikkje at den eldre reguleringsplanen vert oppheva, men at den vert utan verknad for den konkrete motstriden.

Kommuneplanen si oppgåve er å angi hovudtrekka i framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanen gir berre hovudformål for arealbruken. Det vil ikkje vere motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan der reguleringsplanen synar tilhøyrande formål i samsvar med KPA. Ein skal legge til grunn at formåla harmonerer når det vert sett av areal i reguleringsplanen som er nødvendig for gjennomføring av hovudformålet som er gitt i KPA.

Kommuneplanen gir utfyllande føresegn for eldre planar dersom reguleringsplanen ikkje har føresegn om tilsvarande tema.

Lesarretteleiing: Plan- og bygningsloven sitt prinsipp om forrang av siste planvedtak følgjer av plan- og bygningslova § 1-5 «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)

Plankrav etter dette kapittelet gjeld krav om plan fastsett av kommunen med heimel i pbl. §11-9 nr. 1. Kapittelet regulerer ikkje plankravet etter plan- og bygningslova § 12-1 3. ledd.

2.1 Krav om felles planlegging

Område med krav om felles planlegging er vist med omsynssone H810 i kartet. Sjå også føresegn 11.5 som lister opp kva område dette gjeld.

Felles planlegging kan vere områderegulering, detaljregulering eller strategisk plan (retteleiande plan for offentlege rom), vedtatt av kommunestyret.

Retningsline: Kommunen avgjer kva plantype som er rett i det einskilde tilfellet.

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

Det er òg plankrav for følgjande tiltak:

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

Areal sett av til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, m og e jf. § 20-3 vert tillate.

Retningsline: Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, og terrenghandsaming.

2.3 Unntak frå plankrav i pkt.2.2 (§ 11-10 nr. 1)

2.3.1 Bebygde område (fortettingstiltak)

Kommunen kan gjere unntak frå plankrav etter 2.2.1 for tiltak i bebygde område i tråd med kommuneplanen, plan – og bygningsloven sine generelle føresegner, og som ikkje forringer visuelle kvalitetar i omgjevnadene.

Unntaket føresett at følgjande vilkår er stetta:

- a) Nye bygg og anlegg kan innpassast i ein etablert struktur, utan at den endrar strukturen sitt vesen.
- b) Nye bygg og anlegg skal underordne seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjelder byggehøgde og volum.
- c) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem har tilstrekkeleg kapasitet, eller eventuelt behov for oppgradering kan sikrast ved byggesakshandsaming
- d) Tiltaket ikkje fjernar eller vesentleg forringer felles leike- eller naturområde.
- e) Omsynet til kulturmiljø er belyst og vareteke
- f) For bustader gjeld følgjande tilleggskrav:
 - a. Tiltaket kan gjennomførast med gode utomhusareal og sikre gode fellesareal/ møteplassar.
 - b. Krav til MUA per bueining er:

Bustadtype	MUA per bueining
Einebustad	200m ²
Tomannsbustad	150m ²
Rekkehus/fleirmannsbustad	100-150

Retningsline: ved vurdering av om tiltaket forringar leikeareal er kunnskap om kva areal som vert nytta av born i leik viktig. Kunnskapsgrunnlaget i barntrøkk er relevant ved vurderinga. Kunnskapsgrunnlaget i strandsonekartlegginga er også relevant. Punkt c om infrastruktur og transportsystem inneber mellom anna at forholdet til transportnettet er avklara, t.d. avkjørsler, kryss, veg mv.

3 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2.)

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

4 Krav til løysingar for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak

4.1 Vann og avløp (pbl. § 18-1, annet ledd, § 11-9 nr. 3 og 8, §27-1 og 27-2

Kommunal VA-norm gjeld for opparbeiding av hovudvass- og hovudkloakkledning.

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

Kommunen kan stille krav om tilkopling etter § 27-1 og § 27-2 også for eksisterande fritidsbustader, jf. pbl § 30-6.

Føresegna gjeld i både regulert og uregulerte område.

Retningsline: Overvatn skal ikkje førast inn på det kommunale leidningsnettet, korkje direkte eller via privat stikk.

Retningsline:

Alle reguleringsarbeid skal ha ein VA-rammeplan, jfr kommunen si VA-norm. Ferdig rammeplan skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming. Planen skal greie ut behov for vatn og avløpsløysingar i planområdet og nødvendige føresetnader utanfor planområdet. VA-rammeplan skal gi prinsipløysing for vatn (herunder brannvatn) og avløp i området, samt samanheng med eksisterande system.

Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.

Reguleringsplanen skal sikre tilstrekkeleg areal for overvassdisponering, infiltrasjon til

grunnen og vegetasjon. Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka overvassbelastning på eksisterande avløpssystem.

Kommunen sine vedtekne akseptkriterium skal leggest til grunn i risiko- og sårbarheitsanalysar.

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

Vegnorm gjeld tilsvarende for privat atkomstveg for meir enn 2 bustadeiningar så langt den passer.

For bustadbygg er det kun tillatt med ein avkjørsel per eigedom. Avkjørsel skal leggest til underordna veg der det er mogleg med omsyn til terreng.

Lesarettleiing: For riks- og fylkesveg gjeld krava i vegnormalar gjeve av vegdirektoratet. Kravet kan fravikast ved søknad om fråvik.

4.3 Sykkelnett

Sykkelnett vert definert i kommunen si sykkelstrategi. Det er tillatt med følgjande løysingar: eigen sykkelveg, eige sykkelfelt, kombinert gang- og sykkelveg, blanda trafikk, m.m. Løysing skal avklarast i reguleringsplan. Separat system skal prioriterast der det er mogeleg.

Sykkelveg skal ha fast og jevnt dekke med god friksjon. Offentleg sykkelveg skal ha minste bredde på 2,5 meter (for å sikre drift). Kommunal vegnormal og Vegnormal N100 skal leggest til grunn for dimensjonering.

5 Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

Utbygging kan ikkje skje før teknisk infrastruktur, inkl. trafikksikringstiltak, samfunnsservice og grøntstruktur er tilstrekkeleg etablert eller sikra gjennomført.

Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeid eller sikra ferdig opparbeid før tilhøyrande bustader kan takast i bruk. Føresegn gjeld i regulert område.

Retningsline: Med samfunnsservice vert meint: skule, barnehagar mv. Mellombels bruksløyve vert normalt berre gjeve dersom årstida tilseier at tilplanting ikkje kan gjennomførast.

Både i regulert og uregulert område skal kommunal infrastruktur for vass- og avlaup, vere overtatt av kommunen, før det kan takast i bruk. Dersom det ikkje let seg gjera, kan kommunen inngå særskild avtale for overtaking av anlegget før bruksløyve vert gitt.

Krav kan vere oppfylt ved inngått utbyggingsavtale som sikrar gjennomføring av kravet.

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanlig.

I kva grad ein skal nytte rekkefølgjekrav ved regulering skal avgjerast konkret i reguleringsplanarbeidet. Rekkefølgjekrav skal sikre at felles infrastruktur vert ferdigstilt i ønskja rekkefølge og med rett kvalitet.

5.2 Rekkefølgekrav knytt til einskilde områder

I Lysefjorden, Åsen og Lyseparken gjeld følgende krav: ny E39, ny veg Åsen - Søvik og kommunale hovudanlegg for VA fram til Ohara og Os VBA skal vere ferdigstilt/ sikra ferdigstilt før det kan setjast i gang nye tiltak i nye utbyggingsområde i lokalsenter Lysefjorden.

Før tiltak i omsynssoona for Oselvvasdraget kan ta til skal sikringstiltak mot avrenning til Oselvvasdraget vere gjennomført. (pbl. § 11-8 bokstav c og naturmangfaldslova).

Før fortetting i bustadområde langs Mobergsbakken kan tillatast skal Mobergsbakken vere utbetra ned til Osøyro for å sikre gåande og syklende.

Krysset mellom E39 og Langedalen skal vere opparbeida før nye tiltak vert tillat vest for krysset.

Krysset med fylkesveg 5150 skal vere utbetra før det kan tillatast meir utbygging på Lepsøyneet.

6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar etter § 28-7 og utnytting av bustadmassen etter § 31-6.(§ 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrenser

6.1.1 Byggegrense mot sjø

Mot sjø gjeld byggegrense som vist i kart.

Byggegrense er likevel ikkje vist for naustområder. I naustformål følgjer byggegrensa formålsgrensa. Plassering av tiltak vert fastsett i byggesaka. Plassering av tiltak skal ta omsyn til terreng og ferdsel. Naust skal trekkast inn på land der dette er mogeleg.

I næringsareal er kai mv. unntatt frå byggegrensa mot sjø og kan førast opp i formålsgrense der dette er naudsynt med omsyn til verksemda.

LNF har byggegrense 100 meter som i lova. Denne grensa er ikkje påført kartet. Det er likevel gjort unntak frå desse grensene for:

- a) Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftinteresser.
- b) Naudsynte driftsbygg og mindre anlegg for landbruk og fiske innanfor grensa på gardsbruk i ordinær bruk. Det er en føresetnad at byggverk, med unntak av kai, vert plassert i tilknytning til eksisterande tun. Plassering skal ta omsyn til allmenne interesser, vassdrag og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbodssona skal ikkje unntaket nyttast. Anlegg skal ikkje vere større enn naudsynt.

I senterformål kan byggegrensen bli justert i neste plannivå. Justering kan vere aktuell for plassering av anlegg og konstruksjonar som fremmar folkehelse og tilgjengelighet til sjø.

6.1.2 Byggegrense mot vassdrag

Byggegrense mot Oselvvassdraget er vist i kartet. Byggegrensa kan justerast i areal avsett til bustad ved detaljregulering dersom kunnskapsgrunnlaget og planforslag med avbøtande tiltak gir grunnlag for dette.

Etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget gjeld og ei tiltaksgrense på 20 meter for særskilde områder. Denne er ikkje teikna inn i kartet.

Det er gjort unntak frå denne grensa for :

- Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftinteresser.
- Naudsynte driftsbygg og mindre anlegg for landbruk og fiske på gardsbruk i ordinær drift. Det er ein føresetnad at bygning/ anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, og at plassering tek omsyn til allmenne interesser, vassdrag og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbodssona kan ikkje unntaket nyttast.

Det er ein føresetnad for bruk av unntaket, at naudsynte tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget kan varetakast gjennom byggesaka.

Lesarrettleiing: Vassressurslova § 11 gjeld på sjølvstendig grunnlag. For alle vassdrag gjeld difor ei forbodssone på 10 meter for alle inngrep i kantvegetasjon etter dette regelverket. Statsforvaltaren er mynde i slike saker.

6.1.3 Byggegrense mot nettstasjon

Det gjeld ei generell byggegrense på fem meter rundt nettstasjonar. Grensa er ikkje påført i kartet.

6.2 Buffersone mot landbruk

Mot landbruksareal gjeld ein buffersone på 20 meter. Buffersona skal ligge på byggeformålet og ikkje på LNF. Veg kan ikkje etablerast i buffersona. Av omsyn til folkehelse, skal ikkje leikeareal og uteopphaldsareal leggest til buffersona. Buffersona skal vere eit vegetasjonsbelte.

For eksisterande frådelte bustadtomter som ikkje kan byggast ut dersom buffersona vert halde, kan kommunen gjere unntak. Avgjerda er prinsipiell og skal handsamast politisk.

6.3 Leik og møteplassar

I bustadområde og i senterområde skal det leggest stor vekt på gode felles areal for møte mellom menneske i alle aldre og funksjonsgrad (sosiale soner).

Sosiale soner og leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Sosiale soner og leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Leikeplassar og sosiale soner skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i størst mogleg grad plasserast i samheng med tilstøytane friområde/grønstruktur/strandsone, stinett/gangsamband.

Naturområde kan vere supplement til leikeareal og delvis erstatte krav til opparbeiding av leikeareal. I så fall skal stadeigen vegetasjon slik som klatretre beholdast.

Treningsapparat og benkar kan plasserast på leikeplass og sosiale soner.

Leik for alle:

På ein leikeplass vil det alltid være slik at fysiske utfordringar er ein del av god leik for mange, men ikkje alle. Del av leikeareal skal difor ikkje vere brattare enn 1:10, ha rullbart dekke og vere tilgjengeleg for rørslehemma. Dette areal skal utformast slik at alle kan delta på like premiss.

Lesarrettleiing: Kommunen har eige retningsline for leikeareal.

6.4 Tilgjengel

Sentrale gangstiar skal ha lys og rullbart dekke. Bruk av lys må vektast mot omsyn til lysforureining. I den grad ein kan få til løysingar for ledelinar bør det også prioriterast. I bakkar bør rekkverk nyttast.

Tilgjenge på leikeareal og møteplassar er omtalt under leik og møteplassar.

6.5 Parkering

Krav til parkeringsdekning følgjer av tabell 2. Parkeringskrav vert avrunda oppover til næraste heile plass.

Tabell 2: krav til parkering

Formål/verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil (min-max)	Sykkel (min)
Bustad ytre fortettingssone og øvrige byggeområder (YF + A)	Bueining	2 – 3	1
(YF + A) Hybel/ Bueining < 65 m ² BRA	Bueining	0,5	1
Indre fortettingssone (IF)	Bueining	1	1
(IF) Hybel/ Bueining < 65 m ² BRA	Bueining	0,5	1
Sentrumsformål	Bueining	0,5 – 09	1
Fritidsbustad	Bueining	1 – 1,5	1
Omsorgsbustad	Bueining	1	1
Barnehage	Barn	0,3	0,2
Skule (grunn- og vidaregåande)	Årsverk	0,6 – 1	5

Forsamlingslokale (kino/teater, kyrkje)	Sitjeplass	0,3 – 1	0,2
Forretning, handel, kjøpesenter	100 m ² BRA	2	0,2
Kontor	100 m ² BRA	1 – 2	0,2
Industri, verkstad	100 m ² BRA	1 – 2	0,2
Lager	100 m ² BRA	0,4	0,2
Restaurant, kafeteria	100 m ² BRA	0,4	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1 – 2	0,2
Mosjonslokale	100 m ² BRA	0,5 – 1	0,2
Idrettsanlegg	Tilskodar/tilsett	0,2	0,1
Hotell, overnatting	Gjesterom	0,6 – 1	0,2
Sjukehus, sjukeheim	Seng	0,5	0,1
Småbåtanlegg	Båtplassar	0,5	0,2
Naust med eige gnr/bnr.	Eining	0,2	1

Parkeringsplassar skal opparbeidast slik at det er plass til å snu på eige grunn (parkerings-/kjøreareal) og ikkje i felles og offentleg kjøreareal.

For alle arbeids- og publikumsbygg skal 50% av sykkelparkering vere under tak.

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

100% av alle felles parkeringsanlegg og offentlege parkeringsplassar skal vere tilrettelagt for lading av EI-bilar. Det er likevel eit krav at minimum 10 % av slik parkering skal vere opparbeida med ladepunkt.

Retningsline: parkeringsplass er tilrettelagt for lading dersom det er lagt til rette for ettermontering (trekkerør og kapasitet på straumnettet)

Parkering i samband med turområde skal ha minst 1 HC-parkering.

6.5.1 Frikjøpsordning

I sentrumssone S1 for Osøyro er det mogeleg med frikjøp frå krav til parkering. Kommunestyret vedtek pris for frikjøp i prisregulativ som vert vedtatt årleg.

7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6)

7.1 Naturmangfald

Der det er naudsynt å gjennomføre avbøtande tiltak av omsyn til prioriterte artar og naturverdiar, skal desse sikrast gjennom føresegner om miljøoppfølging og overvakingsprogram i reguleringsplan.

Forvaltningsplan for Oselvvasdraget skal leggst til grunn for alle regulerings- og byggetiltak langs vassdraget.

Ved regulering nær Oselvvasdraget skal behovet for avbøtande tiltak i anleggsperioden og tiltak mot avrenning dokumenterast i planarbeidet.

7.2 Renovasjon

Det skal vere tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafikkssikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Jf. PBL. §11-9 nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn.

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskapelege og felles løysingar .

7.3 Støy

«Overordna støyanalyse Os kommune» skal leggst til grunn ved vurdering av alle nye tiltak. Kartlegginga følgjer systemet i T-1442 og grenseverdiar og kvalitetskriterier i T-1442 skal leggst til grunn ved planlegging og prosjektering i gul og rød sone.

Det er ikkje tillat med støyfølsom bebyggelse i rød sone.

Ved søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i samsvar med råd i T-1442.

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggst i bakken.

Langs leidningar med spenning 22kw, gjeld ein byggegrense på 15 meter. Denne grensa er ikkje vist i kartet, men skal leggst inn ved regulering.

Alle reguleringsplanar skal avsette tilstrekkeleg og eigna areal til naudsynt energiforsyning, som trafostasjon og andre energikjelder. Jf. PBL. §11-9 nr. 5. Planinitiativ skal også dokumentere naudsynt kapasitet i nettet evt. behov for nettutbygging.

7.5 Estetikk

Utforming og løysingsval skal sikre god folkehelse og gode kvalitetar for folk i alle livsfasar.

Kommunen har utarbeida ein rettleiar som gi uttrykk for kva kommunen legger i god estetikk. Denne følgjer planen.

7.6 Kulturmiljø og landskap (§ 11-9 nr. 7)

Nye bygg og anlegg skal plasserast og formast med omsyn til landskapet, terreng og eksisterande bygningar. Ved vurdering av søknad om nydyrking, utfylling og bakkeplanering skal det takast omsyn til landskapskvalitetane i området.

Registrerte, automatisk freda kulturminne er avmerkt i plankartet med omsynssone H730.

Er ikkje anna fastsett i plan gjeld ein byggegrense på 25 meter mot automatisk freda kulturminne. Tilsvarende grense gjeld mot kulturmiljø vist med omsynssone H570. Grensa vert rekna frå yttergrense av omsynssone.

Nye tiltak må heller ikkje skjemma verneverdige kulturmiljø eller kulturmiljø med høg verdi.

Er ikkje anna fastsett i plan skal bygningar som har kulturhistorisk verdi bevarast. Bevaring kan skje ved vern gjennom ny bruk. Lokal kulturminnemynde kan gjere unntak frå regelen i første setning i konkrete saker som gjeld bygg med lokal verdi.

Retningsline:

Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

Retningsline: Kring alle kyrkjer er det krav om samtykke frå Biskopen for tiltak nærare enn 60 meter. Kravet til samtykke er ikkje heimla i plan- og bygningsloven eller i desse føresegna, men følgjer av eige lov; Kyrjelova § 21, 5 ledd.

Lesarretteiing: dersom ein finn kulturminne under gravearbeid, gjeld reglane i kulturminnelova § 8. Arbeidet skal stansast og kulturminnemynde varslast.

8 Forhold som skal avklarast og belyst i vidare reguleringsarbeid, herunder føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8)

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

8.1.1 Flaum

Nye bygg og anlegg skal utformast slik at dei ikkje tek skade av stormflo, bølgepåverknad og flaumfare.

Langs bekkar/elv gjeld likevel krav om fagkyndig utgreiing av flaumfare i eit belte på 20 meter frå bekk/elv.

Retningsline:

Overkant av golv i nye bygg for varig opphald skal ikkje planleggast under kote 2,5 moh. Retningslina viser til byggteknisk forskrift.

8.1.2 Ras

Tiltak som ligg i område med potensiell rasfare t.d. naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller rasfare som vist i temakart (marin grense) eller omsynssone H310, skal ha gjennomført og dokumentert risikokartlegging.

Alle nye tiltak/byggverk i skråning tilsvarande 30 grader eller meir, skal vurderast med omsyn til rasfare.

Aktsemdskart for steinsprang, jord- og snøskred og flaum (utarbeida av NGU) skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter PBL §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Ved søknad om tiltak og dispensasjonar i LNF-område må ras- og skredfare sjekkast ut.

Under marin grense skal fare for områdeskred vurderast i alle plan- og byggesaker. Alle nye tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. I område der leire er påvist vert det stilt krav om sakkyndig geoteknisk undersøking før ev. bygging kan skje.

9 Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande sentre

- (1) Osøyro (O) – regionsenter og kommunesenter
- (2) Lysefjorden (L) – lokalsenter med regional næringspark «Lyseparken»
- (3) Søfteland (S) – nærsenter
- (4) Nore Neset (N) – nærsenter
- (5) Søre Neset (Sn) – nærsenter
- (6) Søre Øyane (Sø) – nærsenter

Sentrumsområda er delt inn i ulike sonar:

Alle sentre består av område avsett til sentrumsformål og omland som er definert som indre og ytre fortettingssone.

I kartet vert denne inndelinga markert med:

- S – Sentrum (kun for Osøyro)
- IF – Indre fortettingssone
- YF – Ytre fortettingssone

I senterstrukturen skal ein legge opp til varierte bustadtilbod og løysingar som fremmar sosial berekraft. Ved bustadbygging skal det leggest vekt på gode kvalitetar for menneskjer i alle livsfasar og framtidretta løysingar for mobilitet både internt i senteret og til viktige kollektivpunkt.

Alle senterområder skal ha eit sentralt torg og møteplassar som er tilgjengeleg for alle, friområde og leikeareal.

Senternivå	Innhald	Os i Bjørnafjorden kommune
Regionsenter/ kommunesenter	Funksjonar, handel og tenester for heile kommunen og kommunane rundt. Hovudtyngda av kommunal forvaltning og besøksintensive tenestetilbod	Osøyro
Lokalsenter	Funksjonar, handel og tenester for eit større senteromland. Desentraliserte kommunale tenester	Lysefjorden
Nærsenter	Funksjonar og tilbod til nærområdet. Forretning avgrensa til daglegvarehandel	Søfteland Nore Neset Søre Neset Søre Øyane

9.1 Osøyro

Osøyro er kommune og regionsenter.

Sentrumssona i regionsenteret Osøyro, **sentrum (S)** er den sona der ein ønskjer mest urban utvikling. Sentrum er delt i to soner, **(S1)** og **(S2)**. I tillegg er det sett av eit område til sentrumsformål nord i regionsenteret **(S3)**. Utanfor sentrum er det gitt ei **indre (IF)** og ei **ytre fortettingssone (YF)**.

S1 vert detaljert i områdeplan for Osøyro.

Offentleg tilgang til og bruk av elv og sjø skal ha forrang framfor private formål i alle prosjekt. Sjå elles føresegn for arealføremål "sentrum".

9.2 Lokalsenter Lysefjorden

Lysefjorden vil bli det neste store utbyggingsområdet, området ligg sentralt i forhold til det framtidige og overordna vegnettet og kollektivtilbodet. Det ligg føre godkjent plan for Lyseparken.

Senterområdet for Lysefjorden vil ligge rundt eksisterande skule, barnehage og idrettsanlegg. Kommunen ønskjer å utvikle dette området og at Lysefjorden lokalsenter skal utviklast i retning ny kollektivakse E39.

Sjå elles føresegn for arealføremål "sentrum".

9.3 Nærsentre

Nærsentra i kommunen bygger opp under eksisterande strukturar med skule, barnehage, daglegvare og lokale treffpunkt. I desse sentra skal ein sikre berekraftige lokalsamfunn og natuleg vidareutvikling av desse.

Se elles føresegn for arealføremål "sentrum".

10 Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro

Sentrumsføremålet definerer sentrum.

I Indre sentrum (S1) er det høve til å etablere Kjøpesenter, forretning kontor, hotell, bevernting, offentleg/privat tenesteyting, park, grønnstruktur og bustad. Området vert detaljert i områdeplan for Osøyro.

Offentleg tilgang til og bruk av elv og sjø skal ha forrang framfor private formål i alle prosjekt.

I Ytre sentrum (S2) er det høve til å etablere bustad, offentleg privat tenesteyting, kaféar, park, grønnstruktur og felles leik og møteplassar.

I S3 (IFO senterformål ved Tøsdalskifte) er det tillat med kafé og restaurant, tenesteyting, bustad, park og forretning i form av dagligvare og handel for utvalsvare avgrensa til:

NACE 47.761 med blomster og planter

NACE 47.73 Butikkhandel med apotekvarer

10.1.2 Lokalsenter Lysefjorden

I sentrumsformålet er det høve til å etablere, forretning og offentleg/privat tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, bevernting, grønnstruktur/park og bustad i sentrumsformål. Mulighetsstudie for Lysefjorden skal leggast til grunn ved regulering av området.

10.1.3 Nærsentre

I sentrumsformål i nærsentra i kommunen er det høve til å etabler tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, torg, grønnstruktur/park, bustad og forretning avgrensa til daglegvare.

10.2 Næringsformål

Formålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhørande kontor, hotell/overnatting/bevertning, Bensinstasjon/vegserviceanlegg, forskingssenter/ messehall, konferansesenter.

Fiskerirelatert verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

Nye hotell, bevertning, messehall eller konferansesenter kan berre lokaliserast på næringsareal i senterstruktur eller areal langs kollketivakse med gangsavstand på maksimum 5 minutter.

Utanfor senterstruktur er det ikkje tillat med hotell, bevertning, messehall eller konferansesenter, med mindre anna er bestemt i unntak.

10.3 Kombinerte føremål Bygg og anlegg

Områda for kombinert føremål skal brukast som vist i tabell 3.

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

Område	Underføremål	Senter
Nedre Askvik (K1)	Bustad/ tenesteyting	Nore Neset
Lyssand (K2)	Bustad/ kontor/ næringsbygningar i kombinasjon og ikkje kvar for seg.	Osøyro
Lysefjorden (K3)	Som i gjeldande reguleringsplan for Lyseparken, planid 20141600.	Lysefjorden
Bjørnavegen (K4)	Bustad/ næring	Søre Neset
Irgens-Hagevik (K5)	Bustad/ næring	Nore Neset
Grindavoll (Hagavik hjemmebakeri) (K6)	Forretning/ næring/ bustad	Nore Neset
Buena kai (K7)	Forretning/ kafé/ bustad	Lysefjorden
Åsamyrane (K8)	Forretning, næring og kontor	Lysefjorden
Lyseparken/e39 (K9)	Rasteplass, parkering, bensinstasjon/veiserviceanlegg, kommunalteknisk anlegg og areal tilrettelagt for landing av helikopter	Lysefjorden
Kolskogen (K 10)	Forretning/ Næring. Forretning er avgrensa til utvalsvarer og unntaksvarer i tråd med NACE kodesystemet: 45.32 og 45.402 Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner og motorsykler 47.521 Butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer 45.112, 45.192 og 45.402 Detaljhandel med biler, motorsykler, lette motorvogner og andre motorvogner, 47.642 Butikkhandel med fritidsbåter og -utstyr	

	47.524 Butikkhandel med trelast, 47.529 Butikkhandel med byggevarer ikke nevnt annet sted 47.19 Butikkhandel med bredt vareutvalg ellers	
Ådnadalen (K11)	Anna føremål: Forsvaret og massedeponi Arealet kan nyttast til massedeponi for reine massar. Bruk forutsetter avtale med Forsvaret.	

Retningslinje: Buane og Hagavik er avgrensa til etablert arealbruk og legg til rette for ein vidareføring av denne.

10.4 Forretning

Formålet omfattar: daglegvare og plasskrevjande varer.

Nye areal til forretning skal inngå i reguleringsplan.

Forretning i ytre fortettingssone og utanfor senterstruktur, er avgrensa til daglegvare inntil 3000m².

10.5 Kjøpesenter

Formålet er nytta på Flåten. Arealet inngår i gjeldande reguleringsplan.

10.6 Bustad

Formålet omfattar frittliggjande småhus, konsentrert småhus og blokk med tilhøyrande teknisk anlegg, møteplassar, leikeareal gangstiar, anlegg for mikromobilitet, parkering.

Konsentrert småhus (tomannsbustad, rekkehus og fleirmannsbustad) og blokker kan ikkje etablerast utanfor senterstruktur.

Bustad i senterstruktur skal sikre eit balansert bustadtilbod og bygge på prinsippet om bustad for alle. Nye tiltak skal bygge opp under dette målet.

I bustadområde skal det etablerast felles strukturar for mobilitet som sikrar kopling mellom bustadareal, sentrumsformål og kollektivaksar.

Lesarretteiing: Der ein i eldre planar nyttar bustad er det meint småhus. Utanfor senterstruktur er småhus avgrensa til småhus med 1 bueining.

10.7 Idrett

Formålet vert nytta på areal avsett til idrettsføremål og gjeld følgjande areal:

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I5- Søfteland (ny) er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg.

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

I8 – Lysefjorden er avsett til innandørs skianlegg med snøproduksjonsanlegg, alpinanlegg, skiløyper mv.

10.7.1 Offentleg eller privat tenesteyting:

Formålet er avsett til skule, barnehage, andre offentlege tenesteområde som ligg til kommunen si verksemd.

Nye område for offentleg eller privat tenesteyting i planen skal sikre areal for kommunal verksemd i fortettingsområde og gje rom for utvikling rundt eksisterande skular og offentlege område.

10.7.2 Gravplass og urnelund

Formålet gjeld areal til kyrkje, kapell, gravplass og urnelund.

10.8 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

Formålet dekker naust, båtoppdrag, kaifront og båttopplag/vinterlagring på land, jf. PBL § 11-7. nr. 1.

Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan gjeld følgjande krav i naustområda:

- (1) Naust kan byggast i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m². Maks mønehøgde er 5 meter.
- (2) Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil, med takvinkel på mellom 45-50 grader.
- (3) Dagslysflate for vindauge skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA).

Det er tillatt med naustrekkjer på inntil 4 samanhengande naust. Det skal vere avstand mellom kvar naustrekkje for å sikre ferdsel for ålmenta i naustområda.

Det er tilstrekkeleg med gangtilkomst til naust, men nye naust skal ha trafiksikker parkering. Parkering skal vere i gangavstand.

Lesarrettleiing: føresegna må lesast saman med krav om reguleringsplan og krav som gjeld for unntak i frå dette.

10.9 Fritidsbustad

Formålet omfattar fritidsbusetnad frittliggande og konsentrert med felles infrastruktur, teknisk anlegg, fellesareal, grønnstruktur, samt kolonihagar. For frittliggande fritidsbustad er BRA avgrensa til volum på eksisterande fritidsbusetnader i området, men ikkje større enn 120 m². Føresegn om plankrav med unntak gjeld tilsvarande.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillatast med dei endringar som vert utløyst for å oppfylle nye tekniske krav. Erstatningsbygg- og/ eller tilbygg i 100 metersbeltet langs sjø, skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tidlegare/ eksisterande bygg.

Konsentrert fritidsbustad skal inngå i detaljreguleringsplan.

10.10 Samferdsel og infrastruktur

Føremålet omfattar hovudinfrastruktur til kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, gangveg/ gangareal/ gågate, sykkelanlegg og teknisk anlegg, pendlarparkering/ fellesparkering, jf. PBL § 11-7 nr. 2.

Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfyllast i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar og rettleiar for etablering av nye avkjørsler.

10.11 Blå- grønne strukturar

Grønstruktur mellom byggjeområda bør vere samanhengande og vere knytta opp mot lokale tur- og friluftsområde. Naturbasert flaumløysingar kan etablerast i formålet. I området er det tillatt med tiltak som skal sikre og vidareutvikle grønnstrukturen.

Dette gjeld mellom anna tiltak som tilrettelegg for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til almen bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

10.12 Naturområde

Naturområde skal vere inngrepsfrie. Naturområde er nytta på areal der ein ønskjer å bevare vegetasjon og urørt natur. Naturleg skjøtsel kan tillatast etter søknad til kommunen.

10.13 Friområde

I området er det tillatt å med tiltak som skal sikre og vidareutvikle friområdet.

Dette gjeld mellom anna tiltak som tilrettelegg for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til almen bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

Følgjande vilkår gjeld:

- a) relasjonen til automatiske freda kulturminne må vere avklara,
- b) eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem må ha tilstrekkeleg kapasitet, eventuelt behov for oppgradering skal kunne sikrast ved byggesakshandsaming
- c) Naudsynte tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvasdraget må kunne varetakast gjennom byggesaka.

Retningsline: punkt b om infrastruktur og transportsystem inneberer mellom anna at forholdet til transportnettet er avklara, t.d. avkjørsler, kryss, veg mv

10.14 Forsvaret

I arealet er det tillatt å tilrettelegge for militær verksemd. Forsvaret kan legge restriksjonar på bruk av området i samband med gjennomføring av øvingar.

Det er plankrav på formålet. Etablert sivil ferdsel skal tillegkast stor vekt i planlegging.

10.15 Landbruk-, natur- friluftformål

Formålet omfattar nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden, tilrettelegging for friluftsliv og naturleg skjøtsel, og tilførsel av reine massar i samband med jordforbetring/ bakkeplanering.

Bygningar skal plasserast i samband med eksisterande tun. Driftsbygningar som må plasserast andre stader på eigedomen grunna sitt formål og bruk, skal ikkje plasserast på dyrka mark.

Tilrettelegging for friluftsliv er tillatt. Slike tiltak skal heller ikkje plasserast på dyrka mark.

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak
Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar.

I samband med jordforbetringstiltak og bakkeplanering gjeld følgjande krav for tiltaket:

- a) Tiltaket skal vere til vesentleg nytte for landbruket i eit område avsett til LNF
- b) Tilførte massar skal vere reine og tiltakshavar må kunne dokumentere kvar massane kjem frå og at det er reine massar.
- c) Tiltaket ikkje går over 10 daa / utgjere meir enn 30000 m³.
- d) Tiltakshavar nyttar jordfagleg kompetanse ved planlegging og utføring.
- e) Anleggsfasen er avgrensa til 3 år og til ein samla lokalitet for ein einskild grunneigedom. Tiltak på eigedomen skal vere ferdigstilt før det vert gitt nytt løyve for tiltak på same eigedom.
- f) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem skal ha tilstrekkeleg kapasitet. Eventuelt behov for oppgradering må kunne sikrast ved byggesakshandsaminga.

Retningsline:

Punkt a) føresett stadfesting frå landbrukskontoret på nytteverdien av tiltaket. Landbrukskontoret har oversikt over areal som er konsekvensutgreidd med tanke på større jordforbetringstiltak.

Punkt h) om infrastruktur og transportsystem inneberer mellom anna at forholdet til transportnettet er avklara, t.d. avkjørsler, kryss, veg mv.

Ferdigstilling er meint som ferdig slutføring/tilsåing. Slike tiltak kan vere søknadspliktig etter fleire regelverk, slik som PBL, jordforbetningsforskriften, bakkeplaneringsforskriften, nydyrkingsforskriften mv.

10.16 Spreidd bustad

Formålet omfattar spreidd småhus – einebustad med ein bueining per einebustad. Maks BRA 200m².

Er ikkje anna fastsett i plan, er erstatningsbustad etter brann, tilbygg og påbygg på eksisterande bebygd eigedom tillatt. Føresegn om plankrav med tilhøyrande regel for unntak gjeld tilsvarande.

I gjeldande planperiode er det tillatt med spreidd bustadbygging i følgjande områder og med rammer gitt i tabell 6.

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

Nr. nytta i kartet	Stad	Tal på nye bueingar	Maks avstand til eksisterande bygg
32	Hatleli	4	75 m
70	Sørstrøno	10	50 m
80	Balland	2	50 m
88	Eidsvikane	2	50 m
91	Lauvåsen	2	50 m
92A	Liavegen 1	1	50 m
92B	Liavegen 2	2	50 m
93	Rød	4	50 m
94	Lønningdal	2	75 m
98	Sandbrekke	3	75 m
95	Bogavik	4	75 m
96	Bogstrand	6	75 m
97	Ospevik	2	75m

Nye bustader skal ikkje plasserast nærmare sjø og vassdrag enn eksisterande bustader. Det er berre høve til ei buening per bustad. Maks BRA er 200 m².

10.17 Spreidd fritidsbusetnad

Formålet omfattar fritidsbusetnad. Maks BRA er 120 m², men likevel avgrensa til volum på eksisterande fritidsbusetnader i området. Føresegn om plankrav i 2.2.1 med unntak i 2.3.2 gjeld tilsvarande.

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillast med dei endringar som vert utløyst for å oppfylle nye tekniske krav. Erstatningsbygg- og/ eller tilbygg i 100 metersbeltet langs sjø, skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tidlegare/ eksisterande bygg.

I planperioden er det berre tillat med nye fritidsbusetnader i områda og i omfanget som vist i tabell 7.

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

Nr.	Stad	Tall på bygg	Maks avstand til eksisterande fritidsbygg
75	Selvågneset	3	50
52	Geitarøy	1	25

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsoner

10.18.1 FFNF

Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, og fiske, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.

Formålet omfattar navigasjonsinnretningar. Slike tiltak i strandsona og på sjø skal ikkje hindre allment tilgjenge og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjonsinnretningar. Farleier er vist i kartet med stipla line.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett.

10.18.2 Friluftsområde i sjø - FR

Innanfor 100-metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for ålmenta tillate med:

- miljøvennlege anlegg og innretningar for bading
- opphald,
- tilkomst,
- bruk og drift, t.d. toalettanlegg og føremålstenlege mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. PBL § 11-1.

Det er ikkje tillat med tiltak som kan påverke vasskvalitet og resipienttilhøve i negativ retning.

10.18.3 Hamneområde generelt – H

Tiltak og aktivitet som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate.

10.18.4 Hamneområde – småbåthamn - HA

Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar og ikkje eigna for større fartøy, desse hamnene er merka HA.

I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal i tillegg til areal på sjø løyse nødvendig landareal til vegtilkomst, parkering og eventuelle felles tenester.

Reguleringsplan skal vise tal på båtplassar, opplagsplass på land, tilkomst frå offentleg veg, byggplassering, parkeringsplassar og ankerfeste.

Det kan gjevast løyve til uteliggjar/anlegg i sjø for samla inntil 10 småbåtplassar utan reguleringsplan dersom tiltaket ikkje utløyser behov for ny køyretilkomst, parkering eller fellesnaust.

10.18.5 Fiske - FI/KL/GY:

Formålet gjeld fiskeområde, gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/ trålfelt og kaste- og låssettingsplassar.

Eigna og mykje brukte gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/ trålfelt og kaste- og

låssettingsplassar må sikrast. Føremålet regulerer ikkje tilhøva mellom t.d. næringsfiske og fritidsfiske. Føremålet inneber i utgangspunktet heller ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. ferdsel og friluftsliv

Retningsline: Fiskeinteressar vert normalt prioritert framfor andre interesser på kaste- og låssettingsplass. Tiltak som kan hindre fisket eller gytesuksess, vert ikkje tillatt på eller i nærleiken av områda.

Lesarretteiing: Det er fleire regelverk som gjeld for aktivitet i og kring desse områda; t.d. er det forbode å hauste nærare enn 100 meter og å ferdast nærare enn 20 meter frå slepekast eller steng som er fortøyde til land eller oppankra på anna vis, jf. §27 i Havressurslova. Desse restriksjonane har ikkje heimel i plan- og bygningslova, men i anna lovverk.

10.18.6 Akvakultur – A

Føremålet er akvakulturområde i sjø inkludert vassøyle og sjøbotn.

Innanfor føremålet kan det leggjast ut akvakulturanlegg. Heile anlegget inkludert fortøyingsramme med merdar, fôrflåter og andre tiltak/anlegg skal liggje innanfor føremålet.

Det er tillate med fortøyingar innanfor området. Fortøyning og forankring kan også plasserast i omsynssone, jf. pkt. 13.14.

For å sikre ferdsel mellom kystlinja og akvakulturanlegg, skal som hovudregel anlegget på sjøoverflata ligge minimum 100 meter frå kystlinja. Fortøyingar kan plasserast nærare land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda.

Der arealføremålet kjem inn i kvit sektor, må fortøyingslinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.

Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.

Retningsline: Dersom kommunen sin handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknad for samfunn-, natur- og miljøforhold, biodiversitet for områda i kring lokaliteten skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak.

Kommunen vil satse på berekraftig vekst og vil legge vekt på vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Konflikstar med andre interesser skal reduserast gjennom

samløkalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, samt redusere lyd- og lysforureining. Det er eit mål å redusere utslepp og minske bruk av kjemikaliar og lækjemiddel. På same måte er det eit mål å redusere problemet med lakselus og å hindre rømming, slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.

10.18.7 Skjelldyrking (AS)

Området er brakkvannspoller som er nytta til akvakultur for skjelldyrking (AS):

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarende, så langt dei passar.

11 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

11.1 Sikrings- støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

11.1.1 Sikring av drikkevatt – H110

Nedslagsfelt for drikkevatt H110 omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Innanfor omsynssona vert ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova, som kan verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate. Heimel PBL §11-8 tredje ledd bokstav a.

Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillast. Allmenn ferdsle må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.

Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillast.

11.1.2 Sikringszone akvakultur H190

I omsynssona gjeld vassøyla og havbotn. Området skal sikre areal til fortøying og forankring. Der omsynssona kjem inn i kvit sektor, må fortøyinglinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor» er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

11.1.3 Ras H310

Omsynssona dekker faresone for steinsprang, skred og ras for areal avsett til byggjeføremål, med unntak av fare for kvikkleire. Andre område er ikkje avmerka i plankartet.

Aktsemdskart for steinsprang, jord- og snøskred og flaum (utarbeida av NGU) skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter PBL §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekket risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

11.1.4 Flaumfare H320

Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærare retningslinjer for flaumsone for Osøyro vert gitt i områderegulering for Osøyro.

11.1.5 Faresone militær verksemd H380

Faresone forsvaret H380 markerer område som er klausulert for militær verksemd i sjø og vann. I sona skal det ikkje gis løyve til nye faste anlegg og installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg eller liknande. Området kan nyttast til anna verksemd som fiske når det ikkje vert brukt.

Omsynssona er ikkje til hinder for etablert sivil ferdsel og aktivitet.

11.1.6 Bandlegging etter energilova H740

Bandlegging etter energilova H740 markerer soner med høgspenitanlegg. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter energilova.

Mot 22 kV luftleidningar skal der være ein byggegrense på 15 meter. Slik byggegrense skal leggest inn ved detaljregulering.

11.2 Sone med særleg krav til infrastruktur H410 (pbl. § 11-8b)

Omsynssone H410 Infrastruktursone skal sikre areal til framtidig infrastruktur, som veg (bil, gange og sykkel) vann- og avløpsanlegg mv. I sona skal det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan hindre eller vanskeleggjere framføring av framtidig infrastruktur. Innan for sonen kan det etablerast veg, sykkelveg, vatn og avlaup.

H410_1 Drange - Hildershamn - Ny kjøreveg, gang-, sykkelveg

H410_2 Hellebakkane – Sørstraumen - Ny kjøreveg,- gang-, sykkelveg

H410_3 Hatvik – E39 - Ny kjøreveg, gang-, sykkelveg

H410_4 Lyseparken - Søfteland - gang- og sykkelveg i VA-trase.

11.3 Sone med særleg omsyn til landbruk, mineralressursar, friluftsliv m.m. (pbl. § 11-8 c)

11.3.1 Landbruk H510

Omsyn landbruk H510: Omsynssonene omfattar område som er vurdert som kjerneområde landbruk. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene bør vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i LNF innanfor sona. Innanfor sona i LNF vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempar for landbruket. Det kan utførast jordforbedringstiltak innanfor omsynsona.

Der sona er kombinert med byggeformål skal matjord sikrast vidare brukt og relokerast slik at ein oppnår styrking av LNF-areal i sona.

11.3.2 Friluftsliv H530

Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, herunder registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftslivinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak og dispensasjonar i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

11.3.3 Verna vassdrag Oselvvasdraget H540

Bandleggingssonene H540 er nytta for Oselvvasdraget. Omsynssona viser forvaltningsklasse etter forvaltningsplan for Oselvvasdraget.

Oselvvasdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Det er utarbeida ein eigen forvaltningsplan for Osvassdraget (2020). Prinsipp om differensiert forvaltning av Oselvvasdraget er lagt inn i arealplanen med sonene H540_1 til H540_4 som svarar til forvaltningsklasse 1 til 4 i forvaltningsplanen.

Forvaltningsplanen skal leggest til grunn for tiltak i området.

11.3.4 Naturmiljø H560

Bevaring naturmiljø H560: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, må det gjerast greie for konsekvensane av tiltaket og framlegg til evt. avbøtande tiltak.

11.3.5 Kulturmiljø H570

Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap). I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Foreslåtte tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokalisert og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi. Følgjande område har denne omsynssona:

- H 570_1: Den gamle postvegen
- H 570_2: Osbanetraseen
- H 570_3: Os Kyrkje
- H 570_4: Lysekloster kapell
- H 570_5: Det gamle kommunehuset
- H 570_6: Søviktunet
- H 570_7: Ferstad gard
- H 570_8: Gåssand kraftstasjon
- H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet
- H 570_10: Lysøen
- H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen
- H 570_12: Handelsstaden Vedholmen
- H 570_13: Moldegård

Retningsline: Heile det historiske veganlegget Den Stavangerske postveg innafor område skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndigheitene ved Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

11.4 Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

Bevaring naturvern H720: Båndleggingssone etter lov om naturvern. I Os er det fleire område som er sikra som naturreservat.

- Floget naturreservat – edellauvskog/ rik lauvskog
- Klyvelia naturreservat – barlind
- Villelia naturreservat - edellauvskog/ rik lauvskog
- Sandholmane naturreservat – sjøfugl
- Raudholmane naturreservat – sjøfugl
- Perholmen naturreservat – sjøfugl
- Vågsholmen, Gulaskjer, Brattholmen og Grasholmen – sjøfugl
- Kubbholmen naturreservat – sjøfugl

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

Bandlegging kulturminne H730 er bandleggingssone etter lov om kulturminne. Enkelte større registrerte, automatisk freda kulturminne er merka i plankartet med omsynssone H_730 inkludert sikringssone på 5 m. Mindre registrerte, automatisk freda kulturminne er og merka. Meir informasjon finn ein i kulturminnedatabasen Askeladden.

11.5 Sone med krav om felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eige kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

H810_10 Kolskogen

12 Temarettleiarar og vedlegg til planen.

- Rettleiar for visuelle kvalitetar
- Rettleiar for felles leike og uteopphaldsareal
- Forvaltningsplan for Oselvvasdraget
- Landskapsanalyse for Os
- Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (inkl. vurdering etter Naturmangfaldslova)
- Støyutgreiing