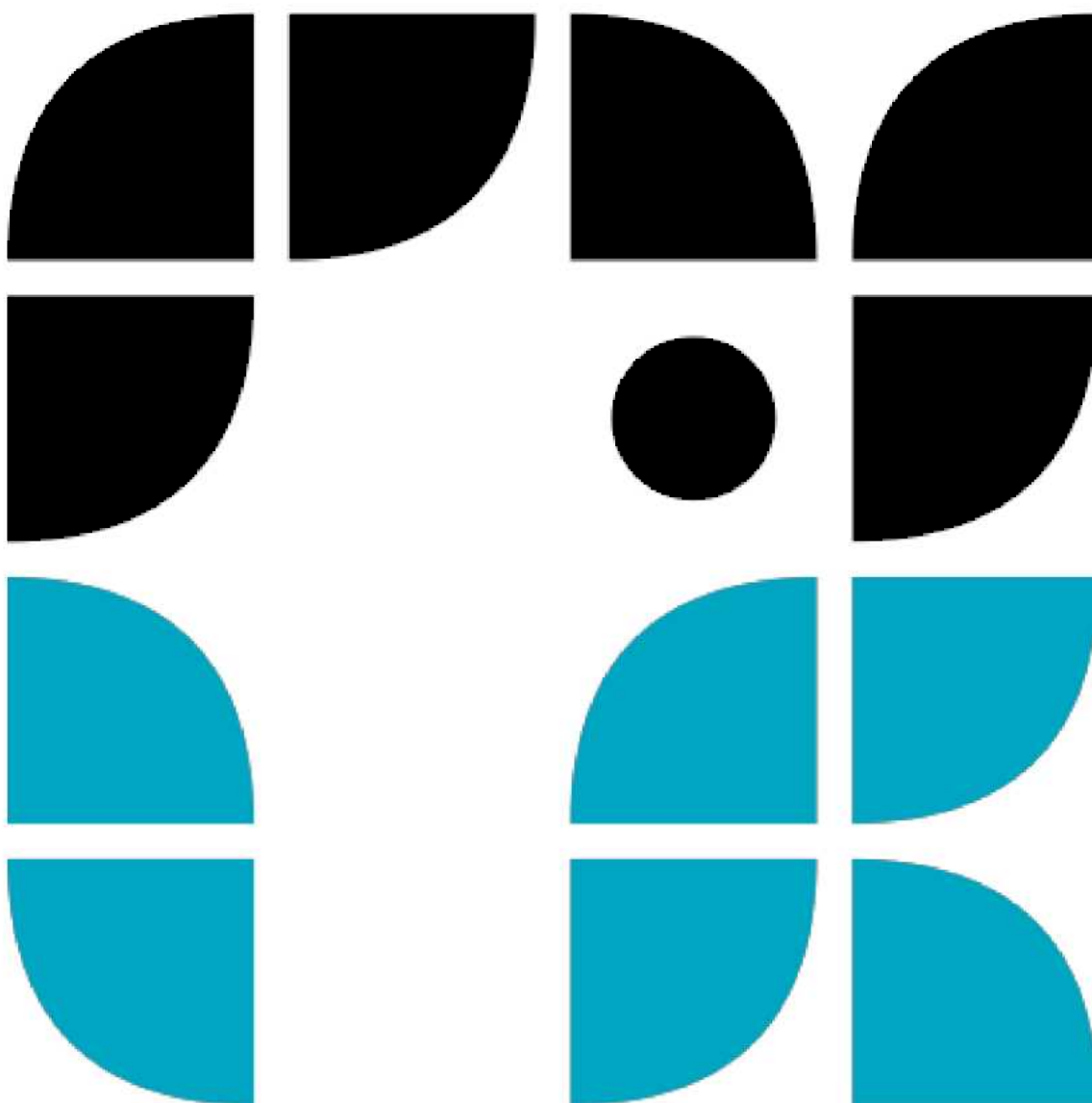


# Arealdelen av kommuneplanen 2015- Fusa kommune 2015-2027

Føresegner og retningslinjer

Høringsutgåve 24.06.2015



## Innhald

Innleiing.....	3
Verknader av planen.....	3
1.  Generelle føresegner og retningslinjer, PBL § 11-9.....	4
Plankrav.....	4
Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar.....	4
Byggjegranser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone.....	4
Krav til infrastruktur, avkøyrslar, renovasjon og energi.....	5
Parkering.....	5
Estetikk og landskap.....	6
Kulturminne og kulturmiljø.....	7
Omsyn til samfunnsstryggleik.....	7
Føresegner og retningslinjer til arealbruksføremåla.....	8
2.  Bygg og anlegg PBL § 11-7 nr. 1.....	8
Bustadområde.....	8
Fritidsbusetnad.....	9
Sentrumsføremål.....	10
Tenesteyting.....	10
Fritids- og turistføremål.....	10
Råstoffutvinning.....	11
Næringsverksemd.....	11
Naust/andre typar bygg og anlegg.....	12
3.  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	12
4.  Grønstruktur.....	13
5.  Landbruks-, natur- og friluftsføremål.....	13
Landbruks-, natur- og friluftsområde.....	13
Spreidd bustadbygging.....	14
Spreidd fritidsbusetnad.....	15
6.  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.....	16
7.  Føresegner og retningslinjer for omsynssonene.....	17

# INNLEIING

## Verknader av planen

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

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

Den formelle delen av planen er

- Plankart i målestokk 1:50 000 (A1), datert 19.05.2015
- Føresegner og retningslinjer, datert 19.05.2015

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme.

Retningslinjene 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. Retningslinjene skal nyttast som vurderingsgrunnlag og leggjast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen.

Arealdelen av kommuneplanen gjeld ved eventuell motstrid framfor eldre og tidlegare vedtekne planar for same areal, med mindre anna går særskilt fram av føresegnene til den nyaste planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Det er utarbeidd planomtale med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse for arealdelen. Planomtalen utdjupar kommunen sine ønske for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn som viktige føringar i arealforvaltinga. Planomtalen er retningsgjevande, og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen.

# 1. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

## Plankrav

- 1.1 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, 2 og 3 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremålet. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, og terrenghandsaming.
- 1.2 På bebygd eigedom i arealformål PBL § 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2a. Dette gjeld for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet/anlegget. Tiltaket må innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum.
- 1.3 I byggjeområde med krav om reguleringsplan skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller del av dette. Kommunen kan krevje at større areal enn det vert søkt om, vert regulert.

- *Byggjeområde sett av i sentrumsføremål Eikelandsosen, Fusa og Strandvik, og BB1 og BB2 Holmefjord bør inngå i områdereguleringsplan før nye tiltak som krev søknad og løyve kan godkjennast.*
- *Ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal kommunen sin startpakke brukast.*

## Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar

- 1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. PBL 11-7 nr 1. kan ikkje takast i bruk før det er etablert veg, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar, og skulekapasitet og andre nødvendige samfunnstenester.
- 1.5 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Fusa kommune.

## Byggjegranser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone

- 1.6 Byggjegranser er vist på plankartet til kommuneplanen eller går fram av reguleringsplanar som framleis skal gjelda.
- 1.7 Byggjeforbodet i 100 m-beltet skal gjelda langs sjø, vatn større enn 10 daa, og for vassdraga Hopselva, Kvanndalsvassdraget opp til Botnavatnet, Sævareidvassdraget opp til Sætehaugtjørn, og Femangervassdraget, jf. PBL § 1.8.
- 1.8 Unntak frå 1.7 for Henangervatnet, Skogseidvatnet og Gjønavatnet der byggjegranse er sett til 50 m.
- 1.9 For område sett av til småbåthamn eller småbåtanlegg er byggjegranse sett i føremålsgranse, både i sjø og på land.

- *Avstand i strandsona skal målast i horisontalplanet frå strandline/vasskant ved normal vasstand.*
- *I planprosessen skal dei allmenne omsyna knytt til strandsona leggjast vekt på.*
- *Den funksjonelle strandsona er kartlagt for delar av kommunen, og går fram av strandsoneanalysen som er vedlegg til planen. Strandsoneanalysen viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona for allmenta, og skal nyttast som retningslinje for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrense mot sjø i plankartet eller i gjeldande reguleringsplan.*

## Krav til infrastruktur, avkøyrslar, renovasjon og energi

<b>1.10</b>	Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for bustadhus og fritidsbustader.
<b>1.11</b>	Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.
<b>1.12</b>	Den til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyring, vedteken i Hordaland fylkeskommune, skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrslar til riks- og fylkesvegar.
<b>1.13</b>	Ved utbygging av nye område og ved nybygging/ombygging/bruksendring skal det setjast av tilstrekkeleg og eigna areal for oppsamlings- og hentestader for renovasjon, inklusive tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Jf. PBL. §11-9 nr. 5.
<b>1.14</b>	I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for energiforsyning. Alternative løysingar for bruk av fornybar energi og lågt energiforbruk skal vurderast.

- *Fusa kraftlag bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Dette for å sikre at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til høgspenningskraftnett der linene kryssar byggeområde, og for å avklare behov for nytt eller forsterka distribusjonsnett. I reguleringsplanar bør det setjast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.*
- *Renovasjonsselskap (BIR) bør stå som høyringspart i alle plansaker.*

## Parkering

**1.15** Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilkøyring, heimel PBL § 11-9 nr. 5:

Tiltak	
Eine- og tomannsbustader, rekkehus	2 plassar per buening*
Leilegheitsbygg	1,5 plassar per buening
Hybel/hybelhus/utleieeining	1 per utleieeining**
Fritidsbustad/hytte	Inntil 2 plassar per hytteeining
Naust med eige bnr./seksjonsnr.	Inntil 1 plass per nausteining

Småbåtanlegg	Inntil 1 plass per 4. båt plass
Forretning/kontor/service	1 plass per 25 m <sup>2</sup> BRA
Industri/verkstad	1 plass per 100 m <sup>2</sup> BRA
Lager/engros	1 plass per 300 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlingslokale/servering	1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA
Hotell/overnatting	0,5 plassar per gjesterom
Barnehage	1 plass per årsverk og 1 plass per 5. barn
Barne- og ungdomsskule	1 plass per årsverk
Vidaregåande skule	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev
Omsorgsbustader	1 plass per bueining
Sjukeheim	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass
<p>* Minst 1 plass skal vere utomhus (ikkje i garasje/carport) for gjesteparkering.</p> <p>** Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad, og når den er ein del av eit eige hybelhus.</p> <p>Minst 5 % av plassane, avrunda oppover til næraste heile plass, skal vere utforma og reservert for forflyttingshemma i samsvar med krava i gjeldande teknisk forskrift.</p> <p>Ved utviding av eksisterande bygg/anlegg skal krava til parkering gjelde for den eksisterande delen og tilbygg/påbygg samla.</p> <p>Føresegnene om parkering kan avvikast dersom det er dokumentert tilfredsstillande parkeringsløyising gjennom utgreiing i parkeringsanalyse. Dette inkluderer fellesløyisingar/ sambruksløyisingar.</p> <p>Parkeringsplass og garasje skal utformast og plasserast slik at bil kan snu på eigen grunn.</p> <p>Det skal leggjast til rette for sykkelparkering ved alle offentlege bygg og anlegg, eller bygg og anlegg med publikumsretta funksjon.</p>	

## Estetikk og landskap

- 1.16** Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal tilpassast hovudbygget. Halvtak på yttervegg på bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald, er lov (t.d. halvtakkja til lagring av ved og liknande).
- 1.17** All byggjeverksemd skal ha god estetisk utforming. I alle plan- og byggesaker skal tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad vurderast. Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og farge. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten.
- 1.18** Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast. Nye bygg og tiltak skal plasserast og formast med omsyn til landskapet med god terrengtilpassing og minst mogleg

bruk av sprengte skjeringar og fyllingar. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- eller byggeområdet.

- 1.19** Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vera ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Grønstrukturen skal vere mest mogleg samanhengande.
- 1.20** Kommunen kan krevje at reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse.

## Kulturminne og kulturmiljø

- 1.21** Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.
- 1.22** Nye tiltak må ikkje skjemma verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyremaktene.
- 1.23** I byggesaker som gjeld bygningar som er verneverdige i samsvar med vernekriterium i Kommunedelplan for kulturvern, skal det gjerast ei fagleg antikvarisk vurdering. Dette gjeld både spørsmål som riving og endringar i fasadar m.m. Dersom kulturminnet er verneverdig og står i fare, skal kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod jf. PBL § 13.
- 1.24** Tiltak etter PBL § 20-1 og 20-2 som ligg nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter, skal godkjennast av Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen. I område med gamal busetnad og/eller der det er gjort funn frå førhistorisk tid, skal ein vere føre var med tanke på freda kulturminne som kan liggje skjult i bakken. Bygge- og frådelingssaker der dette er ei aktuell problemstilling, skal leggjast fram for kulturavdelinga i Hordaland fylkeskommune.
- 1.25** Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.

## Omsyn til samfunnsstryggleik

- 1.26** Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand, medrekna stormflo og bølgepåverknad. Overkant av golv i nye bygg skal plasserast på minimum 3 meter (NN 1954).
- 1.27** For naust, kaiar og andre tiltak som etter nærare grunngjeving kan liggje til sjø og lågare enn kravet til kotehøgde, skal det dokumenterast at tiltaket er dimensjonert og konstruert slik at det ikkje tek skade av auka havnivå, bøljekrefter og stormflo som kan setje anlegget under vatn.
- 1.28** For søknadsplichtige tiltak som ligg i område med potensiell naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart eller omsynssone, skal det gjennomførast risikokartlegging. For tiltak nær vassdrag, skal verknadene av flaum

tilsvarende høgast kjende vasstand i nyare tid greiast ut. Før område med naturrisiko kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført.

**1.29** Ved all planlegging og utbygging skal det sikrast tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet.

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

## FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL AREALBRUKSFØREMÅLA

### 2. BYGG OG ANLEGG PBL § 11-7 NR. 1

#### Bustadområde

- 2.1** Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje, parkering, vegar, nettstasjon, pumpehus, leikeplassar og anna fellesareal og frådelling til slike føremål.
- 2.2** Minste tomteareal for einebustader er 0,7 daa og for tomannsbustader 1,5 daa (750 m<sup>2</sup> per buening).
- 2.3** I bustadområde der utnyttingsgrad ikkje er fastsett i gjeldande reguleringsplan, er største utnyttingsgrad sett til BYA = 35 %, medrekna parkeringskrav.
- 2.4** Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser oppstillingsplassar for bil, jf. krav til parkering i pkt. 1.15.
- 2.5** I planlegging og ved søknad om tiltak skal byggjeområde leggjast slik at alle bustader oppnår gode private og felles uteareal. Det skal setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> til felles leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader. I område for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 m<sup>2</sup> til felles leikeareal per bustadeining. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar.
- 2.6** For alle bustadfelt med meir enn 25 einingar skal det i tillegg til leikeareal, jf. 2.5, opprettast større felles leikeareal/uteareal med god tilkomst for alle. Ved utviding av eksisterande bustadfelt skal krav til leikeareal gjelde for den eksisterande delen og utviding samla.
- 2.7** 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. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.



- 2.8** I eksisterande bustadområde som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem. Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og knyte seg til eksisterande tekniske anlegg.
- 2.9** Ved regulering av BB(2) Holmefjord skal forholdet mellom grønstruktur og bustad, og gang-/sykkelvegar og annan infrastruktur vurderast. Det skal utarbeidast rekkefølgjekrav som sikrar etablering av gang-/sykkelveg til skule og friluftsområde ved sjø før utbygging. Tilkomst til skule og friluftsområde skal så langt som råd er utformast i samsvar med krav til universell utforming.
- 2.10** Ved regulering av BB(4) Helland i Eikelandssosen skal det utarbeidast rekkefølgjekrav som sikrar trinnvis utvikling frå aust mot vest, og utbetring av vegkryss/ny avkøyrslø v/Lundervik og sikring av skuleveg før bygging.
- 2.11** Ved regulering av BB(6) på Skjørsand skal det vurderast høgare utnyttingsgrad enn gitt i pkt. 2.3, t.d. leilegheitsbygg eller 4-mannsbustader.
- 2.12** Ved regulering og utbygging av BB(13) Strandvik skal det leggjast særleg vekt på tilpassing av bygg i terrenget, slik at ein unngår stor fjernverknad og terrassering.

- *Ved utarbeiding av reguleringsplan bør gode felles uteareal lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Naturleg vegetasjon, småbekkar, spesielle landskapselement (t.d. berg, tuer og småtoppar), akebakkar og klatretre innafor byggeområdet bør takast vare på og nyttast som naturleikeplass.*
- *Leikeareal bør leggjast til rette for leik og opphald, med t.d. sandkasse, leikeapparat, bord og benkar.*
- *Større leikeareal/områdeleikeareal bør leggjast til rette for aktivitet med ballbane/ballbinge, sitjegrupper, leikeapparat el.l. og ikkje liggje lenger unna nokon av bustadene enn 200 m.*

## Fritidsbusetnad

- 2.13** Føremålet gjeld byggeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. PBL § 11-7 nr. 1.
- 2.14** Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittstående uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgde er 4,0 målt frå planert terreng.
- 2.15** Fritidsbustad skal ha form og farge som harmonerer med omgjevnadene. Nye fritidsbygg skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark.
- 2.16** På eksisterande bebygde fritidseigedomar kan det utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett i pkt. 2.14.
- 2.17** Ved utarbeiding av reguleringsplan for BF1 Sævild skal det utarbeidast analysar av skredfare, grønstruktur, landskap og friluftsiresser som skal leggjast til grunn for planen.

**2.18** Ved utarbeiding av reguleringsplan for BF6 Vasshaugane skal det utarbeidast ein analyse av landskap, grønstruktur og friluftsiinteresser i området som skal leggjast til grunn for planen.

- *Utbygging bør ikkje vere i konflikt med funksjonell strandsone eller hindre andre allmenne natur- og friluftsiinteresser. Viktige ferdselskorridorar, badeplassar og siktliner til sjø skal ikkje byggjast ned. Det skal sikrast tilgang for allmenta.*
- *Der det er sterke allmenne interesser for friluftsliv eller nærleik til område eigna for det, bør det opparbeidast skilta gjesteparkering for minst 2 bilar.*

### **Sentrumsføremål**

**2.19** Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor og kulturtilbod. Føremålet omfattar ikkje industri og lager. jf. PBL § 11-7 nr. 1.

**2.20** Det kan gjevast løyve til kombinerte bygg for bustad/forretning/tenesteyting/parkering. Publikumsretta og allment tilgjengelege funksjonar skal primært lokalisert på gatenivå, og utformast i tråd med gjeldande krav til universell utforming. Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

**2.21** Det skal dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon.

**2.22** Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, og ved opparbeiding og opprusting av vegar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

**2.23** Innafor sentrumsområde skal det sikrast felles uteopphaldsrom og leikeareal som tilfredsstillar krava i pkt. 2.7.

### **Tenesteyting**

**2.24** Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1.

**2.25** BOP 1 Holdhus er sett av til utviding for parkering ved skulen.

### **Fritids- og turistføremål**

**2.26** Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål for kommersiell drift med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg, jf. PBL § 11-7. nr. 1.

**2.27** Ved utarbeiding av reguleringsplan for BFT 1 Strandvik skal det leggjast vekt på heilskapen i kulturlandskapet og omsynet til nærliggjande kulturminne. Det skal leggjast til rette for allmenn tilgang til strandsona i området.

## Råstoffutvinning

- 2.28** Føremålet gjeld byggeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1.
- 2.29** For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak etter PBL kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området inngår i reguleringsplan.
- 2.30** Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande område.
- 2.31** I samband med utarbeiding av plan/søknad om tiltak skal det utarbeidast driftsplan som skildrar føresetnader og tilhøve før, under og etter driftsperioden. Det skal gå fram korleis området skal setjast i stand etter ferdig uttak. For uttak av mineralske førekomstar på totalt meir enn 10 000 m<sup>3</sup> og uttak av naturstein uavhengig av storleik er det krav om driftskonsesjon etter minerallova. Driftsplan skal godkjennast av direktoratet for mineralforvaltning samstundes med reguleringsplanen.

- *I område med lausmassar skal område i størst mogleg grad førast attende til opphavleg bruk etter driftsfasen.*

## Næringsverksemd

- 2.32** Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd. Føremålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. PBL § 11-7 nr. 1.
- 2.33** Næringsareal/verksemdar skal plasserast og utformast slik at dei etter kommunen si vurdering ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller allmenne interesser med omsyn til støy, ureining, trafikk eller andre negative konsekvensar for miljø og naboar. Tiltak skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum.
- 2.34** Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål.
- 2.35** Det må takast omsyn til kapasitet til sprinkling ved etablering av næringsverksemd. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn må vere etablert før næringsområda kan takast i bruk.
- 2.36** Ved utarbeiding av reguleringsplan for BN 1 Nore Fusa skal det takast særleg omsyn til barn og unge. Før utbygging av området skal det etablerast gang- og sykkelveg forbi området og til skulen.
- 2.37** For BN 2 Boge skal det utarbeidast ny reguleringsplan før nye tiltak vert tillate. Nye bygg må tilpasse seg dei bygde strukturane i området.
- 2.38** I BN 5 Eikelandsheiane skal utvikling skje som trinnvis utviding av eksisterande

næringsområde frå vest mot aust. Utbyggingsrekkefølgje skal fastsetjast i reguleringsplan før nye tiltak vert tillate. Det vert ikkje tillate med detaljhandel.

## Naust/andre typar bygg og anlegg

- 2.39** Føremålet gjeld byggjeområde sett av til naust der det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, og område for båtopplag/vinterlagring på land, jf. PBL § 11-7. nr. 1.
- 2.40** Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv, og maksimalt 4,5 meter målt frå lågaste terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Naust skal ikkje innreist eller nyttast som hytte. Utekran og grovkjøkken til sløying av fisk, spyling av båt og liknande er lov.
- 2.41** Naust skal ha tradisjonell utforming når det gjeld materialbruk, farge og form.
- 2.42** Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Eksisterande badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda.
- 2.43** BA 1 Holmefjord skal nyttast til vinterlagring for båt.
- 2.44** I BA 2 Holmefjord kan det oppførast inntil 2 nye naust. Plassering og utforming må ta omsyn til det samla sjøbruksmiljøet. Eksisterande bygg skal ivaretakast.
- 2.45** BA 6 skal søkje å løyse tilkomst via eksisterande avkøyrsløse frå fylkesvegen.
- 2.46** Ved etablering av naust i BA 8 Sundfjord skal det takast særleg omsyn til badevika.
- 2.47** BA 9 Austefjord er sett av til etablering av eitt større fellesnaust for fritidsbustader i BF 8. Utnyttingsgrad og byggehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1** Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. PBL § 11-7 nr. 2.
- 3.2** Mindre justeringar av vegtrasé, siktutbetring, opparbeiding av møteplassar, sikringstiltak og liknande innafor eigedomsgrensa til vegarealet kan gjerast utan reguleringsplan.
- 3.3** Krav til sikt og utforming av avkøyrsløse skal oppfyllest i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar.

## 4. GRØNSTRUKTUR

- |   |
|---|
| <p><b>4.1</b> Føremålet omfattar friområde, park, naturområde og turdrag i/nær tettstad og bygdesentrum, jf. PBL § 11-7 nr. 3.</p> <p><b>4.2</b> Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphald, under dette merking av løyper, etablering av sti, klopper, rastebord, gapahuk og liknande kan tillatast. Tiltak ut over dette skal vere avklart i reguleringsplan.</p> |
|---|

- *Områda kan opparbeidast og leggjast til rette for allmenn bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.*

## 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

### Landbruks-, natur- og friluftsområde

- |   |
|---|
| <p><b>5.1</b> Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a.</p> <p><b>5.2</b> Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i heilskapen i kulturlandskapet, under dette innordne seg eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av ekstra bustad knytt til landbruket skal berre gjevast for jordbrukseiningar i drift og når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedommen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedommen. Bustad nr. 2 skal normalt plasserast i tilknytning til det eksisterande gardstunet/driftssenteret. I kulturlandskap prega av tradisjonell byggeskikk og eit aktivt jordbruk skal ein så langt råd freiste å finne gode heilskaplege løysingar som tek omsyn til kulturverdiane i landskapet.</p> <p><b>5.3</b> Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser jf. PBL §1-8.</p> <p><b>5.4</b> Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.</p> <p><b>5.5</b> Andre tiltak etter PBL § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløysing av bygd festetomt etter tomtfestelova.</p> <p><b>5.6</b> Der det frå før finst godkjent avkøyrsløse og vegtilkomst til friluftsområde kan det gjennom søknad gjevast løyve til inntil 4 p-plassar for friluftsbustad utan reguleringsplan, dersom det ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskap, terreng, natur- og kulturmiljø og eksisterande bustader og fritidsbustader.</p> |
|---|

- *Kommunen kan stille krav til opparbeiding og utbetring av allmenn tilkomst til sjø der dette manglar, ved all bygging i og nær strandsona.*
- *Tilrettelegging for allmenta skal så langt som råd ha universell utforming.*

## Spreidd bustadbygging

- 5.7** Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.8** Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under og påført plankartet.

Område	Tal på bustadeiningar
LSB Strandvik	4
LSB Engevik	2
LSB Bergegrend a	3
LSB Baldersheim	3
LSB Vinnes s	5
LSB Vinnes n	0
LSB Solvang	3
LSB Holmefjord	0
LSB Eide	3
LSB Bergegrend v	5
LSB Nordtveit	2
LSB Holmefjord	3
LSB Lygre	3
LSB Kalven	3
LSB Holdhus	3
LSB Sundfjord	2
LSB Bogøy	10
LSB Berge	2
LSB Tombre	1
LSB Nordtveit s	3

- 5.9** I område sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde området. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, og tilpassing til terreng og omgjevnad.
- 5.10** Nye bustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved frådeling av bustadtomt skal det vere minst 20 meter mellom dyrka mark og tomtgrense. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til eksisterande driftsbygning i tradisjonell drift (dyrehald) må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast så langt som mogleg. Nye tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette

for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

- 5.11** Nye bustader skal vere einebustader med ei buëining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %, medrekna parkeringskrav. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup> BRA. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittståande garasje.
- 5.12** På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett i 5.11.
- 5.13** Der det vert grupper på 3 eller fleire hus skal det setjast av og opparbeidast areal for fellesaktivitetar og leik.
- 5.14** Avlaup må leiast til felles/offentleg avlaupsanlegg med godkjent utslepp til sjø eller spreing i grunn der tilhøva ligg til rette for det. I områda Lygrepollen, Tveitasundet/ Kollesundet vert det sett krav om reinseanlegg.
- 5.15** LSB Tombre er byggjegrænse mot vassdrag 25 m.

- *Nye tiltak bør ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, under dette funksjonell strandsone, og bør ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området. Tomteareal bør ikkje overskride 2,5 daa.*

### Spreidd fritidsbusetnad

- 5.16** Føremålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.17** Område for spreidd fritidsbusetnad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som er nemnd under og påført plankartet.

Område	Tal på fritidsbustader
LSF Skjørnsand	7
LSF Skogseid	3
LSF Abotnes	0
LSF Strandvik	4

- 5.18** Nye fritidsbustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved frådelling av tomt skal det vere minst 10 meter mellom dyrka mark og tomtegrense.
- 5.19** Ved utbygging av 4 eller fleire fritidsbustader samla i gruppe, der avstand mellom bygningane er mindre enn 100 meter, skal detaljreguleringsplan vere godkjent før det vert gjeve løyve til å dela frå.

- 5.20** Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittstående uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgde er 4,0 målt frå planert terreng.
- 5.21** På eksisterande bebygde fritidseigedomar kan det utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a, når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett over.

- *Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, under dette funksjonell strandsone.*

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE § 11-7 NR.6

### Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- 6.1** Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. PBL § 11-7 nr 6. Føremålet omfattar òg skjelsanduttak og oppføring av navigasjonsinnretningar. Tiltak i strandsona på sjø og land skal ikkje hindre allment tilgjenge og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen.
- 6.2** 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 naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett.

### Farleier

- 6.3** Føremålet omfattar hovud- og bilei og ankringsområde. Tiltak og aktivitet i områda som kan vere til hinder for ferdsel er ikkje tillate.

### Friluftsområde

- 6.4** 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, under her toalettanlegg og føremålstenlege mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. PBL § 11-1.

### Småbåthamn

- 6.5** Føremålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- 6.6** 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.

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

## Gyteområde (Gy)

- 6.8** Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindre gytesuksess, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av felta. Før det vert gjeve løyve til tiltak på eller i nærleiken av felta, skal Fiskeridirektoratet region vest få høve til å uttale seg. Heimel PBL § 11-7 nr 6.

## Akvakultur

- 6.9** Føremålet er akvakulturområde. Innanfor føremålet kan det leggjast ut akvakulturanlegg. Heile anlegget inkludert fortøyingar, fôrflåtar og andre anlegg skal liggje innanfor føremålet. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda skal leggjast fram for Hordaland Fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel PBL § 11-7 nr. 6.

- *Lokaliteten i Sundfjordvågen skal berre nyttast til stamfisk av laks.*
- *Lokaliteten i Lygrepollen, Grimeneset, Engevik og Børøya kan berre nyttast til oppdrett av skjell.*

## Kaste- og låssettingsplass

- 6.10** Føremålet er kaste- og låssettingsplass. Fiskeinteresser skal prioriterast framfor andre interesser. Tiltak som kan hindre fisket, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda. Søknadar om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av kaste- og låssettingsplass skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet før vedtak.

## 7. FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONENE

### Faresone

- 7.1** Faresone høgspenningsanlegg H370 markerar faresone langs høgspenteleidningar. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova.
- 7.2** Faresone skred H310 markerar område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. 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.

## Sikringssone

- 7.3** 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 vassforsyningsssystemet tillate. Avlaup med spreining i grunn kan ikkje tillatast. Heimel PBL §11-8 tredje ledd bokstav a.
- 7.4** Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillatast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillatast. Allmenn ferdsle må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillatast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.
- 7.5** Etablering av aktivitetar som forringar utnytting av vasskjelda til drikkevatt vil vere i strid med planen. Dette gjeld for områda kring Skåtavatnet, område ved vassinntak på Helland, Laugarvatnet og Vetlavatnet.
- 7.6.** I området ved Skjelbreidvatnet er det etablert konferansesenter med ulike aktivitetar og tilbod. Mindre tiltak kan tillatast innafør nedslagsfeltet i samband med dette.
- 7.7** I nedslagsfeltet til Sævareidvassdraget skal det utarbeidast lokale føresegner for avlaupsanlegg før vidare utbygging kan skje.

- *Tiltak jf. PBL § 1-6, i områda på begge sider av omsynssona og oppstraums vassinntaket, må vurderast nærare med tanke på påverknad av drikkevasskjelda. Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillatast.*

## Bandleggingssone

- 7.7** Omsynssonene markerer område som er bandlagde etter anna lovverk, herunder kulturminnelova, kyrkjelova og naturvernlova.
- 7.8** For område som er verna i medhald av naturvernlova, gjeld dei spesielle verneføresegnene i medhald av lov. Dette gjeld Yddal barskogområde, Geitaknottane naturreservat (stor salamander og kongsbregne), Vinnesleiro (våtmarksområde og sjøfuglreservat), Gåseskjær og Steglholmen (sjøfuglreservat).

## Sone for vidareføring av reguleringsplan

- 7.9** Omsynssonene omfattar område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde. Heimel PBL § 11-8.

## Sone med angitte særlege omsyn

- *Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, herunder registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak 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.*
- *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 oppstykking av jord og/ eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sona vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket.*
- *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.*
- *Bevaring kulturmiljø H570: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturminne, kulturmiljø eller 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 lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi.*